

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

Zeppelinstraße / Steinknappen - H12

(ehemalige Wrexham Barracks)

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), die mit WA 1 bis WA 10 bezeichnet sind, sind lediglich die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

a) Gartenbaubetriebe

b) Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung,
Überbaubare Grundstücksflächen**

- 2.1 In den mit WA 2, 4, 5 und 9 bezeichneten Gebieten können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilig die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinzugerechnet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO

- 2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen für die Erschließung durch notwendige Hauseingangstreppen bis zu 1,50 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Im nördlichen Teilbereich des WA 4 ("Nordriegel") dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für die Erschließung durch notwendige Hauseingangstreppen bis zu 7,50 m überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außer in den mit WA 6 und WA 10 bezeichneten Wohngebieten nur innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

- 3.2 Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) werden wie folgt zugeordnet (im einzelnen s. Plan):
- die GSt 1 dem WA 1
 - die GSt 2 dem WA 2
 - die GSt 4 dem WA 4
 - die GSt 5 dem WA 5
 - die GSt 6 dem WA 6
 - die GSt 8 dem WA 8
 - die GSt 9 dem WA 9
 - die GSt 10 dem WA 10
 - die GGA 10 dem WA 10
 - die GGA in unterer Ebene (u.E.) sind den Baugebieten, in denen sie liegen, jeweils zugeordnet,
- 3.3 Ein- und Ausfahrten zu den GGA u.E. sind nur innerhalb der im Plan festgelegten Bereiche zulässig.
- 3.4 In den mit GGA 10 bezeichneten Gebäuden sind in den Erdgeschossen Gemeinschaftsgaragen zulässig, in der möglichen zweiten Ebene innerhalb des Gebäudes sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Davon ausgeschlossen sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung.
4. Fläche für Aufschüttungen
- Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um die ehemalige Schießgrube, die in Übereinstimmung mit dem genehmigten Sanierungsplan mit belastetem Straßenaufbruch- und Aushubmaterial aufzufüllen ist.
- § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

5. Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Planbereich nach Maßgabe nachfolgender Festsetzungen auf Grundlage des landschafts-pflegerischen Begleitplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, auszugleichen bzw. zu mindern.

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m.
§ 8a Abs. 1 BNatSchG

- Auf den mit A bezeichneten Flächen sind Versickerungsanlagen naturnah zu gestalten.
- Auf den mit B bezeichneten Flächen sind Obstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten
- Auf den mit C bezeichneten Flächen sind Hochstauden- und Altgrasfluren zu entwickeln.
- Auf der mit D bezeichneten Fläche ist die vorhandene Waldrandstruktur durch natürliche Entwicklung zu fördern

5.2 In den im Plan entsprechend dargestellten Flächen sind zur Flächenbefestigung ausschließlich wasserdurchlässige Beläge einzusetzen

5.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m.
§ 8a Abs. 1 BNatSchG

- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

5.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gekennzeichneten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die auf den Flächen vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten. Für entfernte Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

- Auf den mit E bezeichneten Flächen sind für Nachpflanzungen Arten bodenständiger einheimischer Waldmantel-, Hecken- und Gebüschgesellschaften zu verwenden.
- Auf den mit F bezeichneten Flächen sind Nachpflanzungen für entfernte Gehölze mit säulenförmigen Laubbäumen vorzunehmen.

- | | |
|--|--|
| <p>5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Auf den gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen mit bodenständigen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf der mit G bezeichneten Fläche sind 50 - 70 Flächen-% mit Gehölzen zu bepflanzen • Auf der mit H bezeichneten Fläche sind mindestens 80 Flächen-% mit Gehölzen zu bepflanzen. | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG</p> |
| <p>5.6 Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze und Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m.
§ 8 a Abs. 1 BNatSchG</p> |
| <p>5.7 Entlang der östlichen Außenwandflächen der Gemeinschaftsgaragen sind im mit WA 10 bezeichneten Gebiet Klettergehölze zur Begrünung der Außenwandfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 2 m Außenwandlänge ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m.
§ 8 a Abs. 1 BNatSchG</p> |
| <p>5.8 Die Längsseiten der Gebäudefassaden im WA 4 und WA 5 entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (innere Erschließungsfläche des ehem. Exerzierplatzes) sind zu begrünen.
Pro 10 m Fassadenlänge sind mind. 3 Kletterpflanzen zu setzen und dauerhaft zu erhalten.</p> | |
| <p>5.9 Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung <5 ° (Altgrad) und einer Dachfläche > 12 m² sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Von dieser Festsetzung unberührt bleiben allgemein Terrassen sowie vorhandene Gebäude in den mit WA 6 und 7 bezeichneten Gebieten (Bestandsgebäude mit Flachdachanteilen zum Zeitpunkt der Planerstellung).</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m.
§ 8 a Abs. 1 BNatSchG</p> |
| <p>5.10 In den mit WA 3 und WA 4 bezeichneten Gebieten sind die nicht überbauten Deckenflächen der Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen. Die Deckenflächen sind zu diesem Zweck mit einer mindestens 50 cm dicken Vegetationssubstratschicht fachgerecht zu überdecken. Zulässig ist auf den nicht überbauten Deckenflächen die Anlage von Nebenanlagen, Erschließungswegen und -treppen sowie von Terrassen.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m.
§ 8 a Abs. 1 BNatSchG</p> |

5.11 Die Einzelmaßnahmen der Kompensation sind einschließlich der Auswahl zu pflanzender Gehölze im landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, detailliert aufgeführt.

5.12 Die Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

§ 8 a Abs. 1 S. 4 BNatSchG

- Den durch die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Beeinträchtigungen (Versiegelung, Beseitigung von Bäumen) werden die Neupflanzungen von Bäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
- Den auf den Baugebietsflächen verursachten Beeinträchtigungen (hauptsächlich durch Versiegelungen) werden die Pflanzungen von Stellplatzbäumen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen A - D sowie die Maßnahmen auf den mit G + H bezeichneten Flächen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bebauungsplan sind Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Innerhalb der mit 2 bezeichneten Bereiche werden folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

erforderliches Schalldämmmaß

- für Aufenthaltsräume: 30 dB
- für Büroräume: 30 dB

Innerhalb der mit 3 bezeichneten Bereiche werden folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

erforderliches Schalldämmmaß

- für Aufenthaltsräume: 35 dB
- für Büroräume: 30 dB

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in den bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassung.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- GR 1,2,3,4: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GFLR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- GFLR 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit;
Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsfahrzeuge;
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- FR: Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr
- LR: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

8. Gestaltung

- 8.1 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur untergeordneten Charakter haben und sind deshalb nur in einer maximalen Gesamtlänge bis zu einem Drittel der darunter liegenden Gebäudeseite zulässig. Die Dachgauben und -einschnitte haben sich in Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen.
Solaranlagen sind allgemein zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 sowie Abs. 4 BauO NW

- 8.2 Aneinandergebaute Häuser wie Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossene Hauszeilen sind in Dachfarbe, -form und -neigung und in Fassadenmaterialien einheitlich zu gestalten. Ebenso sind deren Grundstückseinfriedungen einheitlich auszuführen.
- 8.3 Auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind auch begrünte Carports zulässig, wenn eine Zeile/Gruppe von Stellplätzen einheitlich bebaut wird. Die benachbarten, begrünten Carports – auch außerhalb von GSt-Anlagen – sind einheitlich zu gestalten.
- 8.4 Entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist auf den privaten Grundstücksflächen eine einreihige Laubholzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fachgerechter Formschnitt der Hecken ist zulässig.

8.5 Die im Plan festgesetzten Standorte für die Wertstoffsammelbehälter sind fachgerecht und dauerhaft einzugrünen. Die Art der Eingrünung und die Pflanzenauswahl sind auf die Gestaltung des übrigen Straßenraumes abzustimmen.

8.6 Werbeanlagen sind nur in Höhe des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoß) zulässig.

II Kennzeichnung

Im Rahmen der im Plangebiet durchgeführten Untersuchungen hinsichtlich Altlasten bzw. Bodenbelastungen wurden in verschiedenen Teilbereichen Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Da eine Gefährdung von Schutzgütern auch vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsregelungen nicht auszuschließen ist, müssen Teilbereiche vor der Umnutzung saniert werden. Der abgestimmte und genehmigte Sanierungsplan sieht eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Sanierung der Altlasten vor. Die festgesetzte Aufschüttungsfläche wird mit belastetem Straßenaufbruch- und Aushubmaterial aufgefüllt. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen sein.

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Baudenkmale

Die Gebäude William-Shakespeare-Ring 10,12,14,16 sowie Oxforder Straße 1,3 und 2,4,6,8,10 (ehem. Mannschaftsgebäude) sowie das Gebäude William-Shakespeare-Ring 7,9,11 (ehem. Kasino) sind als Baudenkmale in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr nach dem Denkmalschutzgesetz NW eingetragen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 sowie § 3 Denkmalschutzgesetz NW

2. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Mülheim-Essen innerhalb des 4-km-Radius. Bauvorhaben, die die nach dem Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 - 18a LuftVG

IV Hinweise

1. Im Sinne des vorbeugenden Immissions-schutzes sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Hinweise zu beachten:
 - Der Oberboden in den geplanten Kinderspielbereichen ist hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe nachzuuntersuchen.
 - Versickerungsanlagen sind so zu planen und anzulegen, daß eine Mobilisierung von evtl. im Boden befindlichen Schadstoffen durch versickerndes Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
 - Die Baureifmachungsarbeiten sind insbesondere in Bereichen, in denen im Zuge der ehem. Nutzung als Kasernen-gelände mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (z.B. Benzintankstelle), von einem Fachgutachter zu begleiten.
 - Es wird darauf hingewiesen, daß nahezu im gesamten Plangebiet An-schüttungen festgestellt wurden. Im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen wurden außer in den zu sanierenden Teilbereichen keine den Nutzungsregelungen entgegen-stehenden Schadstoffgehalte im Boden festgestellt. Es ist jedoch darauf zu achten, daß das im Zuge von Aushub-arbeiten anfallende Anschüttungs-material separiert und ordnungsgemäß entsorgt bzw. verwertet wird.

2. Bauliche und sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle und somit der Einbau einer Funken-sicherungsanlage verbunden ist, bedürfen gem. § 46 Landesforstgesetz NW (LFoG) in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand der Genehmigung der Forstbehörde, um eine Gefährdung des angrenzenden Waldes durch Funkenflug auszuschließen. Eine Gefährdung ist dann ausgeschlossen, wenn die Mündung der Schornsteine durch geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtungen abgesichert werden, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters der Baugenehmigungsbehörde zu erbringen.
3. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.
Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LG-4 / entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu schützen.
4. Mutterboden ist soweit wie möglich zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.
5. Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist ein System von dezentralen und zentralen Versickerungseinrichtungen vorgesehen. Bei der Durchführung der Hochbaumaßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern kann oder die Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist. Zur Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

6. In Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachbegrünung wird darauf hingewiesen, daß die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind und der Runderlaß "Brandverhalten begrünter Dächer" vom 02.08.1989 (MBI. NW 1989 S. 1159/S. MBI. NW 232371) zu beachten ist.

7. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmal-pflege hingewiesen werden.

§ 15 DSchG NW

8. Die Überprüfung einer auf dem Gelände vermuteten Bombenblindgänger-Einschlagstelle mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf verlief negativ. Bei der Durchführung von Bauarbeiten bleibt jedoch weiterhin Vorsicht geboten, Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Es wird deshalb seitens des Kampfmittel-räumdienstes empfohlen, vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff - oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sollte eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

9. Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Seitens des Bergamtes Gelsenkirchen wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Bergbau möglicherweise in diesem Gebiet umgegangen ist, der bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte. Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen eine Sachverständigenstelle z.B. das DMT – Institut für Wasser- und Bodenschutz, Baugrundinstitut bei der DMT Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Am Technologiepark 1 in 45307 Essen oder Taberg GmbH Nord, Zechenstraße 3 in 44536 Lünen hinzuzuziehen.

Das Bergamt Gelsenkirchen weist darauf hin, dass gem. § 63 Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl. I, Seite 1310) der Grundeigentümer das Recht hat, sich über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes durch Einsichtnahme in die bei der Bezirksregierung Arnsberg „Abt. Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund vorhandenen Grubenbilder zu unterrichten. Für die Grubenbildeinsichtnahme sind Kenntnisse im Lesen von Grubenbildern erforderlich. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen vom Grundeigentümer beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan
"Zeppelinstraße/ Steinknappen - H12 (ehem. Wrexham Barracks)"**

1. Lage des Plangebietes

Der ca. 16 ha große Planbereich liegt ungefähr 2 km südöstlich der Mülheimer Innenstadt im Ortsteil Holthausen. Der Bebauungsplan umfaßt mit Ausnahme der Wohngebäude im Einmündungsbereich Schultenberg/ Steinknappen das Gelände der ehemaligen Kaserne "Wrexham Barracks" südlich der Zeppelinstraße. Der Bereich befindet sich in exponierter Lage über dem Ruhrtal zwischen dem Naherholungsgebiet Witthausbusch im Westen, dem weiträumigen Landschaftsschutzgebiet Mendener Höhe im Süden, der Straße Steinknappen im Osten und der Zeppelinstraße im Norden.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Bestand Gebäude

Die in den 30er Jahren erstellte Kasernenanlage wurde bis zum 30.06.1994 als Pionierkaserne der Britischen Rheinarmee genutzt. Im Norden des Kasernengeländes, im Eingangsbereich an der Zeppelinstraße, befinden sich vier dreigeschossige Gebäude, die früher als Verwaltungs-, Wohn- und Schulungsgebäude sowie als Kasino dienten. Z.Zt. werden sie neben einer überwiegenden Wohnnutzung auch einer gemischten Nutzung (Gastronomie, Büros) zugeführt. Westlich der ehemaligen Mannschaftsgebäude befindet sich der ehemalige Funkturm der Britischen Rheinarmee. Das in den 50er Jahren gebaute "neue" Offizierskasino an der Straße Steinknappen soll ebenfalls einer gemischten Nutzung (Kindergarten, Büro, Wohnen) zugeführt werden.

Die Umnutzung dieser Bestandsgebäude und ergänzender Neubauten erfolgt bereits im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch.

Große Teile des Geländes der ehemaligen Wrexham Barracks befinden sich derzeit noch im treuhänderischen Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft NW (LEG).

2.2 Bestand Freiflächen

Die Freiflächen wie der im südwestlichem Kasernenbereich gelegene Sportplatz, die Tennisplätze in der Nähe des Offizierskasinos am Steinknappen sowie das seit längerer Zeit nicht genutzte Schwimmbecken sind mittlerweile von den Witterungseinflüssen fast vollständig zerstört und so stumme Zeugen von den aktiveren Zeiten des Kasernenalltags.

Große Teile des ehemaligen Kasernengeländes sind versiegelt und wurden als Parkplätze bzw. als Zufahrten genutzt. Der Gesamtversiegelungsgrad liegt bei ca. 50 %.

Auf dem gesamten Gelände ist Baumbestand vorhanden, zum Teil handelt es sich um große alte Bäume.

Im Nordwesten liegt die ehemalige Betankungsanlage der Kaserne mit unterirdischen Tanks und einigen baulichen Einrichtungen.

2.3 Umgebung

Die nähere Umgebung des ehemaligen Kasernengeländes ist im Südwesten geprägt durch den angrenzenden Witthausbusch mit seinem dichten Baumbestand sowie südlich des Witthausbusches durch landwirtschaftliche Flächen. Der ganze Bereich wird durch einen sehr hohen Freiflächen- und Grünanteil geprägt.

Entlang der Zeppelinstraße befinden sich Mischnutzungen, insbesondere infrastrukturelle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie eine Tankstelle.

Das im Osten an die Straße Steinknappen und im Süden an den Planbereich angrenzende Gebiet wird durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt.

2.4 Derzeitige verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße Steinknappen (K 7) und im Norden durch die Zeppelinstraße (L 442) tangiert. Beide Straßen sind Teile des Vorbehaltnetzes. Die Verkehrsbedeutung innerhalb des Mülheimer Straßennetzes ist jedoch unterschiedlich zu beurteilen. Der Steinknappen hat als Verbindung der Landstraße L 450 (Mendener Straße) mit der Bundesstraße 1 (Essener Straße) als Kreisstraße K 7 eine überörtliche Verkehrsbedeutung. Die Zeppelinstraße ist eine Haupteerschließungsstraße, die darüber hinaus auch eine stadtübergreifende und zum Teil auch regionale Bedeutung hat. Die Straßen sind in der Lage, den zusätzlich anfallenden Individualverkehr aufzunehmen.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und stellt über mehrere Straßenbahnlinien sowie eine Omnibuslinie die Verbindung zum Stadtgebiet und vor allem zum Stadtzentrum von Mülheim her. Haltestellen befinden sich auf der Zeppelinstraße in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Kasernenzufahrt.

3. Rechtliche Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1986 stellt das Plangebiet als Bereich für besondere öffentliche Zwecke ohne Symbol, d. h. ohne konkrete Zweckbestimmung dar.

Aus regionalplanerischer Sicht kann die notwendige Flächennutzungsplan-Änderung aufgrund der Größenordnung und Lage des Standortes nach § 20 Landesplanungsgesetz abgestimmt werden. Die Durchführung einer Einzeländerung des Gebietsentwicklungsplanes Düsseldorf ist nicht erforderlich. Nach der Überarbeitung des gesamten Gebietsentwicklungsplanes soll der Planungsbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt werden.

3.2 Räumlich - Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Das RFEK der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1984 stellt hier einen zugeordneten Bereich zum Siedlungsschwerpunkt Stadtmitte dar.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Militär/Kaserne) dar.

Die Realisierung der Planung setzt die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Mülheim voraus. Im Rahmen der 178. Teiländerung des FNP soll die Darstellung in Wohnbaufläche mit Kindereinrichtung sowie in Grünfläche mit Spielbereich parallel zum Bebauungsplan geändert werden.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 22.5.82 enthält keine Darstellungen für den Planbereich. Südlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet Mendener Höhe festgesetzt.

3.5 Bebauungspläne

Westlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Ruhraue Kettwig-Mülheim" an. Östlich der Straße Steinknappen liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Steinknappen / Philosophenweg - H 4".

3.6 Baudenkmäler

Die vier bestehenden Gebäude im nördlichen Planbereich (drei ehemalige Mannschaftsgebäude sowie das ehemalige Kasino) sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen.

4. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das ehemalige Kasernengelände einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen im wesentlichen folgende Ziele realisiert werden:

- Schaffung und Sicherung neuer Wohnbebauung mit Kindereinrichtung sowie wohnverträglicher gewerblicher Nutzung
- Entwicklung eines stadtverträglichen Verkehrssystems mit integrierten Fuß- und Radwegeverbindungen
- Ausbau einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielbereichen, Regenversickerungsflächen sowie Grünwegeverbindungen
- Öffnung des Gebietes der ehemaligen Kaserne für die benachbarten Wohngebiete und Verknüpfung mit den angrenzenden Grünbereichen

5. **Darlegung der Ziele**

5.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat Ende 1994 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt, um Ideen für die Umnutzung des Kasernenareals zu erhalten. Es bestand die Absicht, eine Entwicklung einzuleiten, um aus dem ehemaligen eingezäunten und wenig erlebbaren Teil von Holthausen ein lebendiges Quartier mit wichtiger gesamtstädtischer Funktion werden zu lassen.

Der prämierte Entwurf des Büros Schaller/Theodor setzt auf den Ausbau und die Weiterentwicklung der vorhandenen prägnanten Strukturen des Geländes bei gleichzeitiger Öffnung nach außen. Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung verschiedener Quartiere mit jeweils eigener Identität und Qualität vor. Die bestehenden Gebäude werden dabei durch unterschiedliche Nutzungen und durch Wohnen für Behinderte ergänzt. Eingefügt wird ein neues Quartier auf dem ehemaligen Exerzierplatz mit einer relativ dichten Bebauung, das mit einem großen Anteil privater Gärten um einen Quartiersplatz eine eigene Charakteristik verspricht. Durch eine Umnutzung zugunsten von Wohnen und Gewerbe kann die ehem. KFZ-Halle integriert werden. Südlich von ihr grenzt ein Wohnquartier an, das sich mit seinen Freiräumen zur umgebenen Landschaft öffnet.

Dieser Entwurf wurde in der Folge überarbeitet und in Teilbereichen verändert. Das daraus resultierende Städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Norden wird die Kastanienallee der repräsentative Zugang von der Zeppelinstraße zum neuen Siedlungsbereich bleiben. Das dort vorhandene städtebauliche Ensemble der denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude - bauliches Abbild der klassischen Kasernenanlage - wird bereits verschiedenen Nutzungen zugeführt: Die ehemaligen Mannschaftsgebäude sind bereits zu Wohnungen umgenutzt worden, das ehemalige Mannschaftskasino wird künftig gemischt genutzt. Das städtebauliche Ensemble der Bestandsgebäude soll durch zwei Stadtvillen seitlich des ehem. Kasinos sinnvoll ergänzt werden.

Die Bebauung des ehemals freien Exerzierplatzes erfolgt mit einer kompakten Wohnanlage, die der konturlosen Siedlungsausbreitung ringsum das Modell eines Campus mit ablesbarer Figur und klarer Silhouette entgegensetzt. Das flächensparende Konzept wahrt den notwendigen Abstand zu der vorhandenen Baumallee, um ihr die Eigenständigkeit als räumliches Element zu lassen. Diese Allee ist im Westen mit einem Fuß- und Radweg in die öffentliche Grünfläche integriert bzw. im Osten Bestandteil der Hauptfahrschließung.

Gleichermaßen räumlich wie konzeptionell wird dieser Vorstoß zu ökologisch sinnvoller Verdichtung im Wohnungsbau ergänzt durch eine mögliche Umnutzung des Riegels der bisherigen Kfz-Reparaturhalle für Wohnen und/oder nicht-störendes Kleingewerbe.

Im südöstlichen Bereich ist beabsichtigt, Teile der LKW-Garagen als Garagenanlagen umzunutzen. Die künftig westlich anschließende Wohnbebauung nimmt durch eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude Bezug auf die bestehenden Garagen. Hierbei handelt es sich um eine Reihenhausbauung, die zum Witthausbusch hin an Dichte abnimmt. Hier runden Doppelhäuser die Siedlung zur Landschaft hin ab. Die Häuser liegen an schmalen Erschließungswegen, die einen gassenartigen Charakter erhalten sollen. Alle Wege aus der Siedlung nach Süden und Westen münden in einen grünen Saum, dessen Abschluß die vorhandenen Gehölze bildet. Von hier aus bietet sich ein weiter Ausblick ins Ruhrtal.

5.3 Inhalt des Bebauungsplanes

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Städtebaulichen Konzept, das ein kompaktes Wohnquartier für ca. 500 Wohneinheiten sowie wohnverträgliche gewerbliche Nutzung vorsieht, soll der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird hierbei in drei Bereiche unterteilt:

1. Der nördliche Teil (Teilbereich A) besteht aus den unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäuden, die zwischenzeitlich überwiegend zu Wohnungen, teilweise auch für gewerbliche Zwecke umgebaut wurden bzw. werden. Zwei dreigeschossige Geschoßwohnbauten sollen als sog. Stadtvillen das Ensemble städtebaulich ergänzen.
2. Der mittlere Planbereich (Teilbereich B) ist für eine verdichtete Wohnbebauung (Geschoßwohnungsbau) vorgesehen. Hier sollen aber auch Wohnfolgeeinrichtungen (nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen) sowie eine dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder (ehem. Offizierskasino) ihren Platz finden. Die Bebauung in diesem Teilbereich soll auch Chancen für Modellprojekte bieten, die besondere soziale Aspekte integrieren oder "Wohnen und Arbeiten" verknüpfen.
3. Im südlichen Bereich (Teilbereich C) sind Flächen vorwiegend für Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen.

In allen Baugebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind ausgeschlossen, da es aus stadtwirtschaftlichen und ökologischen Gründen unvernünftig wäre, Bauflächen in teuer erschlossenen Baugebieten für flächenintensive und immissionsträchtige Nutzungen zur Verfügung zu stellen; darüber hinaus würden sie dem Ziel eines kompakten, möglichst autofreien und ruhigen Wohnquartiers entgegenstehen.

Weitere Einschränkungen sind nicht vorgesehen, um auch eine wohnungsnahe infrastrukturelle Versorgung der Baugebiete z.B. durch Bäckerei, Frisör oder mit einem Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf bis zu einer Größe von max. 700 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen. Da sich ein solcher Laden ausschließlich auf die wohnungsnahe Versorgung beschränkt, ist eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstruktur, insbesondere im Stadtgebiet Holthausen nicht zu befürchten.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept war das Ergebnis eines vom Städtebauministerium im Rahmen des Programms "Bauen und Landschaft am Stadtrand" geförderten Wettbewerbs mit dem Ziel, u.a. die Landschaft zu schützen und weiterzuentwickeln und den Stadt- und Siedlungsrand zu thematisieren. Wesentliche Prämissen und Anforderungen an das städtebauliche Konzept waren, einerseits die Flächenversiegelung und Erschließung auf die bereits bebauten Bereiche und vorhandenen Verkehrsflächen zu konzentrieren, den Belangen des denkmalgeschützten Gebäudebestandes durch Angleichung der Neubebauung in Höhenentwicklung und Grundstücksstruktur/-zuschnitt Rechnung zu tragen, und andererseits unter Berücksichtigung zusammenhängender Freibereiche ca. 500 Wohneinheiten zu realisieren.

Diese o.g. besonderen städtebaulichen Gründe erfordern im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes in einen Bebauungsplan, von den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach der BauNVO abzuweichen und unter Ausschöpfung der Ermächtigung gemäß § 17 Abs. 2 höhere Werte festzusetzen. Deshalb werden im WA 2, im WA 3-Ost und teilweise in den mit WA 4 bezeichneten Baugebieten die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) überschritten.

Im WA 2 und WA 3-Ost ergibt sich die Überschreitung aus der städtebaulichen Absicht, neben der Übernahme des denkmalgeschützten Gebäudes (ehem. Kasino), zwei sog. Stadtvillen durch einheitliche Gebäudeflucht, des Grundstückszuschnittes sowie der Höhe baulich zu integrieren.

Im Bereich des ehem. Exerzierplatzes (WA 4) ist beabsichtigt, auf der ehemals versiegelten Fläche die Bebauung zu konzentrieren, damit die Neuversiegelung insgesamt in Grenzen gehalten werden kann. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist daher auch hier in Teilen notwendig.

Im WA 10 soll die Obergrenze gemäß BauNVO für die GRZ ebenfalls überschritten werden können, da hier zwischen der Straße Steinknappen und dem bestehenden Garagenhof das Baugebiet beschränkt ist und wegen der günstigen Lage des Grundstückes in Hinblick auf die Versorgung der Wohngebiete hier die Möglichkeit eröffnet werden soll, einen der Nahversorgung dienenden Laden bis max. 700 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen. Dies ist jedoch nur bei einer höheren Versiegelung zu erreichen. Durch die exponierte Lage des Baugebietes wird einerseits das Wohngebiet von Ziel- und Quellverkehr weitestgehend autofrei gehalten, andererseits trägt die Lage an der Kreisstraße Steinknappen den Belangen des Verkehrs nach Sicherheit und Leichtigkeit nachhaltig Rechnung.

Die Überschreitungen werden dadurch ausgeglichen, daß großzügige öffentliche Grünflächen mit umfangreichen Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet unmittelbar an die Baugebiete angrenzen und darüberhinaus ausgedehnte erschlossene Naherholungsbereiche die Umgebung prägen. Beeinträchtigungen der allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erkennbar.

Um einerseits das Ziel eines autofreien Wohnquartiers zu fördern und andererseits insbesondere für die auf dem ehem. Exerzierplatz entstehende kompakte Bebauung ausreichende Freiräume/-flächen zu sichern, werden die Flächen des ruhenden Verkehrs zu einem großen Teil auf Gemeinschaftsanlagen entlang der Straße Steinknappen konzentriert. Die Flächen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie der Gemeinschaftsgaragenanlagen können den Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 2, 4, 5 und 9

gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzugerechnet werden. Durch das Hinzurechnen der "Anteilsfläche" wird in angemessener Weise der planerischen Idee Rechnung getragen, die Funktionsflächen für die Deckung des Stellplatzbedarfes im Randbereich der Wohngebiete, d. h. also getrennt von den jeweiligen Baugrundstücken anzulegen. Insofern trägt die Regelung nicht den Charakter einer besonderen Begünstigung der künftigen Bauträger.

Für den restlichen Teil der geplanten Wohngebiete werden als Grundflächenzahl die gemäß BauNVO zulässigen Obergrenzen zugrunde gelegt.

Die unterschiedlichen Werte für die Geschößflächenzahl (GFZ), die alle innerhalb der zulässigen Obergrenzen der BauNVO liegen, ergeben sich aus der städtebaulichen Absicht, unterschiedlich dicht bebaute Wohnquartiere entstehen zu lassen. Dies korrespondiert mit der Festsetzung unterschiedlicher Geschossigkeiten, zum Teil in Anlehnung an den Bestand. In dem nördlichen Teil des Plangebietes (Teilbereiche A und B) soll die Obergrenze -mit Ausnahme des WA 4- mit 3 Vollgeschossen, für das südliche Einfamilienhausgebiet (Teilbereich C) mit 2 Vollgeschossen festgesetzt werden.

Zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfes soll die Geschossigkeit für den Bereich der Randbebauung des Exerzierplatzes (WA 4) größtenteils zwingend mit drei Geschossen festgesetzt werden. Hier ist die städtebauliche Absicht, durch eine einheitliche Gebäudehöhe einen deutlich ablesbaren Rand zu formulieren.

5.3.3 Bauweise

Sofern durch das städtebauliche Konzept ein Aneinanderbauen beabsichtigt ist, soll für diese Bereiche (WA 1, WA 4, WA 8 teilweise, WA 9 und WA 10) eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Im südwestlichen Einfamilienhausbereich, in dem die Dichte und Geschlossenheit der Bebauung von Ost nach West zur freien Landschaft hin abnehmen soll, sind Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Kombination von Baulinien und Baugrenzen wird die Umsetzung des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes gewährleistet, gleichzeitig aber Spielraum für unterschiedliche Architektur und Nutzerinteressen belassen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen definiert. Dabei werden geringfügige Überschreitungen für außenliegende Treppen, die zur separaten Erschließung der einzelnen Wohneinheiten ermöglicht werden sollen, zugelassen.

In den Bereichen, in denen eine enge Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes besonders gewünscht ist, soll diese durch die Festsetzung von Baulinien gewährleistet werden. Hierdurch bleibt auch die planerische Zielvorstellung erkennbar. Es betrifft die Stellen, an denen die Gebäude bis an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt werden sollen; hier soll die sonst einzuhaltende Abstandfläche auf eigenem Grundstück eingeschränkt werden bzw. entfallen. Dies sind zum einen die Zugänge und -fahrten zum ehemaligen Exerzierplatz. Hier soll eine Bebauung bis direkt an den öffentlichen Straßenraum ermöglicht werden, um die Zugänge durch den "Rand der Exerzierplatzbebauung" in einem Gassencharakter ausbilden zu können.

Desweiteren sind die Stirnflächen der Bauzeilen im WA 9 und 10 mit einer Baulinie begrenzt, da sie zum einen die Flucht der bestehenden Garagen aufnehmen und zum anderen den öffentlichen Verkehrsraum durch eine rhythmisierte aber klare Flucht begrenzen sollen.

Stellplätze und Garagen sind -mit Ausnahme im WA 6 und 10- lediglich auf den dafür vorgesehen Grundstücksteilen zulässig, um weitgehend autofreie und damit fußgängerfreundliche Wohnbereiche zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung des Ausgleiches sollen die Gemeinschaftsstellplätze mit Bäumen bepflanzt werden. Aus Gründen des Sichtschutzes für die gegenüberliegende Bebauung sollte in den entlang der Straße Steinknappen vorhandenen Bewuchs nicht eingegriffen werden.

Im WA 6 und WA 10 sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da für beide Baugebiete die Stellplätze nicht dezentral sondern innerhalb des jeweiligen Baugebietes vorgesehen sind. Diese Zulässigkeit von Stellplätzen bietet potentiellen Investoren einen größeren Nutzungsspielraum.

Die im Plan mit GGa 9 und GGa 10 bezeichneten ehemaligen Garagen im Teilbereich C sollen z.T. weiter als Garagen genutzt werden, lassen aber in der möglichen 2. Ebene aufgrund ihrer Höhe auch untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Abstellflächen, Hobbyräume oder ähnliches zu. Davon ausgeschlossen sind Einrichtungen für Kleintier- und Tierhaltung, da diese Nutzung in direkter Nachbarschaft zu der relativ dichten Wohnbebauung die Wohnruhe beeinträchtigen könnte.

5.5 Gestaltung

Um ein harmonisches Gesamtbild der neuen Wohnquartiere zu erreichen, sieht der Bebauungsplan einige Gestaltungsregelungen vor.

Um den Bebauungsplan als Rechtsinstrument nicht zu überfrachten, sind hier nur einige wenige rahmensetzende gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Weitere Regelungen wie z.B. Materialien, Farbgestaltung etc. sollen, sofern erforderlich, späteren Grundstückskaufverträgen vorbehalten sein.

Eine weitgehend angepaßte Höhenentwicklung der Baukörper wird neben den zum Teil zwingenden Festsetzungen über die Geschossigkeit durch die Festsetzung, daß aneinandergebaute Häuser in Dachform und -neigung einheitlich auszuführen sind, angestrebt. Auswüchse bei der baulichen Nutzung von Dachgeschossen werden durch die Festlegung zur Begrenzung und Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten unterbunden. Hier soll insbesondere verhindert werden, daß Dachaufbauten im Verhältnis zum Baukörper unverhältnismäßig betont werden. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Die vorgenannten Regelungen, wie auch die Vorschriften zur einheitlichen Gestaltung von aneinandergebauten Häusern oder Hausgruppen bieten ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Auswirkungen dieser Gestaltungsvorschriften sind für die künftigen Bauwilligen nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

In den Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind auch überdachte Stellplätze (Carports) zulässig, wenn sie einheitlich in einer Zeile/ Gruppe errichtet werden. Dies soll vermeiden, daß durch ein Nebeneinander von Stellplätzen und Carports ein zu vielförmiges Bild entsteht.

Die Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen im westlichen WA 9 bildet eine einheitlich gestaltete Grenze zum öffentlichen Straßenraum, an der entlang des gekennzeichneten Bereiches eine bedeutende Wegeverbindung verläuft. Nutzungseinschränkungen in den Gärten sind aufgrund der individuellen Schnittmöglichkeiten nicht vorhanden.

Die Standorte für Wertstoffsammelbehälter liegen in den Eingangsbereichen des neuen Siedlungsgebietes am Steinknappen. Ihre Lage an wichtigen Verbindungswegen für die Naherholung zum Witthausbusch macht eine besondere Gestaltung (Abpflanzung) erforderlich.

Zur harmonischen Gestaltung des Straßenbildes werden Einschränkungen für Werbeanlagen getroffen.

5.6 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

5.6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten durch zwei neue Erschließungsstraßen an den Steinknappen angebunden. Zwei weitere Zufahrten am Steinknappen erschließen den öffentlichen Parkplatz im Südosten des Plangebietes und die angrenzende private Stellplatzfläche. Ein Teil des nördlichen Plangebietes wird über die bestehende Zufahrt an die Zeppelinstraße angebunden.

Die Oxfordstraße soll hier nur das westlichste ehem. Mannschaftsgebäude und dessen Gemeinschaftsstellplatzanlage erschließen, ansonsten als Fuß- und Radwegeverbindung in das Plangebiet dienen. Eine direkte Fahrverbindung zu den Zufahrten am Steinknappen ist nicht vorgesehen. Um Schleichverkehre im Wohnquartier zu verhindern, wird hier eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die Zufahrten am Steinknappen erschließen das übrige Planungsgebiet.

Das interne Erschließungskonzept lehnt sich an das alte Erschließungsnetz an. Der ehemalige Erschließungsring um den alten Exerzierplatz bleibt im Norden, Osten und Süden als Fahrerschließung erhalten (William-Shakespeare-Ring), der westliche Teil wird als Fuß- und Radweg in die öffentliche Grünfläche integriert.

Die interne Fahrerschließung des Teilbereiches B erfolgt über Stichstraßen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen ermöglichen. Der südliche Teilbereich C wird durch eine Stichstraße (Planstraße A) parallel der Pappelreihe am alten Sportplatz verkehrlich erschlossen, entlang der sich die privaten Gemeinschaftstellplätze reihen.

Die einzelnen Wohnquartiere sollen durch die Erschließungskonzeption weitgehend autofrei gehalten werden. Aus diesem Grund sollen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Diese Bereiche dienen lediglich der Anlieferung durch die Anlieger (zum kurzen Be- und Entladen) und sollen darüber hinaus Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein. Es handelt sich hierbei um die inneren Erschließungen in den Teilbereichen A, B und C. Eine Benutzung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Kranken- oder Möbeltransporter o.ä. ist dabei gewährleistet.

Die Erschließungen von der Straße Steinknappen sowie der östliche und nördliche William-Shakespeare-Ring sollen im Separationsprinzip (Trennung von Gehweg und Fahrbahn) ausgeführt werden. Die übrigen Verkehrsflächen sind als Mischflächen konzipiert, weil die geringe Verkehrsbelastung eine Trennung der Verkehre nicht notwendig macht. Die im Plan eingezeichneten Straßenaufteilungen haben lediglich empfehlenden Charakter.

Gesonderte Radwege werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht festgelegt. Soweit erforderlich, wird das Fußwegenetz durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Besondere Bedeutung kommt dabei der "westlichen Alleestraße" zu, ein Teil der ehemaligen Kasernenstraße. Sie wird zu einem Fuß- und Radweg umgestaltet und erhält im Norden Anschluß an den Elbinger Weg, im Süden an den Ruhrhöhenweg. Ein Weg nach Westen verbindet sie zudem mit dem Witthausbusch.

Die Zufahrt zum Fernmeldeturm des Bundes ist über die öffentliche Grünfläche sowie über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

5.6.2 Ruhender Verkehr

Das Parkierungsangebot wird hauptsächlich im Rahmen von begrünten Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf die nördlichen und östlichen Randbereiche sowie parallel der Pappelreihe am ehemaligen Sportplatz konzentriert. Im Bereich der Randbebauung des ehemaligen Exerzierplatzes ist die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Im südlichen Bereich sollen außerdem Teile der ehemaligen LKW-Garagen zu Gemeinschaftsgaragenanlagen umgenutzt werden.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind (mit zwei Ausnahmen) nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten und Teilbereiche der Wohnquartiere autofrei gestalten zu können. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die mit WA 6 und 10 bezeichneten Gebiete, in denen die überbaubare Grundstücksfläche großzügig bemessen ist. Hier sind Stellplätze neben der festgesetzten Stellplatzflächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierdurch ist eine variable Grundstücksausnutzung sichergestellt. Da die betroffenen Baugebiete WA 6 und WA 10 unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzen, wird das städtebaulich-verkehrstechnische Ziel eines möglichst autofreien Wohnquartiersinnenbereichs beibehalten. Der durch die künftige Nutzung verursachte Stellplatzbedarf kann auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Als Stellplatzschlüssel ist ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen.

Die überwiegenden privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätze sollen nur über den William-Shakespeare-Ring anfahrbar sein, um weitere Zufahrten vom Steinknappen zu unterbinden. Hierdurch kann auch der vorhandene Bewuchs entlang der Straße Steinknappen weitestgehend erhalten bleiben und somit weiterhin als Sichtschutz dienen.

Öffentliche Stellplätze (einschließlich Behindertenparkplätze) verteilen sich entlang der geplanten Fahrerschließung bzw. konzentrieren sich südlich der östlichen Garagen am Steinknappen. Sie sind in ausreichender Zahl berücksichtigt (1 Parkplatz pro 4 Wohneinheiten).

5.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

- GR 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Dies soll festgesetzt werden, um einen Fußweg jenseits der privaten Stellplatzanlagen parallel der nördlichen Erschließungsstraße führen zu können.
- GR 2,3: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Hierdurch soll die Durchlässigkeit des Wohngebietes in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung gewährleistet und eine direkte fußläufige Anbindung zu den östlich gelegenen Stellplatzflächen erreicht werden.

- GR 4: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit: Es sichert die Durchgängigkeit des Teilbereiches C in Ost-Westrichtung für die Allgemeinheit.
- GFLR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers. Dieses ist notwendig, um die Zu- und Ableitung aus dem Heizkraftwerk sowie die Zugänglichkeit und Zufahrt zu gewährleisten.
- GFLR 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wie z.B. Rettungsfahrzeuge; Leitungsrecht zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert den südlichen Ost-West-Durchgang. Das Fahrrecht zugunsten der Ver-/Entsorgungsfahrzeuge soll diesen den problemlosen Abfluß aus der öffentlichen Verkehrsfläche in die mittlere Querspange der Planstraße A über den dort festgesetzten Gemeinschaftstellplatzbereich der anliegenden Wohngebiete ermöglichen. Das Fahrrecht zugunsten der Anlieger sichert den Benutzern der Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa 10) die Zufahrt zu ihren Garagen.
- Die Leitungsrechte sind zur Ver- und Entsorgung des Teilbereichs C erforderlich.
- FR: Das Fahrrecht für die Müllabfuhr soll ein ordnungsgemäßes und gefahrloses Entsorgen der Müllstandorte der Bestandsgebäude im Teilbereich A ermöglichen.
- LR : Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger: Diese Leitungsrechte in einer Breite von 50 cm sind notwendig, um die Versorgungsstränge, die nicht in dem aus städtebaulichen Gründen schmal gehaltenen öffentlichen Straßenraum von nur 3,50 m untergebracht werden können, zu sichern.

5.8 Öffentliche Grünflächen / Spielbereiche

Ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, die Isolation des Witthausbusches zu vermindern und eine Freiraumvernetzung innerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Westen und Süden des Plangebietes trägt dem Rechnung. Durch die Verdichtung der Baugebiete ist ein zusammenhängender Freibereich im Übergang zur Landschaft geschaffen worden.

Drei Verbindungen von Ost nach West als Grünachse bzw. Erschließungs- und Freiraumachsen sichern die Verknüpfung der öffentlichen Grünfläche zum östlich gelegenen Freiraum mit Hauptfriedhof und Forstbachtal.

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind zwei Kinderspielplätze (Typ Spielbereich B) vorgesehen. Ein Bolzplatz befindet sich außerhalb des Plangebietes am Oppspring und weitere Ballspielmöglichkeiten sind in der Grünanlage des Witthausbusches gegeben, der durch eine Querverbindung gut angebunden wird. Aus diesem Grund kann auf die Realisierung eines Spielplatzes des Typs A (u.a. mit Bolzplatz) verzichtet werden.

In der Grünfläche sind Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen. Eine Nord-Süd-Wegeverbindung verläuft in Verlängerung des Elbinger Weges entlang der westlichen Allee und der Pappelreihe am ehemaligen Sportplatz zu der Anbindung an den Ruhrhöhenweg im Süden. Von diesem Weg zweigt ein Weg in den Witthausbusch ab. Eine Ost-Westverbindung verläuft am südlichen Rand des Plangebietes

entlang der Versickerungsflächen nach Osten bis auf die Straße Steinknappen. Eine zusätzliche Wegeverbindung ist südlich der Baugebiete des Teilbereiches C direkt entlang der Grundstückskanten vorgesehen. Dieser Fußweg soll ebenso wie der Alleeweg westlich der Bebauung des Teilbereiches B zusätzlich für die Feuerwehr befahrbar sein.

Die Wege sollen weitestgehend mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Die dargestellten Wegeverbindungen besitzen lediglich empfehlenden Charakter und werden im Zuge der Grünflächenplanung in ihrer genauen Lage und Dimensionierung konkretisiert.

5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bereits durch den städtebaulichen Entwurf sind wesentliche Voraussetzungen für eine Minimierung der Eingriffsfolgen geschaffen; das Erschließungssystem ist so ausgerichtet, daß der größte Teil der vorhandenen erhaltenswerten Gehölze erhalten bleibt (vor allem Kastanien, Platanen und Säulenpappeln). Der größte und dichtbebaute Teil der Neubebauung erstreckt sich auf derzeit versiegelten Freiflächen, so daß nur in relativ geringem Umfang Neuversiegelungen notwendig sind.

Die getroffenen Festsetzungen für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichern zusammen mit weiteren Maßnahmen den Ausgleich des Eingriffes, der durch den Bebauungsplan verursacht wird.

Die Festsetzungen für die mit A bezeichneten Flächen stellen die Einbindung der geplanten Versickerungsflächen in die Freifläche sicher. Die Festsetzungen für die mit B und C bezeichneten Flächen stellen sicher, daß Maßnahmen zur Entwicklung einer besonderen Biotopausstattung auch in die Siedlungsrandsituation eingepaßt sind und den Südrand des Planungsgebietes transparent zum Ruhrtal erhalten. Die Festsetzung für die mit D bezeichnete Fläche sichert den Erhalt der vorhandenen Waldrandvegetation.

Wasserdurchlässige Beläge für einzelne Bereiche in den Erschließungsflächen sollen dazu dienen, möglichst viel Niederschlagswasser direkt zu versickern.

Die zu erhaltenden Gehölze sind prägend für das Siedlungsbild und sichern im Plangebiet vielfältige ökologische Funktionen wie z.B. Staubfilter und Beschattung.

Die getroffenen Festsetzungen für die Flächen E und F mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern stellen sicher, daß Gestaltstruktur und bisher erreichter Altersaufbau der jeweiligen Flächen dauerhaft erhalten bleiben und sich weiterentwickeln.

Die getroffenen Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewährleisten für die mit G bezeichnete Fläche den Aufbau eines abwechslungsreich strukturierten Waldrandes mit vielfältigen Kleinlebensräumen. Die Festsetzungen für die Fläche H gewährleisten den Aufbau einer geschlossenen Sichtschutzbepflanzung zwischen Hausgärten außerhalb des Plangebietes und der öffentlichen Grünfläche.

Die festgesetzten Laubbäume auf den Stellplatz- und Parkplatzflächen sind ein wesentliches Element zur Verbesserung des Kleinklimas im Straßenraum (Beschattung, Staubfilterung).

Die Fassadenbegrünungen dienen der klimaökologischen Verbesserung in dem zeitweise belasteten Gebiet und sichern die Einbindung der Nebenanlage in das Siedlungsbild.

Die Festsetzung zu den Dachbegrünungen beugt ebenfalls einer Verschlechterung der klimaökologischen Situation in dem zeitweise belasteten Gebiet vor. Darüber hinaus ergeben sich positive Aspekte für die Niederschlagswasserretention und die Biotop- und Artenausstattung (Schaffung von Sonderstandorten). Beim Neubau von Gebäuden mit Flachdächern ist die Anlage von Gründächern in einem vertretbaren Aufwand herstellbar.

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung sichert die Nutzung dieser Flächen, soweit wie möglich, als begrünte Freiflächen.

Die mit der Neuordnung des Plangebietes verbundenen Eingriffe/Beeinträchtigungen und vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im einzelnen sind im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, dargestellt und bilanziert.

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zeigt auf, daß die nach geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlichen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden können und somit der Eingriff, der durch den Bebauungsplan verursacht wird, innerhalb des Plangebietes kompensiert ist.

Den durch die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Beeinträchtigungen (Versiegelung, Beseitigung von Bäumen) werden die Neupflanzungen von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Den auf den Baugebietsflächen verursachten Beeinträchtigungen (hauptsächlich Versiegelungen) werden die Pflanzungen von Stellplatzbäumen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen A bis D sowie die Maßnahmen auf den mit G und H bezeichneten Flächen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll in der der Fertigstellung der Bauvorhaben nachfolgenden Vegetationsruhe begonnen werden.

5.10 Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen

5.10.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postmedien ist nach Auskunft der Versorgungsunternehmen gesichert. Soweit sich Leitungen nicht in öffentlichen Flächen befinden, werden die benötigten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

5.10.2 Energie

Die Energieversorgung erfolgt umweltfreundlich.

Der nördliche und der mittlere Planbereich (einschl. ehemaliger Exerzierplatz) sollen über Fernwärme versorgt werden. Die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk und ein Nahwärmenetz werden hier ökologisch am sinnvollsten angesehen. Der Standort für ein Blockheizkraftwerk wird im Tiefkeller der ehemaligen KFZ-Halle sein, wo sich die alte Heizanlage der Kaserne befand; nach der erforderlichen Sanierung kann diese wieder in Betrieb genommen werden. Emissionen (Erschütterungen, Geräusche, Elektromog) sind als gering zu erachten und werden den gesetzlichen Bestimmungen für die Betreibung eines Blockheizkraftwerkes entsprechen. Im südlichen Bereich sollen alle anderen Energieformen ermöglicht werden. In dem gesamten Planungsgebiet sind Solaranlagen zur Stromerzeugung zulässig, um Möglichkeiten einer alternativen Energieversorgung zu eröffnen.

5.10.3 Entwässerung

Auf dem ehemaligen Kasernengelände existiert ein Mischkanalsystem, über das alle derzeit anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser abgeleitet werden. Dieses System ist an einen Sammelkanal in der Straße Steinknappen angeschlossen. Für eine Übergangszeit soll dieses Kanalsystem als Provisorium für die Entwässerung von derzeit bestehenden und genutzten Gebäuden und der Ableitung von Oberflächenwässern weiter genutzt werden.

Im Zuge der städtebaulichen Überplanung wird das Entwässerungssystem im Plangebiet neu konzipiert. Schmutzwässer sollen künftig in den Sammler am Steinknappen abgeleitet werden. Das vermehrt anfallende Schmutzwasser kann in der Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld behandelt werden.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist ein System von dezentralen und zentralen Versickerungseinrichtungen vorgesehen.

Die vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchung zeigen, daß aufgrund der Bodeneigenschaften die Versickerung der Niederschlagswässer möglich ist.

Im nördlichen Teilbereich A werden die Niederschläge auf den Privatflächen dezentral, d.h. auf dem jeweiligen Grundstück in Mulden-/Rigolensystemen oder alternativ über Schächte versickert. Die Niederschläge auf den zukünftig öffentlichen Flächen werden über ein Kanal- oder Rinnensystem

gesammelt und zentral in einer innerhalb der westlichen Grünfläche gelegenen Versickerungsfläche über belebte Bodenschichten versickert. Die bei außergewöhnlichen Regenereignissen anfallenden überschüssigen Wassermengen werden dem westlich außerhalb des Kasernengeländes liegenden Lohbach zugeführt.

Im Teilbereich B (ehemaliger Exerzierplatz) ist wegen der Dichte der vorgesehenen Bebauung eine Versickerung der auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswässer über Mulden-/Rigolensysteme nicht möglich. Hier soll eine Versickerung über Versickerungsschächte auf den Privatflächen vorgesehen werden.

Für die Wohnstraßen ist eine oberflächennahe Ableitung zu einer Versickerungsfläche in der öffentlichen Grünfläche südwestlich der Bebauung des Teilbereiches B geplant. Gleichfalls wird der William-Shakespeare-Ring an diese Versickerungsfläche angeschlossen. Analog zur Entwässerung des Teilbereiches A werden überschüssige Wassermengen dem Lohbach zugeführt.

Für den südlichen Teilbereich C (Einfamilienhausbebauung) ist ein differenziertes System der Niederschlagsentwässerung vorgesehen. Im Bereich westlich der Planstraße A sollen die Niederschläge auf den Privatflächen dezentral auf dem jeweiligen Grundstück in Mulden-/Rigolensystemen versickert werden. Niederschläge auf den Wohnwegen werden in Rinnen gesammelt und über Schächte versickert.

Die dezentrale Versickerung der Niederschläge ist im östlichen Teil des Bereiches C wegen der geringen Größe der vorgesehenen Grundstücke nicht möglich. Aus diesem Grund werden alle in diesem Bereich anfallenden Niederschläge auf privaten und öffentlichen Flächen über ein Kanal- und Rinnensystem gesammelt und einer Versickerungsfläche am südlichen Rand des ehem. Kasernengeländes zugeführt. Überschüssige Wassermengen werden gleichfalls dem Lohbach zugeführt. Durch die Einleitung der Spitzenniederschlagswässer werden keine Ausbau- oder Befestigungsmaßnahmen am Lohbach notwendig.

5.10.4 Entsorgung

Die Standorte für Wertstoffsammelbehälter befinden sich in den Einmündungsbereichen am Steinknappen. Aus Gründen des Nachbarschutzes und um ein angemessenes Erscheinungsbild sicherzustellen, ist deren Eingrünung vorgesehen.

5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

Der für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß DIN 18005 zulässige Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird im Bereich westlich des Steinknappen teilweise überschritten.

Um sicherzustellen, daß für die im WA-Gebiet zulässigen Gebäude eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet ist, sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Für einen Teil der Gebäude am Steinknappen werden bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Aktive Maßnahmen sind aufgrund der nicht erheblichen Beeinträchtigung entbehrlich.

5.12 Altlasten/Bodenbelastungen

Zur Darstellung der Altlastensituation auf dem ehemaligen Kasernengelände wurden zwei Gutachten erstellt (Gefährdungsabschätzung des Geotechnischen Büros Dr. E.-H. Müller, September 1994; ergänzende Gefährdungsabschätzung des Büros Geoconsult David / Linnenberg Juli 1995). Im Rahmen der Untersuchungen wurden in verschiedenen Teilbereichen Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Da eine Gefährdung von Schutzgütern auch vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsregelungen nicht auszuschließen ist, müssen Teilbereiche vor der Umnutzung saniert werden.

Ein Altlasten-Sanierungsplan ist erstellt worden und mit dem Staatlichen Umweltamt (StUA) abgestimmt und unter Auflagen genehmigt. Der Sanierungsplan geht auf die unterschiedlichen Belastungen ein und stellt anschließend Sanierungsvorschläge auf, die den Einzelbelastungen und den örtlichen Verhältnissen in vollem Umfang gerecht werden.

Durch die Auflagen wird gewährleistet, daß die Maßnahmen in dem erforderlichen Umfange durchgeführt werden. Zudem wird sichergestellt, daß unabhängig von den Ausführungen des Sanierungsplanes alle Vorgaben eingehalten werden, den beabsichtigten Sanierungserfolg zu erreichen.

Die vorhandenen Bodenverunreinigungen werden im Zuge der Abbruchmaßnahmen und der Baureifmachung saniert. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen sein.

Die festgesetzte Aufschüttungsfläche wird dem Sanierungsplan folgend für den gesicherten Wiedereinbau von belastetem Straßenaufbruch- und Aushubmaterial genutzt. Durch technische Sicherungsmaßnahmen ist mit schädlichen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Durch die genehmigte Sanierungsplanung wird sowohl den berechtigten Belangen des Wohls der Allgemeinheit Rechnung getragen als auch der Absicht, das Plangebiet hinsichtlich seiner Nutzung einer sinnvollen weiteren Zweckbestimmung zuzuführen.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Hinweise zu beachten:

- Der Oberboden in den geplanten Kinderspielbereichen ist hinsichtlich umweltrelevante Schadstoffe nachzuuntersuchen.
- Versickerungsanlagen sind so zu planen, daß eine Mobilisierung von evtl. im Boden befindlichen Schadstoffen durch versickerndes Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
- Die Baureifmachungsarbeiten sind insbesondere in Bereichen, in denen im Zuge der ehemaligen Nutzung als Kasernengelände mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (z.B. Benzintankstelle), von einem Fachgutachter zu begleiten.
- Es wird darauf hingewiesen, daß nahezu im gesamten Plangebiet Anschüttungen festgestellt wurden. Im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen wurden außer in den zu

sanierenden Teilbereichen keine den Nutzungsregelungen entgegenstehenden Schadstoffgehalte im Boden festgestellt. Es ist jedoch darauf zu achten, daß das im Zuge von Aushubarbeiten anfallende Anschüttungsmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt bzw. verwertet wird.

6. Planungsalternativen

Nachdem der Abzug der Britischen Rheinarmee und das Freiwerden des Geländes absehbar wurden, sind zunächst grundsätzliche Nutzungsalternativen von Gewerbe über Sondernutzung bis hin zu Wohnnutzungsmaßnahmen untersucht worden. Im Hinblick auf das Wohnraumdefizit wurde 1992 ein Strukturkonzept beschlossen, das den Neuordnungsbereich als Wohnbaufläche mit integrierten Grünachsen vorsah. Diese Inhalte des Strukturkonzeptes dienten als Basis für den 1994/95 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb.

Die jetzige Planung erfolgt entsprechend der Planung des 1. Preisträgers, auf der Grundlage des Entwurfes vom Büro Schaller/Theodor, Köln.

7. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt erwartet.

Begleitend zu den Planungsüberlegungen haben Untersuchungen hinsichtlich der klimatischen, hydrogeologischen und ökologischen Situation stattgefunden.

Vom Luftaustausch her ist eine gewisse Vorbelastung des Gebietes gegeben. Aus klimatischen Gründen bleiben wichtige Luftaustauschzonen bebauungsfrei. Die zukünftige Bebauung wird bestehende, natürliche Belastungen nicht nennenswert verstärken.

Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Planung für die Bebauung des Exerzierplatzes dahingehend optimiert, daß Anzahl und Breite der Öffnungen zwischen den Gebäuderiegeln sowie von Zufahrten erhöht wurden. Auf eine Überbauung der Wohnwege wurde verzichtet. Durch diese Änderungen sowie durch eine vorgesehene Fassadenbegrünung ist eine verbesserte Belüftung des Bereiches bzw. Klimasituation innerhalb der Randbebauung auf dem ehemaligen Exerzierplatz gegeben.

Desweiteren wurde die Zahl der innenliegenden Bauflächen im Teilbereich B von seinerzeit drei auf zwei reduziert. Im südlichen Teilbereich C wurde die Erschließung weiter nach Westen jenseits der Pappelreihe am ehemaligen Sportplatz verlegt, so daß auch hier jeweils größere Grundstückstiefen als ursprünglich geplant möglich sind.

Die unumgänglichen und nachteiligen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Bereitstellung der großen zusammenhängenden

Freiflächen und die Durchführung der vorgesehenen umfangreichen Anpflanzmaßnahmen können die Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der versiegelte Flächenanteil wird möglichst gering gehalten. Insgesamt werden mehr Flächen entsiegelt als versiegelt.

Durch die Realisierung der Planung wird der Anteil der Wohnbevölkerung im Stadtbezirk Holthausen und in deren Folge der Anteil des Verkehrsaufkommens auf der Zeppelinstraße und auf dem Steinknappen erhöht. Aufgrund der Einordnung dieser Straßen als Hauptverkehrsstraßen sind sie einer erhöhten Verkehrsbelastung gewachsen. Die Verteilung des Verkehrs auf drei unterschiedliche Hauptanbindungen des Gebietes reduziert die Belastungen dort jeweils auf ein zumutbares Maß. Außerdem wirkt sich die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verkehrsreduzierend aus. Sowohl für die privaten Stellplätze als auch für die öffentlichen Parkplätze ist ausreichend Parkraum vorhanden.

8. Abwägung der während der Trägervoranhörung zum Bebauungsplanverfahren "Zeppelinstraße/Steinknappen - H12 (ehem. Wrexham Barracks)" eingegangenen Stellungnahmen

Gegen die Hauptziele des Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange bis auf das Staatliche Umweltamt Duisburg (STUA) keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Bedenken bestehen dort zum einen aus Altlastensicht. Im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen sind Auffüllungen mit Mächtigkeiten von meist bis zu 0,6 m festgestellt, lokal sind Belastungen durch Schwermetalle, PAK's und Mineralölkohlenwasserstoffe ermittelt worden. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes bestehe ein Sicherungs- bzw. Sanierungsbedarf im Bereich der zukünftig unversiegelten Flächen und im Bereich festgestellter Mineralölkontaminationen. Ein Sanierungsplan einschl. eines Verwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes für anfallenden Bodenaushub oder Asphalt sei zu erstellen. Die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderlichen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen seien durch geeignete rechtliche Instrumente im Bebauungsplan zu sichern.

Desweiteren weist das Staatl. Umweltamt darauf hin, daß einer Versickerung von Niederschlagswasser nur zugestimmt werden könne, wenn Gefährdungen durch Altlasten ausgeschlossen werden können.

Ein Altlasten-Sanierungsplan ist zwischenzeitlich erstellt und vom Amt für Umweltschutz in Abstimmung mit dem STUA Duisburg genehmigt worden. Die ehem. Schießgrube im nordwestlichen Plangebiet wird in Übereinstimmung mit dem Sanierungsplan mit belastetem Straßenaufbruch- und Aushubmaterial aufgefüllt und soll im Bebauungsplan dementsprechend als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt werden. Durch technische Sicherungsmaßnahmen ist mit schädlichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Der Oberboden in den geplanten Kinderspielbereichen ist hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe noch nachzuuntersuchen. Abhängig von den Untersuchungsergebnissen können weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Die vorliegenden geohydrologischen Untersuchungen des Plangebiets ergeben eine grundsätzliche Eignung für die geplanten Maßnahmen der Niederschlagswasserversickerung. Durch das ebenfalls in der Zwischenzeit erstellte Versickerungskonzept, das mit dem Staatl. Umweltamt abgestimmt wurde, sowie dem Altlasten-Sanierungsplan ist davon auszugehen, daß diese Bedenken ausgeräumt sind.

Die von den Trägern ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt. Berücksichtigt wurde so die Festsetzung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet, um im Sinne der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten in Teilen auch gewerbliche Arbeitsstätten zuzulassen.

Geforderte Maßnahmen des Amtes für Umweltschutz bei der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Sanierung der Altlasten werden bei der weiteren Umsetzung durch den Altlasten-Sanierungsplan berücksichtigt. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen sein. Der Bebauungsplan enthält eine erforderliche textliche Kennzeichnung sowie Hinweise und die festgesetzte Aufschüttungsfläche.

9. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren "Zeppelinstraße/ Steinknappen - H12 (ehem. Wrexham Barracks)"

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB -einschl. einer Bürgerversammlung- fand in der Zeit vom 03.03.1997 bis 01.04.1997 statt.

Drei größere Kritikpunkte kristallisierten sich bei den Einwendungen der Bürger heraus.

Bedenken gegen die geplante dichte Bebauung nahmen einen breiten Raum ein.

Die Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten war erklärtes Ziel des Wettbewerbes. Neben dem dichteren Geschoßwohnungsbau in den Teilbereichen A und B (Mietwohnungsbau - frei finanziert und öffentlich gefördert) sind im Teilbereich C Einfamilienreihen- und Doppelhäuser in geringerer Dichte vorgesehen, so daß insgesamt ein großes Spektrum zur Wohnraumversorgung angeboten wird. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität sollen einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Außerdem wurde eine befürchtete Belastung des Steinknappen durch das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen kritisiert.

Das erwartete Verkehrsaufkommen wird sich sowohl auf die Zeppelinstraße als auch auf den Steinknappen verteilen. Die zu erwartenden Immissionen durch die vorgesehene Bebauung können nicht als unzumutbare Beeinträchtigung gewertet werden, da die Straße Steinknappen als Hauptverkehrsstraße einzuordnen ist. Die Anregung eines möglichen Rückbaus sowie des Einbaus von Querungshilfen für den Steinknappen - außerhalb des Planbereiches - wird derzeit geprüft. Die Anzahl der geplanten Stellplätze ist sowohl nach der Landesbauordnung als auch nach fachlicher Einschätzung als ausreichend anzusehen.

Der dritte Kritikpunkt betrifft die möglichen Einflüsse der Bebauung auf das Klima.

Durch die Berücksichtigung des Klimagutachtens ist diese Kritik bereits in die Planung eingeflossen.

10. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren "Zeppelinstraße/Steinknappen - H 12 (ehem. Wrexham Barracks)"

Gegen den Bebauungsplan wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Die Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger bezüglich ihrer Leitungstrassen wurden berücksichtigt.

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt an, den Rahmen der textlichen Festsetzungen tatsächlich auszuschöpfen um an geeigneten Stellen wohnverträgliches Gewerbe anzusiedeln.

Diese Anregung betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes; hierfür wären im Rahmen der Vermarktungsgespräche für die Baugrundstücke Möglichkeiten gegeben.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege fordert für das gesamte ehemalige Kasernengelände eine Denkmalbereichssatzung, um die Ablesbarkeit der historischen Gesamtanlage und das Erscheinungsbild des Denkmalensembles nachhaltig zu bewahren.

Sollte dies nicht erfolgen, soll zumindest für das frühere Kfz-Werkstattgebäude südlich des ehemaligen Exerzierplatzes eine Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgen.

Die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung und die Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat jedoch seine Absicht deklariert, das ehemalige Werkstattgebäude vorrangig zu erhalten und die Verwaltung beauftragt, Investoren für eine Umnutzung zu suchen.

Die Einwendungen der Bürger richten sich gegen eine zu dicht geratene Bebauung, von der Altbebauung abweichende Geschoßhöhen und kleinteilige Parzellierungen.

Diesen Einwendungen steht der hier vorrangig zu sehende Planungsbelang entgegen ca. 500 Wohneinheiten zu realisieren.

Großzügige zusammenhängende Freibereiche werden außerhalb der Baublöcke in Randlage sichergestellt.

Eine Versiegelung vorhandener Grünflächen wird im wesentlichen vermieden, da sich die Baugebiete auf bereits jetzt versiegelte Bereiche beschränken; Luftaustauschzonen bleiben somit bebauungsfrei.

Spielflächen für Kleinkinder sind nach landesrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken für Geschosßwohnungsbau vorzusehen, insbesondere auch um eine direkte Beaufsichtigung hausnah zu gewährleisten.

Spielflächen für ältere Kinder sind im Plangebiet ausreichend berücksichtigt.

Gestalterische Bestimmungen sollen lediglich einen äußeren Rahmen festlegen, um architektonische Möglichkeiten offenzuhalten. Insoweit wird die Gefahr einer langweilig konzipierten Bebauung nicht gesehen, zumal gestalterische Belange über ein "Gestaltungshandbuch", welches Bauherren und Architekten beratend an die Hand gegeben werden soll, gewährleistet werden.

Die Zulässigkeit eines, die Nahversorgung gewährleistenden Lebensmittelmarktes, soll durchaus bewußt ermöglicht werden. Der wohnungsnahen Versorgung der Baugebiete ist hier der Vorrang gegenüber, als geringfügig einzuschätzenden Beeinträchtigung durch Verkehrsaufkommen, einzuräumen.

Hinsichtlich des Wunsches den Baubeginn der Zeppelinstraße vorzuziehen, ist eingangs festzustellen, daß der derzeitige Ausbauzustand der Zeppelinstraße, aber auch der Straße Steinknappen, zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre geeignet sind. Der geplante Ausbau der Zeppelinstraße wird die Situation zwar weiter verbessern; der Ausbauezeitpunkt kann jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein. Eine Realisierung dürfte ungeachtet dessen voraussichtlich für das Jahr 2000 zu erwarten sein.

Durch die beabsichtigte Wohnnutzung wird eine deutliche Verbesserung der Nutzungsqualität und des Erscheinungsbildes im Vergleich zur früheren "Kasernennutzung" eintreten. Die Durchmischung von verschiedenen Miet- bzw. Eigentumsmaßnahmen gewährleistet ausgewogene Strukturen. Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke wird - auch nach Einschätzung der Wertermittlungsstelle - nicht eintreten.

11. Planänderung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung hat folgende Änderungserfordernisse ergeben:

1. Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den Gebäuden Oxforder Straße 1 - 3 und 2 - 4 soll für 5 Bäume die zeichnerische Festsetzung "zu erhaltende Bäume" entfallen.
2. In Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben (im WA 3) werden die Festsetzungen wie folgt geändert:
 - Lage der zulässigen Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage
 - Lage und Ausdehnung der Tiefgaragenfläche
 - Lage der dem ehemaligen Kasino zugeordneten Stellplätze (GST 2) am William-Shakespeare-Ring nördlich des Bauvorhabens in Anpassung an die veränderte Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage.
3. Für die zukünftige Baufläche WA 4 "Nordriegel" wird die Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 0,9 erhöht. Zudem wird die textliche Festsetzung für diesen Bereich derart geändert, daß die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für die Erschließung durch notwendige Hauseingangstreppen bis zu 7,50 m überschritten werden dürfen.

Über die nach Durchführung der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen wurden die betroffenen Grundstückseigentümer sowie berührte Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Da die Grundzüge der Planung hierbei nicht berührt werden, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Zu den Änderungsverfahren sind weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen worden.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	79.600,07m ²
Verkehrsfläche:	26.490,24 m ²
öffentliche Grünfläche:	50.400,12 m ²
Gesamtfläche:	156.490,43 m ²

Bebauungsplan

"Zeppelinstraße / Steinknappen - H 12 (ehem. Wrexham Barracks)"

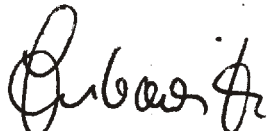
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 07.10.1997 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 14.11.1997 bis einschließlich 15.12.1997 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 23.06.1998

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



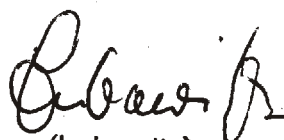
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 18.06.1998 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 23.06.1998

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

