

Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“

Stadtbezirk: I
Gemarkung: Mülheim

Begründung einschließlich Umweltbericht

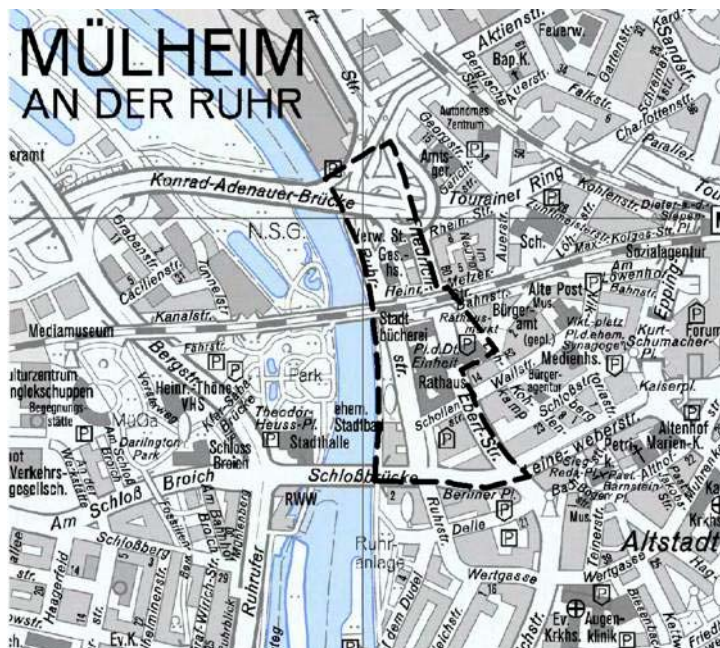
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

TEIL A:

1.	<u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	2
2.	<u>RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION</u>	2
3.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</u>	4
3.1	Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)	4
3.2	Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.4	Bebauungspläne	5
3.5	Umlegungsgebiet	5
3.6	Denkmalschutz	5
4.	<u>ZIELE UND ZWECKE DER BAULEITPLANUNG</u>	8
5.	<u>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</u>	10
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche	10
5.2	Gestaltungsmaßnahmen / Begrünungsmaßnahmen	21
5.3	Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)	22
5.4	Erschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr	22
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
5.6	Ver- und Entsorgung	25
6.	<u>FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</u>	26
7.	<u>ALTLASTEN</u>	27
8.	<u>IMMISSIONSSCHUTZ</u>	28
8.1	Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen	28
8.2	Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen	29
9.	<u>UMSETZUNG UND PLANUNGSALTERNATIVEN</u>	30
10.	<u>VEREINFACHTE ÄNDERUNGSVERFAHREN</u>	32
11.	<u>STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</u>	34

1. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch das Betriebsgelände der Friedrich Wilhelms-Hütte,
im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße und den Löhberg,
im Süden durch die Leineweberstraße und
im Westen durch die Ruhr.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 11,9 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Mülheim und ist Teil der Innenstadt Mülheim an der Ruhr. Es befindet sich auf der Ostseite der Ruhr zwischen der Konrad-Adenauer-Brücke bzw. der Großgießerei Friedrich Wilhelms-Hütte im Norden und der Leineweberstraße im Süden. Im Osten wird es durch die Friedrich-Ebert-Straße bzw. den Löhberg begrenzt und erfährt so eine direkte Anbindung an den zentralen Innenstadtbereich mit allen funktionalen Einrichtungen, die ein Stadtzentrum ausmachen, wie z.B. Rathaus, Marktplatz, Hauptbahnhof, Geschäfte, Cafes etc. Die Fußgängerzonen der Schloßstraße sowie deren Querungsachsen Kohlenkamp und Löhberg stellen das Rückgrat der Innenstadt dar. Die Einbeziehung des Rathausmarktes in den Planungsraum bietet die gestalterische Chance, diesen zentralen öffentlichen Raum in die zu entwickelnde städtebauliche Neukonzeption zu integrieren. Auch die Einbeziehung des Kaufhofes und des benachbarten „Riekenhauses“ als Übergang zur Einkaufszone Schloßstraße ist von städtebauli-

cher Bedeutung. Derzeit wird das Plangebiet im Besonderen durch öffentliche Nutzungen wie Rathaus, Bücherei, AOK Gesundheitshaus und andere stark geprägt.

Die Ende des 19. Jahrhunderts im Zuge der Rheinischen Eisenbahnlinie entstandene Eisenbahnbrücke mit ihren charakteristischen Bahnbögen durchquert fast mittig, zwischen der Konrad-Adenauer-Brücke im Norden und der Schloßbrücke im Süden, das Plangebiet in Ost-West-Richtung. Die Bahntrasse ist mittlerweile stillgelegt; die entsprechende Entbehrlichkeitsprüfung ist abgeschlossen.

An der Stelle der heutigen östlichen Ruhranlagen mit den dort befindlichen Naturdenkmälern und anderen wertvollen Bäumen befand sich ursprünglich ein Hafenbecken, das Ende des 19. Jahrhunderts zugeschüttet wurde. In der Folge wurde die Fläche als Park hergerichtet und Anfang des 20. Jahrhunderts umfangreich als „grüner, architektonischer Platz“ umgestaltet. In Teilbereichen bis heute erhalten ist zudem der Ende des 18. Jahrhunderts angelegte Leinpfad (Treidelpfad).

Im südwestlichen Planbereich befindet sich, direkt an der Ruhr gelegen, das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete ehemalige Stadtbad. Es stellt im Zusammenhang mit dem Komplex des Kaufhof-Gebäudes und seiner direkten Umgebung den südlichen Abschluss des bebauten Planbereiches dar. Die direkte, östlich des Plangebietes angrenzende, überwiegend vier- bis siebengeschossige Bebauungsstruktur ist heterogen. Neben Gebäudestrukturen aus den 30-er Jahren dominieren Gebäude aus der Nachkriegszeit, welche überwiegend in den 60-er Jahren entstanden sind.

Im Norden, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, befinden sich die aktiven Produktionshallen der Großgießerei der Friedrich Wilhelms-Hütte.

Auf der westlichen Ruhrseite, gegenüber dem Plangebiet, schließen sich die Stadthalle, das Schloß Broich und die im Zuge der Mülheimer Landesgartenschau (MÜGA) angelegten Freiflächen an.

Das Plangebiet wird über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf der westlichen Ruhrseite erfolgt über die als Bundesstraße (B 223) klassifizierte Konrad-Adenauer-Brücke. Die als Landesstraße (L 450) klassifizierte Ortsdurchfahrt Friedrich-Ebert-Straße und die Ortsdurchfahrt Aktienstraße (L 445), die am östlichen Rand des Plangebietes bzw. Richtung Osten abzweigend verlaufen, binden das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz auf der östlichen Ruhrseite an. Z.Zt. erfüllt die Ruhrstraße als Ortsdurchfahrt (L 450) noch innerstädtische Verbindungsfunktionen.

Das Plangebiet ist außerdem durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Der ÖPNV erfolgt über mehrere Straßenbahn- und Buslinien u.a. in der Friedrich-Ebert-Straße sowie in der die südliche Grenze des Plangebietes bildende Leineweberstraße. Zur besseren Verdeutlichung der Gesamtverkehrsplanung inkl. planfestgestellter ÖV-Planung

wird ein separater Plan mit entsprechendem Inhalt dem Bebauungsplan als Anlage 7.2 beigefügt.

Der Trassenverlauf der U-Bahn unterquert das Plangebiet im südöstlichen Bereich; Haltestellen befinden sich auf der Friedrich-Ebert-Straße und der Schloßstraße.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Im Gebietsentwicklungsplan vom 15.12.1999 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Bereich u.a. der heutigen Ostruhanlagen wird als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionale Grünzüge“ dargestellt. Die Konrad-Adenauer-Brücke im nördlichen Plangebiet und die Leineweberstraße mit Schloßbrücke im südlichen Plangebiet werden als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, die ehemalige Bahntrasse mit ihrer Eisenbahnbrücke als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr sowie die Straßenbahntrasse in der Friedrich-Ebert-Straße als sonstiger regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg dargestellt.

Die Durchführung einer Einzeländerung des Gebietsentwicklungsplanes Düsseldorf ist auf Grund der Größenordnung und wegen nicht gegebener Parzellenschärfe nicht erforderlich. Zudem wird die notwendige Flächennutzungsplanteiländerung nach § 32 Landesplanungsgesetz abgestimmt.

3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Laut dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im Kernbereich des Teilraums Stadtmitte und ist somit Bestandteil des Stadtzentrums.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Rathaus und die Stadtbücherei als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die übrigen Bauflächen sind, wie auch die Friedrich-Ebert-Straße zwischen Leineweberstraße im Süden und dem Verkehrsknoten Konrad-Adenauer-Brücke/ Tourainer Ring/ Friedrich-Ebert-Straße im Norden als Kerngebiet, die stillgelegte Bahntrasse als Grünfläche dargestellt. Der Verkehrsknoten sowie die Ruhrstraße, die Bahnstraße und im Süden des Plangebietes die Schloßbrücke/ Leineweberstraße sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bereich zwischen Ruhr und Ruhrstraße ist Teil der Ostruhanlagen und als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Im FNP ist außerdem als „sonstige Darstellung“ der Innenstadtbereich als Siedlungsschwerpunkt (SSP) enthalten sowie die Ab-

grenzung des Zentrenbereichs als Bestandteil des SSP. Die Linienführungen und Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖV) sind in die Darstellungen aufgenommen worden. Das östliche Ruhrufer, die westliche Bebauungsplangrenze, ist gleichzeitig die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Diese Darstellungen stimmen mit den als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ beschlossenen Zielen teilweise nicht mehr überein. Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren auch die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich mehrerer rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Durchführungspläne.

Der Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Brücke/ Friedrich-Ebert-Straße/ Tourainer Ring liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nordbrücke/ östlicher Brückenkopf (Innenstadt 26)“ vom 24.9.1984, der dort öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche – Parkanlage festsetzt. Das südlich anschließende Plangebiet bis zur ehemaligen Eisenbahnbrücke liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ruhrstraße/ Brückenkopf Ost (Innenstadt 9a)“ vom 23.2.1971, der dort öffentliche Verkehrsfläche sowie Kerngebiet mit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung festsetzt. Nahezu das komplette übrige Plangebiet weiter südlich liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Durchführungspläne Nr.1 förmlich festgestellt am 5.2.1955 und Nr.3 förmlich festgestellt am 8.10.1957. Die Leineweberstraße als südliche Planbegrenzung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leineweberstraße/ Delle (Innenstadt 24)“ vom 13.12.1983, der dort öffentliche Verkehrsfläche festsetzt sowie nachrichtlich u.a. ein Gewässer II. Ordnung (Rumbach) darstellt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ sind die bisherigen Bebauungspläne, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben.

3.5 Umlegungsgebiet

Für das Plangebiet wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

3.6 Denkmalschutz

Das Rathaus, das ehemalige Stadtbad und die Eisenbahnbrücke mit den Bahnbögen innerhalb des Plangebietes sowie die Stadthalle westlich des Plangebietes sind als Baudenkmäler eingetragen. Vorläufig unter Schutz gestellt sind die östlichen Ruhranlagen gem. § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW, die endgültige Eintragung gemäß § 3 DSchG NRW wird vorbereitet.

Rathaus

Das historische Rathaus wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als dreigeschossige Gebäudegruppe mit turm- und brückenartiger Überbauung der Friedrich-Ebert-Straße errichtet. Die Muschelkalkfassade enthält zahlreiche Schmuckformen. Der historische Komplex wurde zwischen 1961 und 1963 durch mehrere Neubauten entlang der Ruhrstraße ergänzt. In Letztere wurden verschiedene zeitgenössische Gestaltungselemente von besonderer Bedeutung eingebaut.

Stadtbad

Das Stadtbad wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als langgestreckter Bau entlang des Ruhrufers mit zur Ruhrstraße abgewinkeltem Gebäudeflügel sowie einem Treppenabgang in Richtung der sogenannten Ostruhranlagen errichtet. Auf der Nordseite ersetzt ein verkleinerter Nachkriegsbau einen ursprünglich zweigeschossigen Gebäudetrakt. An einen dreigeschossigen, durch 6 Pilaster gegliederten Risaliten, einem zur Fassadengliederung in gesamter Gebäudehöhe hervorspringendem Gebäudeteil mit Muschelkalkfassade und neu errichtetem Dachaufbau schließt sich ein dreigeschossiger Mittelbau an. Auf der sich zur Ruhrstraße erstreckenden Rückseite wurde ein modernes verglastes Kesselhaus ergänzt. An der Südseite steht ein ebenfalls dreigeschossiger Querflügel mit neuer Muschelkalkfassade zur Schloßbrückenrampe. Der ursprünglichen Konzeption entspricht auch die auf Schloßbrückenniveau verlaufende Bogenhalle, die sich an der Ruhr über einen hohen rustizierten Ruhrsandsteinsockel erhebt. Die Arkaden nehmen die gesamte Breite der Ruhr- und Schloßbrückenfassade ein.

Bahnbögen und Eisenbahnbrücke über die Ruhr

Das Bauwerk wurde Mitte / Ende des 19. Jahrhunderts im Zuge des Ausbaus der Bahnlinie zwischen den Ortsteilen Speldorf und Heißen errichtet. Das Brückenbauwerk umfasst einen rund 800 m langen Streckenabschnitt, der die so genannte Vorlandbrücke auf dem Broicher Ufer und den stadtseitigen Bahndamm einschließt. Die Anlage wird durch kurze, gedrungene Pfeiler mit abgerundeten Schmalseiten getragen. Die Flussaueu überspannen massige, stichbogenförmige Steinbögen.

Mitte der 1920er Jahre wurde an der Brückensüdseite ein Fußgängersteg zur fußläufigen Erschließung der beiden Ruhrufer angefügt. Die beidseitigen Aufstiege wurden im Nordteil der Ostruhranlagen durch markante Treppentürme an den Brückenköpfen signalisiert. Diese

wurden neben weiteren Brückenteilen im zweiten Weltkrieg zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte mit Veränderungen, aber unter Beibehaltung des Grundcharakters.

Um den Eisenbahndamm durchlässiger zu gestalten, wurden die in den Bahnbögen ursprünglich eingebauten Markthallen bzw. Läden um 1975 entfernt und die Bögen der Brücke geöffnet.

Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 7 Naturdenkmale, von denen sich 6 in den Ostruهرانlagen und ein weiterer vor der Rathaustreppe an der Ruhrstraße befinden.

Ostruهرانlagen

Die heute als sogenannte Ostruهرانlagen bezeichnete öffentliche Grünfläche erstreckt sich dreiecksförmig vom ehemaligen Stadtbad im Süden bis zur stillgelegten Eisenbahnbrücke im Norden und umfasst eine Fläche von ca. 8400 m².

Im Jahre 1881 wurden die in diesem stadtnahen Bereich des Mülheimer Ruhrufers vorhandenen Kohlenverladeplätze aufgegeben und das kleine Hafenbecken mit Erdreich verfüllt. Zwischen der Ruhrstraße, deren Ostseite mit zum Teil villenartigen, gutbürgerlichen Wohnhäusern bebaut war, und der Ruhr ergab sich eine dreiecksförmige Fläche, für deren Gestaltung sich der damalige Verschönerungsverein einsetzte. Die Herrichtung der Anlage ist den vorliegenden Informationen zufolge bis ca. 1884 erfolgt. Um 1890 wurden auch drei Denkmäler, die Wilhelm I, Moltke und Bismarck darstellten, im Park aufgestellt (ab ca. 1950 nicht mehr vorhanden).

Charakteristisch und im Wesentlichen bis heute erhalten ist die auf geometrische Raumbildung und Raumgliederung basierende Parkgestaltung. Die Fläche wurde in vier auch funktionell unterschiedliche Bereiche gegliedert: den Rosengarten, den Blumengarten, den Denkmalplatz und den Spiel- und Konzertplatz. Die Bepflanzung mit Hainbuchenhecken, die 2 m hohe "grüne Wände" darstellen sollten, die früher vorhandenen, torbogigen Rosenspaliiere und die Reihung der pfeilerartigen Säulentaxis vermitteln einen architekturartigen Eindruck.

Ein solcher Park im "architektonischen Stil" ist aus gartenhistorischer Sicht in Mülheim ein singuläres Zeugnis städtischer Parkanlagen der Jahrhundertwende, zumal, abgesehen von der Gestaltung einiger Stadtplätze aus jener Zeit, diese Stilrichtung der Jahrhundertwende im gesamten rheinischen Gebiet nicht häufig anzutreffen ist.

Aufgrund des § 4 DSchG NRW wurde seitens der Unteren Denkmalbehörde die vorläufige Unterschutzstellung des Objektes "Ostufer Ruهرانlagen", mit Datum vom 20. Mai 2005 an-

geordnet. Bei dem Objekt handelt es sich gemäß Kurzgutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege um ein Gartendenkmal i.S. des § 2 DSchG NRW. Die endgültige Eintragung gemäß § 3 DSchG NRW wird vorbereitet.

4. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Die Stadt Mülheim an der Ruhr ist zusammen mit weiteren anderen Städten in der sogenannten Ruhrtalinitiative organisiert, die sich die Entwicklung und touristische Vermarktung des Ruhrtales städteübergreifend als eine Region zum Ziel gesetzt hat. Ziel dieser Arbeitsgemeinschaft ist eine Stärkung der Metropole Ruhr, indem ihre Standortgunst sowie ihre enormen Potenziale herausgestellt werden. In diesem Zusammenhang soll ein vom Land geförderter Masterplan „westliches Ruhrtal“ mit dem Bereich Oberhausen, Mülheim, Essen und Dortmund erstellt werden, der den bereits fertiggestellten Masterplan „östliches Ruhrtal“ ergänzen soll.

Mit ihrer Nähe zur Ruhr hat Mülheims Innenstadt eine Lagegunst, die es in der Ruhrregion kein zweites Mal gibt. In den letzten Jahrzehnten wurde jedoch versäumt, diesen Vorteil auszuschöpfen. Statt dessen wurden Barrieren zum Ruhrufer unterschiedlichster Art geschaffen: eine mehrstreifige Hauptverkehrsstraße unmittelbar am Ruhrufer verhindert ebenso wie diverse quer zur Ruhr gebaute Gebäudekomplexe den Zugang von der Innenstadt zum Fluss sowie die Nutzbarmachung dieser hervorragenden Uferlage.

Über Jahre wurden die Diskussionen über die Attraktivierung der Innenstadt und ihrer besseren Anbindung an die Ruhr überlagert von der Suche nach der besten Verkehrsführung und Erschließung, was zwangsläufig zu einer hohen Bewertung der Ruhruferstraße als Hauptverkehrsachse führte.

Vor dem Hintergrund, dass in den nächsten 10 Jahren das Thema „Neue Stadtquartiere am Wasser“ ein wichtiger Schwerpunkt in der Stadtentwicklung sein wird, wurde unter dem Leitmotiv RUHRBANIA ein Zukunftsprojekt für den Wirtschafts- und Investitionsstandort Mülheim an der Ruhr als langfristig angelegtes Szenario entwickelt. Unter dem Begriff RUHRBANIA ist hierbei die Chance Mülheims zu verstehen, in der Region zu einem Kompetenzzentrum für Wasser zu werden. Hier, an der Ruhr, werden Zukunftskonzepte im Zusammenhang mit Wassertechnologie und Wasserforschung entwickelt. RUHRBANIA steht nicht nur als Synonym für Forschung und Arbeitsplätze, sondern auch für attraktives Arbeiten und Wohnen am Wasser. Erste Projekte sind bereits umgesetzt worden.

Im Rahmen der Projektentwicklung RUHRBANIA wurde auch die Diskussion nach kurzfristigen Maßnahmen der Stadtentwicklung und hier insbesondere die Verbesserung der Innenstadt mit höchster Priorität geführt. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt nur möglich ist, wenn eine Verbindung zur Ruhr geschaffen wird

und damit einhergehend die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers unmittelbar an der Ruhr, von dem auch eine überregionale Ausstrahlung ausgeht.

Ein weiteres Ziel ist eine übersichtlichere Verkehrsführung, die die Innenstadt besser für alle Mülheimer Bürger und für Gäste erschließt und im Sinne der angestrebten städtebaulichen Aufwertung den genannten Effekt stärkt. Der Innenstadtentwicklung soll durch Herausnahme der Durchgangsverkehre z. B. von Dümpten nach Broich ein deutlich höherer Stellenwert als heute vorhanden eingeräumt werden.

Zusätzliche Wohnraumangebote sollen entstehen, um die Wanderungsgewinne der letzten Jahre auch in Zukunft zu stabilisieren. Die "weichen Standortfaktoren" (z.B. attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturelle Angebote, urbane Wasserlage u. a.) sollen gestärkt und weiter ausgebaut werden.

Um eine Vielfalt von Ideen zu erlangen, wurde Ende 2003 seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr ein begrenzt offener Wettbewerb nach RAW (Regeln für Architektenwettbewerbe) unter dem Motto "Wohnen, Arbeiten und Erleben am Wasser" ausgeschrieben. Das Düsseldorfer Büro Rhode, Kellermann und Wawrowsky (RKW) in Gemeinschaft mit dem Landschaftsarchitekten GTL Gnüchtel-Triebswetter überzeugte durch sein städtebauliches Konzept und gewann Anfang 2004 einstimmig den Wettbewerb.

Der Siegerentwurf überzeugte die mit Fachleuten und Vertretern der Politik besetzte Jury vor allem durch seine gelungene Verknüpfung von Innenstadt und Ruhrpromenade. Verschiedene Stichstraßen verbinden City und Ruhr; eine Diagonale, die durch den Kaufhof führt, ermöglicht einen direkten Durchgang von der Schloßstraße zur Ruhrpromenade. Am Ende dieser Passage verbreitet eine kleine, attraktive Wasserfläche Besuchern maritimes Flair.

Des Weiteren setzt das Konzept des Büros RKW auf die Schaffung von urbanem städtischem Charakter, der Menschen und Leben an die Ruhr und in das neue Quartier bringt: Restaurants und Cafés mit Blick aufs Wasser, eine Promenade, die zum Flanieren einlädt, sowie eine Mischung aus Wohnen und Büros. So soll die Innenstadt mit dem Ruhrufer verbunden werden; es entstehen attraktive Achsen zwischen City und Ruhr.

Am Flusssufer soll es im Rahmen der Neubebauung keinen zusätzlichen großflächigen Einzelhandel geben. Im Süden der neuen Promenade sollen am Wasserbecken Gastronomie und Dienstleistungen Platz finden.

In einem Kontrast zum städtischen Leben auf der einen Seite, steht die landschaftlich orientierte, andere Ruhrseite mit Stadthalle und MüGA-Park.

Auch die stillgelegte Vorlandbrücke der Eisenbahnbrücke ist in das Konzept der Architekten integriert. Als Weg für Spaziergänger und Fahrradfahrer sieht der Siegerentwurf vor, die Brücke wieder zu beleben. Die Brücke könnte mit einer neuen, dahinterliegenden Bebauung zu einem Ganzen verknüpft werden.

Der Entwurf des Büros Rhode, Kellermann und Wawrowsky stellt somit das Grundkonzept für die Neugestaltung der Ruhrpromenade und des angrenzenden Stadtquartiers dar, welches im Zuge der weiteren Bearbeitung verfeinert wurde. Es stellt einen groben städtebaulichen Rahmen dar, der abschnittsweise realisiert werden kann. Das Preisgericht hat der Ausloberin, der Stadt Mülheim an der Ruhr, empfohlen, die Arbeit des Wettbewerbssiegers als Grundlage der Realisierung auszuwählen. Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr ist dieser Empfehlung gefolgt und hat sich in seiner Sitzung im Juli 2004 mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für die neue Ruhrpromenade entschieden.

Ziel ist es, für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses durch das Bebauungsplanverfahren „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ sowie durch die 1. Teiländerung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans planungsrechtlich die Grundlage zu schaffen.

Als „zentraler Innenstadtbereich“ soll im Bereich der heutigen Ostruhanlagen, der für den Durchgangsverkehr entfallenden Ruhrstraße sowie der durch die Verlagerung u.a. der Stadtbücherei entstehenden Flächenpotenziale zukünftig in Verbindung mit dem Rathaus ein neues, hochattraktives Stadtquartier mit neugestalteter Ruhrpromenade entwickelt werden. Das „Gesicht“ der neuen Ruhrpromenade ist zweigeteilt: während sie entlang der neuen Gebäudefronten einen überwiegend städtischen Charakter erhält, ist sie zur Ruhr hin landschaftlich orientiert. Es ist die Ausbildung eines „grünen Bandes“ von der Schloßbrücke bis zur Konrad-Adenauer-Brücke vorgesehen, welches die landschaftliche Klammer zum gegenüberliegenden MÜGA-Ufer bilden wird. Die bestehenden Bäume werden, soweit wie möglich, in dieses Konzept integriert und runden es harmonisch ab.

Dieses neue Stadtquartier mit neu gestalteter Ruhrpromenade soll nicht nur eindrucksvoll nachhaltige Stadtentwicklung dokumentieren, sondern sich auch zu einer aufgrund des exponierten Standortes repräsentativen Adresse für Dienstleistungen, Büros und Wohnungen entwickeln.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche

Das neue Stadtquartier erweitert die Kerninnenstadt Richtung Ruhr, rundet den zentralen Innenstadtbereich ab und prägt entscheidenderweise deren Gesicht und deren besondere Anziehungskraft. Insbesondere mit der vorliegenden Bauleitplanung werden größere plane-

rische Anstrengungen unternommen, die Innenstadt in ihrer Gänze zu revitalisieren und zu stärken.

Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Entwurfskonzeption ist es vorgesehen, neben einer neuen, auch landschaftlich geprägten Promenade mit vielfältigen, hochattraktiven Aufenthaltsqualitäten ein neues Stadtquartier mit einem Nutzungsmix von Dienstleistungen/ Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen zu realisieren. Um den vorgesehenen städtebaulichen Funktions- und Nutzungszusammenhang zu gewährleisten, ist in dem Bereich zwischen Schloßbrücke/ Leineweberstraße im Süden und Konrad-Adenauer-Brücke im Norden die Festsetzung **eines städtebaulich-funktional zusammenhängenden Kerngebietes (MK)** vorgesehen.

In Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf wird das Kerngebiet in insgesamt 7 differenziert genutzte Baublöcke mit überwiegend maximal fünfgeschossiger Bauweise gegliedert. Städtebauliches Bindeglied und gleichzeitig Rückgrat dieser Baublöcke bildet die als Fußgängerbereich sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzte Ruhrpromenade mit platzartiger Aufweitung und integrierter Wasserfläche. Das MK 1 umfasst u. a. das sogenannte Riekenhaus und sichert die vorhandene fünf- bis neugeschossige Bestandsbebauung. Während die Baublöcke des bestehenden Kaufhof-Gebäudes (MK 2) und des ehem. Stadtbades (MK 3) baulich in ihrem Bestand ergänzt werden können, sollen Teile des in den 60er Jahren entstandenen Rathaustraktes sowie die Verwaltungsgebäude an der Heinrich-Melzer-Straße und die Stadtbücherei zugunsten einer Arrondierung überplant werden.

Dem Konzept liegt der stadtplanerische Entwurfsgedanke zugrunde, die „frequenzstarken“ Baublöcke (MK 1 – MK 3) stärker der Funktion „Handel“ u.a. mit den Nutzungen Einzelhandel und Dienstleistung zuzuweisen, während die weiter nördlich gelegenen Baublöcke (MK 4 – MK 6) mit den Funktionen „Erleben, Arbeiten und Wohnen“ u.a. den Nutzungsmix Büros, Gastronomie und Wohnen aufnehmen sollen.

Den nördlichen Abschluss des städtebaulichen Entwurfes bildet südlich der Konrad-Adenauer-Brücke als städtebauliche Dominante ein maximal zehngeschossiges Büro-/Verwaltungsgebäude mit südlich vorgelagertem viergeschossigem Anbau (MK 7).

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Kerngebiet nach Art der zulässigen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert.

Es wird ein „Positiv-Katalog“ festgesetzt, der für jeden Baublock entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die zulässigen Nutzungen definiert bzw. festsetzt.

Im MK 2 und MK 1 (Kerngebiet) wird großflächiger Einzelhandel festgesetzt zur planungsrechtlichen Sicherung des Kaufhofs mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie des Bestandes im Riekenhaus. Mit dem Forum am Bahnhof und dem Kaufhof an der neuen Ruhrpromenade werden zwei Pole flankiert. Weitere großflächige Warenhäuser, Supermärkte oder ähnliches sind zentrenschädlich für die Kerninnenstadt. Sie würden nicht zu einer gewünschten Belebung des Geschäftsbesatzes führen, sondern zu einer Verdrängung vorhandener Strukturen, die aus städtebaulicher Sicht erhaltens- und schützenswert sind. Zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher mit der Planung des neuen Stadtquartiers nicht gewünscht und sind ausgeschlossen. Zwar stellt auch der großflächige Einzelhandel ein typisches Element des Kerngebietes dar. Dieser soll auch weiterhin im MK 1 und MK 2 zulässig sein, jedoch nicht in dem gesamten Kerngebiet.

Im MK 4 bis MK 7 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Grund hierfür ist, dass ein zusätzlicher Einzelhandelsbesatz aus städtebaulichen Erwägungen in diesen Baublöcken nicht angesiedelt werden soll. Vielmehr ist die Einzelhandelskonzentration in den MK 1 bis MK 3 vorgesehen. Ab dem MK 4 mit dem Gebäude des Rathauses sowie nördlich angrenzend, soll das Kerngebiet den Charakter der zentralen Einrichtungen der Verwaltung, der Wirtschaft und der Kultur tragen. Zudem muss Berücksichtigung finden, dass die Erweiterung der Kernstadt bis an das Ostufer der Ruhr den Charakter einer City erhalten wird, unabhängig davon, ob Einzelhandelsbetriebe im MK 4 und den nördlichen Baublöcken möglich ist. Entscheidend ist allein die Gesamtbetrachtung, nicht nur des Plangebietes für sich alleine, sondern im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Kernstadt. Hier findet sich jetzt und in Zukunft bis an die Ruhr heran die City und deren harmonische Erweiterung, jedoch im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einer klaren Betonung im Hinblick auf zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie der Wirtschaft. Ausgehend vom Rathaus in Richtung Norden werden somit die für ein Kerngebiet typischen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zur Ansiedlung kommen ebenso wie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ebenso sind auch Vergnügungsstätten, allerdings mit Ausnahme der Spielhallen und Wettbüros, zulässig. Darüber hinaus können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, aber auch die für die Kerngebietstypik wichtigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke angesiedelt werden.

Aus den vorstehenden Gründen erfolgt somit eine horizontale Gliederung des Kerngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, und um aus städtebaulichen Gründen die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im südlichen Plangebiet abzusichern. Ab dem Rathaus nach Norden hin wird Wert auf die Ansiedlung zentraler Einrichtungen der Verwaltung und

der Wirtschaft gelegt, wobei für den gesamten Planbereich die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes i.S.d. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt ist. Das Gesamt-Kerngebiet ist auch mit der östlich angrenzenden Kernstadt in seinen Funktionen so verzahnt, dass sich insgesamt das innerstädtische Zentrum als ein großes Kerngebiet darstellt. Vor diesem Hintergrund ist es daher städtebaulich gerechtfertigt, in einzelnen Baublöcken im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes Einzelhandel auszuschließen bei gleichzeitiger Wahrung der Identität eines Kerngebietes.

In der **Gesamtheit des Kerngebietes** sind alle hierfür typischen Nutzungen anzutreffen.

Um eine ausgewogene und urbane Mischung der Nutzungen auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu erreichen, ist es vorgesehen, in den Kerngebieten MK 1, MK 3 bis MK 6 ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen allgemein zuzulassen. Während die Erdgeschosszone allgemein die kerngebietstypischen Nutzungen aufnehmen soll, können danach ab dem 1. Obergeschoss neben einer Wohnnutzung auch Büro-, Verwaltungs- und gewerbliche Nutzungen verwirklicht werden. Auf Grund der Lage direkt an der vielbefahrenen Verkehrsachse Konrad-Adenauer-Brücke und der Nähe zur industriell geprägten Friedrich Wilhelms-Hütte werden in dem Baublock MK 7 Wohnungen jedoch ausgeschlossen. Zur Sicherung und Fortentwicklung der derzeitigen Nutzung im MK 2 (Kaufhof) wird hier eine allgemeine Wohnnutzung nicht zugelassen.

Sowohl die in Parkhäusern und Großgaragen allgemein zulässigen als auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden in dem Kerngebiet ausgeschlossen, da sie sich auf Grund ihres Flächenbedarfs und der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in die geplanten Nutzungsstrukturen einfügen.

Spielhallen und Wettbüros, die generell in einem Kerngebiet zulässig sind, können Niveauverluste bewirken und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen. Daher werden sie gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Niveauverluste sind dann zu beklagen, wenn der „gute Ruf“ oder das „Image“ einer Gegend beeinträchtigt wird. Niveauverluste bezeichnen städtebauliche Missstände in Bezug auf:

- die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher,
- die Anziehungskraft für Investitionen,
- die Vermietbarkeit von Immobilien,
- die Nutzungsvielfalt als Standortqualität
- die Identifikation mit der Innenstadt als Wirtschafts- und Kulturzentrum sowie als Wohnstandort.

Die vorliegende Angebotsplanung dient unter dem Gebot der planerischen Zurückhaltung der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Durch die Tatsache, dass die Stadt überwiegend Eigentümerin der festgesetzten Flächen ist und die angestrebte Realisierungskonzeption über die Ruhrbania Projektentwicklungsgesellschaft mbH (RPG) erfolgt, hat sie maximalen Einfluss auf die Detailplanung. Hierfür sollen Investorenwettbewerbe auf Grundlage dieses Bebauungsplanes durchgeführt werden. Über ihre Beteiligung an der RPG wird die Stadt ihren Einfluss im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechend der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung ausüben. Darüber hinaus kann im Baugenehmigungsverfahren eine Feinsteuerung für den im Kerngebiet typischen Nutzungsmix erfolgen.

Für die stillgelegte Bahntrasse wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt und die Entbehrlichkeit festgestellt, die Freistellung gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ist jedoch nicht erfolgt. Die Machbarkeitsprüfung hat ergeben, dass sich auf der Gewölbebrücke neben den Gleisanlagen eine Kabeltrasse der DB-Telematik befindet. Die Strecke unterliegt nach wie vor dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB, in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen erfolgt daher die nachrichtliche Übernahme „Fläche für Bahnanlagen“.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als Träger der Bahnstrecke ist mit der Nutzung der Strecke als Fuß- und Radweg einverstanden, um das Ziel „Überregionaler Radweg von Essen nach Duisburg“, welcher durch den Regionalverband Ruhr (RVR) geplant und umgesetzt wird, nicht zu gefährden. Auch gegen evt. Einbauten in die Bahnbögen im Zusammenhang mit der angestrebten Folgenutzung bestehen keine Bedenken, soweit die Stützen weiterhin erreichbar bleiben.

Gemäß der Höhe der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie der Maßgabe des städtebaulichen Zieles, die Kerninnenstadt zur Ruhr hin zu erweitern, wird insgesamt eine drei- bis max. fünfgeschossige Bauweise festgesetzt.

Ausnahmen bilden die Bestandsbebauung im MK 1 mit dem Rieken-Hochhaus, das eine max. neungeschossige Bauweise aufweist und die mögliche Bebauung im MK 7. Hier ist ein acht- bis max. zehngeschossiger Baukörper mit vorgelagertem viergeschossigen Baukörper zulässig, da es sich hier um den nördlichen Abschluss des neuen Stadtquartiers handelt.

§ 17 Abs. 1 BauNVO legt in Kerngebieten für die Grundflächenzahl (GRZ) eine Obergrenze von 1,0 fest.

Im MK 1 (u.a. „Rieken-Hochhaus“) und MK 2 (Kaufhof) wird dieser Wert festgesetzt, um die vorhandene Bebauung zu sichern und auch im MK 2 Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

In den weiteren Baublöcken des Kerngebietes bleibt die festgesetzte GRZ mit 0,8 unterhalb des höchstzulässigen Wertes. Dies trägt dazu bei, den Versiegelungsgrad entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu minimieren und ermöglicht es, bestimmte Bäume in den Innenhöfen zu erhalten und im Zuge der künftigen Investorenwettbewerbe z.B. begrünte Innenhöfe einzuplanen. Die städtebaulich gewünschte Durchgrünung, verbunden mit dem umweltschonenden Umgang mit dem Boden führt ebenfalls dazu, die klimatischen Auswirkungen zu mindern. Insbesondere tragen diese Maßnahmen zu einer Attraktivierung des neuen Stadtquartiers, citynah und doch begrünt, bei.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Kerngebieten bei 3,0. Diese Obergrenze wird sowohl im MK 1 als auch im MK 7 überschritten.

Die GFZ von 7,2 im MK 1 resultiert aus der vorhandenen Baustruktur und der gewünschten Bestandssicherung. Im Hinblick auf die vorhandene Nutzung und die zentrale Lage wird die Beibehaltung für vertretbar gehalten.

Die Geschossflächenzahl von 5,2 im MK 7 resultiert aus der städtebaulichen Konzeption des Wettbewerbssiegers RKW, den nördlichen Abschluss des neuen Stadtquartiers durch ein acht- bis maximal zehngeschossiges Punkthaus zu akzentuieren. Dieses bildet die städtebauliche Dominante an der vielbefahrenen nördlichen Einfallstraße (Konrad-Adenauer-Brücke) und markiert somit das neue nördliche Eingangstor zur arrondierten Mülheimer City. Die großzügig dimensionierte, begrünte Ruhrpromenade westlich des neuen Gebäudes, die in Fußwegnähe erreichbaren ausgedehnten Grünflächen am westlichen Ruhrufer sowie die begrünten, auch künftig als Parkplatz zu nutzenden Flächen nördlich der Konrad-Adenauer-Brücke gleichen diese Überschreitung aus und tragen auch dazu bei, gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Den künftigen Nutzern kommt die günstige klimatische Beeinflussung des Gebietes durch die westlich vorgelagerten Freiräume (Flußlauf und Westufer) entgegen. Durch die Tatsache, dass der Stellplatzbedarf in Garagen in unterer Ebene gedeckt werden kann, bleiben auch Störungen durch Parkvorgänge weitgehend reduziert.

Zur Hebung des Nutzungswertes bleibt es im Zuge der künftigen Investorenwettbewerbe den jeweiligen Architekten vorbehalten, mit intelligenten Grundrisslösungen wie z.B. nördlich vorgelagerten Wintergärten, eingehausten Erschließungsbereichen o.ä. den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse verstärkt Rechnung zu tragen.

Die überbaubare Fläche wurde mittels Baugrenzen bewusst großzügig bemessen, um die städtebauliche Idee zur Bildung eines architektonisch qualitätvollen, hochattraktiven zentralen Innenstadtbereiches durch die Realisierung z.B. von Blockbebauung mit dazwischen liegenden Freibereichen wirtschaftlich umsetzen zu können.

Die überbaubare Fläche überlagert daher z.T. zu erhaltende Bäume, sowohl eingetragene Naturdenkmäler als auch weitere wertvolle Bäume. Die privaten Investoren sollen auf Grundlage des künftigen Bebauungsplanes im Rahmen verschiedener, sich an das Bauleitplanverfahren anschließender Investorenwettbewerbe konkrete eigene Hochbauentwürfe unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes entwickeln. Es soll daher der Kreativität dieser künftigen Investorenwettbewerbe überlassen sein, mit welcher konkreten städtebaulichen Konfiguration bzw. wie in dem jeweiligen Hochbauentwurf mit den jeweiligen Bäumen umgegangen wird. Die festgesetzten Bäume sind in jedem Fall in die Hochbaukonzeption zu integrieren.

Es muss also eine Abwägung stattfinden zwischen Naturbelangen / Naturdenkmalschutz einerseits und Städtebau andererseits. Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume inkl. der Darstellung des jeweiligen Kronendurchmessers und des entsprechenden Kronenschutzbereiches werden sowohl textlich als auch zeichnerisch als „zu erhalten“ festgesetzt. Diese Bäume sind auch entsprechend dem „Sachverständigengutachten für die Stadt Mülheim an der Ruhr über die Erhaltungsmöglichkeit von acht Naturdenkmälern im Rahmen des Bebauungsplanes „ Ruhrpromenade – Inn 31“ (Blauermel, September 2004)“ als zu erhaltender, wertvoller Baumbestand bezeichnet worden.

Im Folgenden wird im Einzelnen auf die Naturdenkmale eingegangen; die Nummerierung erfolgte gemäß Gutachten Blauermel.

Es handelt sich hierbei insbesondere um das Naturdenkmal Nr. 1 (Platane) sowie um drei weitere wertvolle, zu erhaltende Bäume (Nr. 8 (amerikanische Roteiche), Nr. 9 und Nr. 11 (schmalblättrige Eschen)).

Das Naturdenkmal Nr. 2 (Silberlinde) wurde gem. Gutachten als nicht unbedingt erhaltenswert eingestuft; städtebaulich sollte jedoch versucht werden, diesen Baum mit sämtlichen, in der gutachterlichen Stellungnahme und den einschlägigen Richtlinien beschriebenen Schutzmaßnahmen in die Neukonzeption der Ruhrpromenade zu integrieren. Durch ein mittlerweile vorliegendes dynamisches Standsicherheitsgutachten (Stand- und Bruchsicherheit von Bäumen über verletzungsfreie, statisch integrierte Messung, Lastanalyse analog DIN 1056 + Dynamik, konform mit ZTV-Baumpflege 1993, zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht nach ZTV-Baumkontrolle 2004 und des § 823 BGB; Wessolly, Juni 2006) wurde diese Möglichkeit überprüft. Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass durch sichernde Maßnahmen die Standsicherheit nach Entfernen der Mauer gegeben und somit ein Erhalt vorerst möglich ist. Eine Nachmessung der Sicherheiten mittels Zugversuch ist im Jahr 2009 erforderlich. Auch im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) wird dieser Baum entsprechend betrachtet und in die Bewertung eingestellt.

Die übrigen Naturdenkmale, die entsprechend den gutachterlichen Aussagen nicht unbedingt zu erhalten sind, werden auch im Bebauungsplan nicht entsprechend festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Bäume Nr. 3 (3 Blauzedern) und Nr. 7 (Trompetenbaum), deren Erhalt einen unverhältnismäßig großen Aufwand für die spätere Hochbaukonzeption bedeuten würde. Wie bereits dargelegt, müßte in einem solchen Fall die Hochbaukonzeption die Baumstandorte inklusive ihrer jeweiligen Kronenschutzbereiche integrieren. Da es sich jedoch gutachterlich bestätigt um Bäume handelt, die maximal nur noch eine kurze Lebenserwartung haben, wäre dies ein unverhältnismäßig hoher Aufwand. Im LBP wird diese Situation ebenfalls berücksichtigt.

Weitere drei Naturdenkmale (Nr. 4 (Eibe), Nr. 5 (Hängebuche) und Nr. 6 (Blauzeder)) sowie ein weiterer wertvoller Baum (Nr. 10 (Eiben)) können ebenfalls nicht in die städtebauliche bzw. künftige hochbauliche Konzeption integriert werden.

Es handelt sich hierbei um Bäume, die heute entweder ihren Standort in dem städtisch geprägten Teil der neuen Ruhrpromenade und zwar an der engsten Stelle haben oder die sich weit innerhalb der überbaubaren Fläche befinden. Dies kollidiert mit dem städtebaulichen Ziel, eine erlebbare Baukante als konsequente Weiterführung der bereits vorhandenen westlichen Kante des denkmalgeschützten ehemaligen Stadtbad-Gebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen und so die Kerninnenstadt, wie schon mehrfach dargelegt, zur Ruhr zu erweitern. Auch diese Situation wird im LBP berücksichtigt.

Über die Naturdenkmale hinaus sind alle zum Erhalt vorgesehenen Bäume inkl. der Darstellung des Kronendurchmessers und Kronenschutzbereiches zeichnerisch festgesetzt. Im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen wird auf die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen und Grenzabstände für Pflanzen hingewiesen.

Ein weiterer Belang bei der Abwägung Natur/ Denkmalschutz und Städtebau ist der Erhalt/ Nichterhalt der vorläufig unter Denkmalschutz gestellten Ostruhranlagen. Bei diesen handelt es sich gemäß Kurzgutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalschutz um ein Gartendenkmal i.S. des § 2 DSchG NRW. Nach Aufgabe der hier ursprünglich vorhandenen Kohleverladeplätze und Verfüllung des Hafenbeckens wurde der dreieckige Platz bis Ende des 19. Jahrhunderts als Grünanlage angelegt. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde er erneut umgestaltet und weist heute noch die damals vorgesehenen Grundstrukturen auf. Ein solcher Park im "architektonischen Stil" ist aus gartenhistorischer Sicht in Mülheim an der Ruhr ein singuläres Zeugnis städtischer Parkanlagen der Jahrhundertwende. Abgesehen von der Gestaltung einiger Stadtplätze aus jener Zeit ist diese Stilrichtung der Jahrhundertwende im gesamten rheinischen Gebiet nicht häufig anzutreffen. Darüber hinaus übernahm der Park

seinerzeit die wichtige städtebauliche Funktion der konsequenten Einbeziehung des Ruhrverlaufs in den städtischen Gesamtzusammenhang.

Der Bebauungsplan "Ruhrpromenade – Innenstadt 31" sieht auch bei maximaler Einbeziehung vorhandener Gehölzstrukturen keinen Erhalt der Ostruhranlagen in ihrer ursprünglichen räumlichen Ausgestaltung vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baublöcke MK 4 und MK 5 reichen in die heutige Grünfläche hinein. Die übrigen Flächen sollen entsprechend ihrer neuen Funktion als Platz mit vorgelagertem Wasserbecken sowie Promenadenfläche z.T. neu gestaltet werden. Die Denkmaleigenschaft der kulturhistorischen Gartenanlage wird damit verloren gehen. Nach Abwägung der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Argumente wird Ersteren aus folgenden Gründen ein höheres Gewicht beigemessen:

Wie bereits dargelegt, wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts konsequent an der Einbeziehung des Ruhrverlaufs in den städtischen Gesamtzusammenhang gearbeitet. Entlang der Ruhr entstanden Promenaden, die verbindende Funktionen für zum Teil heute nicht mehr vorhandene Wohnbebauung übernahmen. Daneben entstanden an verschiedenen Stellen besonders gestaltete Aufweitungen, die im Unterschied zu der vernetzenden Funktion der Promenaden Aufenthaltsfunktion wahrnehmen sollten. Auch die Ostruhranlagen stellen eine dieser Aufweitungen dar, deren ursprüngliche Aufenthaltsfunktion im Kontext mit dem Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Stadtbad zu sehen ist; vorhandene Gestaltungselemente luden hier zum Verweilen und Flanieren ein.

Parkanlagen der vorliegenden Art erfordern zur Entfaltung dieser raumbildenden Wirkung ihrerseits ein geeignetes städtebauliches Umfeld. Dieses bestand historisch gesehen in der ursprünglichen Bebauung der Ostseite der heutigen Ruhrstraße mit z.T. villenartigen, gutbürgerlichen Wohnhäusern und einer westlich angrenzenden maßstabbildenden Allee im Verlauf der heutigen Ruhrstraße. Die Funktion dieser Allee als Verbindungselement wird heute durch die Ruhrstraße als eine der wichtigen innerstädtischen Verkehrsachsen mit ihrer modernen Bebauung in Form von Verwaltungsgebäuden nicht mehr wahrgenommen. Daraus haben sich städtebauliche Probleme (Lärm, mangelnde Aufenthaltsqualität) ergeben, die sich unmittelbar auf die Ostruhranlagen negativ auswirken.

Die Grundstrukturen der Parkanlage sind heute zwar noch vorhanden, werden als solche von der Öffentlichkeit aber in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr wahrgenommen. Im Wandel der Zeit haben sich auch die Lebens-, Freizeit- und Kommunikationsgewohnheiten der Bürger geändert. Statt Verweilen und Flanieren hat dieser Teilabschnitt im Unterschied zu den Ruhruferbereichen südlich der Schloßbrücke heute nur noch eine Verbindungsfunkti-

on. Wesentliche Aspekte ihrer historischen Zweckbestimmung hat die Parkanlage auch endgültig mit der Schließung des Stadtbades als öffentliche Einrichtung eingebüßt.

Als zeitgemäße Naherholungsfläche oder Freizeitbereich ist der Park in dieser Form heute unattraktiv. Auch wenn er mit entsprechendem Pflegeaufwand in seiner wesentlichen kulturhistorischen Anlagengestaltung erhalten bleiben würde (Nullvariante), kann die ursprüngliche Attraktivität und der Nutzen der Anlage nicht wieder hergestellt werden.

Es ist ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung an dieser Stelle, die festgestellten Defizite zu beseitigen und die Fläche für eine zeitgemäße Verbesserung der Anbindung der Innenstadt an das Ruhrufer zu nutzen und damit einen Impuls für die Belebung des Innenstadtbereichs zu geben. Mit der Umnutzung dieser Fläche wird beabsichtigt,

- die Anbindung der Innenstadt zum Ruhrufer zu verbessern
- die Aufenthaltsqualität am Ruhrufer zu erhöhen (moderne Promenade mit entsprechendem zeitgemäßem gastronomischen Angebot),
- an diesem Standort ein attraktives, breitgefächertes Nutzungsspektrum zu schaffen, um auch dem Sinken der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken
- eine neue städtebauliche Raumkante zu schaffen.

Dabei wird eine zukünftige Grüngestaltung des Promenadenufers einschließlich der Leinpfadanlage auch weiterhin mit der Planung verfolgt.

Die kulturhistorische Bedeutung der Ostruhranlagen lässt sich weder durch gestalterische oder städtebauliche Maßnahmen innerhalb, noch außerhalb der Parkanlage wieder herstellen. Durch die Auflösung der Ostruhranlagen und Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten mit bewusster zeitgemäßer Einbindung der Ruhr wird die Möglichkeit gesehen, die ursprüngliche Polarität der beiden Ruhrseiten mit neuem Bewusstsein zu beleben und damit auch die Bedeutung der westlichen Ruhrseite zwischen Eisenbahn- und Schloßbrücke zu stärken. Dies gilt insbesondere auch für die in den Abendstunden illuminierte Stadthalle sowie die Wasserspiele.

Vor diesem Hintergrund wird der Verlust der kulturhistorischen Anlagengestaltung der Ostruhranlagen nicht als Zerstörung, sondern als Chance zur zukünftigen Entwicklung gesehen. Im Rahmen der Abwägung überwiegen daher die Belange der Fortentwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung bezüglich Freizeit und Erholung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da die Ostruhranlage in der bisherigen Form von der Bevölkerung nicht angenommen worden ist und mehrheitlich nicht genutzt wird, dies aber die künftige Ruhrpromenade gewährleisten wird. Darüber hinaus spricht die Fortentwicklung der Kernstadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) für die

Realisierung der städtebaulichen Planung, zumal hierdurch auch Arbeitsplätze geschaffen werden und der Bebauungsplan wirtschaftliche Belange maßgeblich unterstützen wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und c) BauGB). Entscheidend ist schließlich auch, dass die vom Rat der Stadt beschlossene städtebauliche Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB umgesetzt werden soll. Jene genannten Belange überwiegen in diesem Fall die Belange des Denkmalschutzes i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Von daher ist es abwägungsgerecht, den Verlust der Ostruhanlage hinzunehmen zugunsten einer zukunftsorientierten Entwicklung der Kernstadt an die Ruhr heran.

Die dem Bebauungsplan "Ruhrpromenade - Innenstadt 31" zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht, wie bereits bis Mitte der 1970er Jahre geschehen, die bauliche Nutzung der Bahnbögen vor. Auch ein Heranrücken der nördlich angrenzenden Neubebauung ist Bestandteil dieser städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt dies.

Der Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ stellt eine Angebotsplanung dar, die Bahnbögen sowie die Bahnbrücke in den städtebaulichen Kontext des neuen Stadtquartieres zu integrieren. Die Festsetzungen nehmen auf das Denkmal Rücksicht und bieten die Voraussetzungen für eine sinnvolle Weiternutzung der Anlagen. Die Bahnanlage unterliegt gemäß § 38 BauGB dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Von dort bestehen jedoch keine Bedenken gegen eine andere Nutzung unter der Voraussetzung, dass die Umsetzung der Planung so erfolgt, dass der Bahnbetrieb theoretisch wieder möglich ist. Dies bedeutet z.B., dass die Stützen auch künftig weiter erreichbar sein müssen.

Private Investoren sollen auf Grundlage des Bebauungsplanes im Rahmen verschiedener, sich an das Bauleitplanverfahren anschließender Investorenwettbewerbe konkrete eigene Hochbauentwürfe nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes entwickeln. Es soll daher der Ideenfindung dieser künftigen Investorenwettbewerbe überlassen werden, ob und wie mit dem jeweiligen Hochbauentwurf das Baudenkmal mit den o.g. Restriktionen des EBA integriert wird.

Auch der Teilabbruch des in den 1960er Jahren entstandenen Rathausanbaus ist zur Verwirklichung der bereits mehrfach angeführten Planungsziele notwendig.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes "Ruhrpromenade - Innenstadt 31" basiert im Wesentlichen auf dem Rückbau bestehender Barrieren zwischen Innenstadt und Ruhr. Als solche werden auch die 60er-Jahre-Anbauten des Rathauses angesehen. Da diese Gebäudeteile aus denkmalschutzrechtlicher Sicht in Bezug auf die historische Gesamtsubstanz des Rathauses von nachrangiger Bedeutung sind, wird der zur Erreichung der städte-

baulichen Zielsetzung notwendige partielle Eingriff im Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Baudenkmals als untergeordnet und hinnehmbar angesehen.

Unabhängig davon sollen die besonderen gestaltenden Elemente / Kunstobjekte verschiedener Künstler an den Gebäudeteilen der 60er Jahre und im Gebäudeumfeld gesichert werden. Die Möglichkeit ihrer Einbindung in die weitere Hochbauplanung ist näher abzustimmen.

Durch die städtebauliche Planung erfährt das ehem. Stadtbad eine neue raumbildende Bedeutung. Das neue geplante Wasserbecken mit Bootsanlegemöglichkeiten schließt unmittelbar an das Gebäude an. Diese Lage stellt im Hinblick auf die Zielsetzung der gegenpoligen Stärkung der Innenstadt den einzig sinnvollen Standort dar und ergibt sich aus dem Achsschnitt Schloßstraße/ Kaufhof und Wallstraße/ Schollenstraße zur Ruhr hin. Neben der Lage sind auch Größe und Gestaltung des Wasserbeckens im Hinblick auf seine Funktionserfüllung geringen Spielräumen unterworfen. Diese Restriktionen lassen sich in der Summe nur durch Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz des denkmalgeschützten ehem. Stadtbades erfüllen. Hiervon räumlich betroffen ist der nördliche Teil des geklinkerten Nachkriegsanbaus. Zum Ausgleich soll durch die Aufnahme und Weiterführung der ruhrseitigen Gestaltungselemente des ehem. Stadtbades die ursprünglich untergeordnete Nordfassade aufgewertet und das Denkmal insgesamt in seiner Außenwirkung wieder gestärkt werden.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone) bis zu 3 m überschritten werden. Dies gibt den planenden Architekten die Möglichkeit, städtebauliche Akzente zu setzen und so auch zur optischen Belebung dieses neuen Stadtquartiers beitragen zu können.

Darüber hinaus trägt diese Festsetzung auch den Empfehlungen des Gutachtens zu den windklimatischen Auswirkungen Rechnung, im Bereich des geplanten Hochhauses im MK 7 durch Vordach-Konstruktionen mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren.

Die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen zur Ausgestaltung insbesondere von Vordächern dient auch zum Schutz vor Lärmimmissionen zwischen Außengastronomie und darüber liegenden Wohnungen.

5.2 Gestaltungsmaßnahmen / Begrünungsmaßnahmen

Um die bereits in Kapitel 4 dieser Begründung beschriebene Doppelfunktion der neuen Ruhrpromenade (einerseits städtisch, andererseits landschaftlich geprägt) erreichen zu können, wird zum einen der heutige, z.T. begrünte Leinpfad als Betriebsgrundstück der Bundeswasserstraßenverwaltung nachrichtlich übernommen und durch angrenzende Grundstücksbereiche ergänzt bzw. fortgeführt. Zum zweiten werden die oben beschriebenen bestehenden Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt bzw. durch Neupflanzungen ergänzt. Das

Planungsrecht trägt an dieser Stelle dazu bei, ein „grünes Band“ als landschaftliche Klammer zum gegenüberliegenden MÜGA-Ufer auszubilden und greift so den historischen Duktus in moderner Form auf.

Die Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen, zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen / Gehölzen tragen zur Minderung der durch den Versiegelungsgrad hervorgerufenen klimatischen Veränderungen bei. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.3 Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)

Der Bereich des Leinpfades bis zur westlichen Wegekante ist heute bereits überwiegend begrünt. Da der Leinpfad Betriebsgrundstück der Bundeswasserstraßenverwaltung ist, unterliegt er der Planungshoheit des Bundes – vertreten durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich (WSA) – und kann daher nur nachrichtlich übernommen werden. Der hieran östlich angrenzende Bereich bis zur westlichen Wegekante wird durch die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche /Grünanlage“ planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt.

Dies bedeutet einerseits eine Komplettierung des heute an dieser Stelle nur in Fragmenten vorhandenen Grünbereichs unter Beachtung der Restriktionen des WSA, andererseits auch eine Weiterführung/ Neuanlage nördlich der Bahnbrücke bis zur Konrad-Adenauer-Brücke.

Soweit möglich, werden die bestehenden Bäume insbesondere in dem Bereich zwischen Schloßbrücke und Bahnbrücke inkl. der Darstellung des Kronendurchmessers und Kronenschutzbereiches als zu erhalten festgesetzt und so in das städtebauliche Konzept in seiner Gesamtheit integriert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen durch Neuanpflanzungen räumlich fortgeführt werden.

5.4 Erschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr

Gemäß den beschlossenen Aussagen des „Verkehrskonzeptes Innenstadt“ zum Individualverkehr (IV) und zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖV) sowie der Weiterentwicklung unter Herausnahme des Durchgangsverkehrs in der Ruhrstraße wird die Trassenbreite und der Verlauf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Als wesentliche verkehrsplanerische Bestandteile des Konzeptes sind zu nennen:

- Herausnahme des Straßenbahnlinienverlaufes um den Kaufhof
- Gemeinsame Führung von Bus und Bahn in der Friedrich-Ebert-Straße mit einer zentralen Haltestelle im Bereich vor dem Kaufhof (u.a. Beschleunigung der Straßenbahnlinie 110)
- Separate ÖV-Trasse in der Leineweberstraße von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Ruhrstraße

- Separate ÖV-Bustrasse in der Bahnstraße von Ost nach West
- Zweirichtungsverkehr in der Bahnstraße
- Radverkehrsanlagen an allen Hauptverkehrsstraßen
- Barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfes wird das neue Quartier über Anliegerstraßen erschlossen und ruhender Verkehr über Tiefgaragen abgewickelt. Das neue Stadtquartier soll von Norden über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen werden, von Süden erfolgt die Erschließung über die Ruhrstraße/ Schollenstraße.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Brücke/ Friedrich-Ebert-Straße/ Tourainer Ring im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Aktienstraße sowie die Schloßbrücke/ Leineweberstraße im Süden. Die innere Erschließung der Baublöcke MK 7 und MK 6 erfolgt über eine Anliegerstraße, die im Norden von der Friedrich-Ebert-Straße über den neu gestalteten Parkplatz führt, zwischen den beiden Baublöcken verläuft und nördlich der stillgelegten Bahntrasse endet. Die Baublöcke südlich der Bahnbrücke werden ebenfalls über Anliegerstiche erschlossen, die von der Friedrich-Ebert-Straße kommend an der neuen Ruhrpromenade enden. Die Promenade selbst ist für den Fußgänger- und nicht motorisierten Zweiradverkehr als Teil des Landesradnetzes und der städtischen Radverkehrsrouten vorgesehen. Allgemeiner Fahrverkehr ist nicht zugelassen, eine temporäre Anlieferung der angedachten angrenzenden Gastronomie- und sonstigen Dienstleistungsbetriebe soll jedoch ermöglicht werden, ebenfalls eine ggf. notwendige Andienung durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsträger sowie durch Rettungsfahrzeuge. Die unter den einzelnen Baublöcken befindlichen Gemeinschaftsgaragen in unteren Ebenen sollen jeweils von Norden über die neuen Anliegerstraßen erschlossen werden. Im Norden des Plangebietes, westlich und östlich der bestehenden Straßenbahntrasse, sind zwei öffentliche, intensiv begrünte Parkplätze mit insgesamt ca. 190 Parkplätzen vorgesehen. Hier werden die erwarteten Besucherverkehre, die sich aus dem Nutzungsmix dieses Stadtquartiers ergeben, untergebracht. Die Andienung dieser Parkplätze erfolgt von Norden kommend jeweils über die umgebaute Friedrich-Ebert-Straße. Weiteres Ziel ist die Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen für die direkten Anlieger. Inwieweit dies möglich ist, muss im Rahmen der jeweiligen Ausbauplanung geprüft werden. Weitere öffentliche Parkplätze stehen in der Tiefgarage unter dem Rathausmarkt zur Verfügung. Diese Tiefgarage wird planungsrechtlich im Bestand gesichert.

Private Stellplätze dürfen innerhalb des neuen Stadtquartiers nur in Gemeinschaftsgaragen in unteren Ebenen innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen er-

richtet werden. Das bestehende Parkhaus im MK 2 ist im Bestand planungsrechtlich gesichert. Planungsrechtlich soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Gemeinschaftsgaragen in unteren Ebenen der Baublöcke MK 4 und MK 5 baulich miteinander verbinden zu können. Hierdurch kann eine höhere Flexibilität für diese zentralen Baublöcke des neuen Innenstadtkartiers im Rahmen der künftigen Hochbauplanung wie auch der Vermarktung angeboten werden.

Die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene für das MK 7 reicht bis an die nördliche Baugrenze des MK 6 heran. Hierdurch wird gewährleistet, dass der notwendige Stellplatznachweis für das Hochhaus erfüllt werden kann.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die zukünftigen Nutzungsansprüche der Öffentlichkeit an dem neu anzulegenden Arkadengang als nördlicher Abschluss des umgeplanten ehemaligen Stadtbades werden durch ein Gehrecht und nichtmotorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und des Wasser- und Schifffahrtsamtes geregelt. Hierdurch wird u.a. sichergestellt, dass die Wartungsfahrzeuge des Wasser- und Schifffahrtsamtes Duisburg-Meiderich weiterhin uneingeschränkt ihre Betriebsgrundstücke nutzen und die Uferlinie kontrollieren können.

Der bestehende Rumbachverlauf im Bereich der neu überbaubaren Fläche im MK 3 („Ehem. Stadtbad“) wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Diese überbaubare Fläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt und stellt somit nur ein Angebot dar. Der Rumbach ist ab der Walkmühlenstraße – mehrere Kilometer vor seiner Einmündung in die Ruhr – wie auch u.a. unter den Straßen Dickswall und Leineweberstraße verrohrt. Die Tieflage des Rumbachs beträgt z.T. mehrere Meter. Die Voraussetzungen, ihn nach den geltenden wasserrechtlichen Regelungen – Blaue Richtlinie – wieder als offenes Gewässer zu renaturieren, sind aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht gegeben. Selbst wenn nur ein geringer Teil freigelegt würde, z.B. ab der Einmündung in die Ruhr, so würde sich ein tief eingegrabener Bachlauf ergeben, der aufgrund der notwendigen Böschungswinkel an der Oberfläche eine viele Meter breite „Schlucht“ ergeben würde. Hierfür sind in der Örtlichkeit keine Flächen vorhanden, außerdem würden sich erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung ergeben.

Die Rechte sind jeweils grundbuchrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen, dass etwaige durch die vorgesehene Nutzung notwendige Überbauungen des verrohrten Rumbachs als Anlage am Gewässer zu beurteilen sind, die einer Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen; zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gesichert bzw. muss entsprechend der geplanten Neubebauung angepasst werden.

Im Zuge der Neugestaltung der Ruhrpromenade wird die vorhandene Gasdruckregelanlage überplant. Ein neuer Standort hierfür wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung innerhalb der öffentlichen Fläche bestimmt.

Die neu zu erstellenden Gebäudekomplexe und die zur Erschließung der Neubebauung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind über ein Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser kann über neu zu bauende Abwasserleitungen an die städtische Kanalisation in der Friedrich-Ebert-Straße angeschlossen werden.

Nach den Vorschriften des § 51 a LWG ist bei einer erstmaligen Bebauung anfallendes Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Untergrundverhältnisse (unterhalb der 2-3 m mächtigen und nur gering durchlässigen Auenlehme bzw. den Anschüttungen stehen die gut durchlässigen Terrassenkiese der Ruhr an) grundsätzlich möglich. Es ist jedoch zu beachten, dass eine flächendeckende Anschüttung vorliegt, in die kein Wasser eingeleitet werden darf, da eine Auswaschung von Schadstoffen zu befürchten ist. Im Hinblick auf den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand der Versickerungsanlage zum Grundwasser von mind. 1 m ist eine Versickerung somit stark eingeschränkt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ruhr ist es daher beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes, d.h. das von den der zur Erschließung der Neubebauung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen und den Dachflächen, über eine neu zu bauende Niederschlagswasserkanalisation unmittelbar der Ruhr zuzuführen.

Für die Einleitung in die Ruhr ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr durchzuführen. Die bestehenden strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigungen müssen in diesem Zusammenhang ggf. angepasst bzw. für Neueinleitungen neue Genehmigungen beantragt werden.

Im Bereich der Eisenbahnbrücke/ Ruhrstraße befindet sich ein Einleitungsbauwerk in die Ruhr, aus dem Abschlagsmengen aus dem Notüberlauf Bahnstraße (Kreuzungsbereich Bahnstraße/ Friedrich-Ebert-Straße) und dem Regenüberlauf Ruhrstraße (Einmündungsbereich Bahnstraße/ Ruhrstraße) in die Ruhr eingeleitet werden. Ein weiteres Einleitungsbauwerk in die Ruhr, über welches Abschlagsmengen aus den Regenüberläufen Aktienstraße, Georgstraße und Friedrich-Ebert-Straße in die Ruhr eingeleitet werden, befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes neben dem Gebäude der Friedrich Wilhelms-Hütte. Damit diese Anlagen auch künftig erhalten bleiben und mögliche temporäre Nutzungen in den Bereichen in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgen können, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Verkehrsflächen und aufstehende Gebäude bereits heute vollständig versiegelt. Der westliche Teil des Plangebietes, der Bereich der Ostruhranlagen, ist heute als innerstädtische Grünanlage – Parkanlage – genutzt.

Sowohl die Ostruhranlagen als auch die Naturdenkmale innerhalb der Ostruhranlagen werden zum Teil überplant.

Die Planung stellt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde daher für das Plangebiet ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (leser, albert, bielefeldt, Mai 2006) erarbeitet. Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des Weiteren Empfehlungen zur Minderung und teilweisen Kompensierung, die textlich und in einem Maßnahmenplan (siehe Anlageplan Nr. 7.1 zur Begründung) zeichnerisch definiert sind.

Bei der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen gemäß den Zielen und den Grundsätzen des Baugesetzbuches und der Naturschutzgesetzgebung gilt es, die zu erwartenden Risiken und konkret prognostizierten Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu minimieren. Dabei hat die Vermeidung der Beeinträchtigungen generell Vorrang vor dem Ausgleich.

Der Eingriff im Bereich der Ostruhranlagen könnte nur durch eine Verschiebung der Baugrenzen nach Osten vollständig vermieden werden. Eine Wiederherstellung bzw. eine Neuanlage der Ostruhranlagen ist weder zeitlich noch räumlich möglich.

Da eine grundlegende Veränderung der Bebauungskonzeption städtebaulich nicht zielführend ist, wurden im Zuge der Planung Maßnahmen zum Erhalt von Gehölzen entwickelt, mit denen der Eingriff gemindert werden kann.

- Erhalt von zwei Naturdenkmälern (eine Platane, eine Silberlinde) zwischen den Kerngebietsflächen MK 4 und MK 5 bzw. innerhalb der Promenade
- Erhalt von weiteren Bäumen im Bereich der Ostruهرانlagen sowie im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Erhalt eines durchgehenden, 5 bis 10 m breiten Grünstreifens parallel zum Ruhrufer (nachrichtlich dargestellter ehemaliger Leinpfad und angrenzende Rasenfläche)
- Teilerhalt von Bäumen und Hecken auf Verkehrsnebenflächen

Durch die Anpflanzung von Gehölzen und die Schaffung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff weiter gemindert bzw. teilweise kompensiert werden:

- Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Promenade
- Fortsetzung des 5 bis 10 m breiten uferparallelen Grünstreifens zwischen der Bahnbrücke und der Konrad-Adenauer-Brücke
- Anpflanzung von Bäumen zur Einbindung und Gestaltung von Verkehrsflächen

Die Biotop- /Habitatverluste im Bereich des Straßenbegleitgrüns können durch die Bepflanzung von Verkehrsnebenflächen (öffentlicher Parkplatz) im nördlichen Plangebiet teilweise ausgeglichen werden.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 95.104 Punkten wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Im Bereich des Ruhrbogens zwischen Speldorf und Styrum wird eine Ackerfläche durch Umwandlung in Extensiv-Grünland und Anlage von Hartholz- und Weichholzauenwald aufgewertet (ca. 2,5 ha).

7. Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr waren für das Plangebiet eine Altablagerung sowie mehrere Altstandorte aufgeführt.

Nach Auswertung der vorliegenden Akten und der historischen Erkundung wurden im Bereich der relevanten Altstandorte und Altablagerungen Boden- und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen. Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse liegen, ausgehend vom Nutzungsszenario Park- und Freizeitanlagen, keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Direktkontakt vor. Die Schadstoffgehalte im Grundwasser liegen im Bereich der Geringfügigkeitsschwelle.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Hinblick auf eine Nutzung als Park- und Freizeitanlage für das Plangebiet gewährleistet. Sollten sensiblere Nutzungen wie Wohngärten, Kinderspielflächen oder Nutzpflanzenanbau angestrebt werden, sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich, um eine Beurteilung möglicher Gefahren vornehmen zu können.

Im Hinblick auf die im Plangebiet flächendeckend angetroffenen Anschüttungen wird gefordert, dass Bodeneingriffe und Aushubarbeiten von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter“) zu begleiten und zu dokumentieren sind; ein entsprechender Hinweis erfolgt daher im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

8. Immissionsschutz

8.1 Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschemissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrsgeräusche belastet, deren Quellen die umgebenden Straßen, die Schloßbrücke und die Konrad-Adenauer-Brücke sind. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Friedrich Wilhelms-Hütte konnte darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb insbesondere zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Daher wurde sowohl eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms als auch der Betriebslärm der Friedrich Wilhelms-Hütte durchgeführt (RWTÜV, Februar 2005).

Während eine Überschreitung der Orientierungs- bzw. der Immissionsgrenzwerte durch Geräusche des Gießereibetriebes ausgeschlossen werden können, werden durch die Verkehrsgeräusche sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionspunkten überschritten, so dass zumindest an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der damit einhergehenden geringen Abstände und der geplanten Bebauungshöhe ist lediglich ein passiver Schallschutz möglich.

Entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens wurden im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl textlich als auch zeichnerisch Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt an den Fassaden der einzelnen Gebäude differenzierte Schalldämm-Maßnahmen in Abhängigkeit der jeweiligen maßgeblichen Lärmpegelbereiche fest. Festgesetzt sind zum überwiegenden Teil Lärmpegelbereiche III bzw. IV, einzig an der südlichen Fassade des MK 3 („Ehem. Stadtbad“) wird der Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Es ist anzumerken, dass Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III noch keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Verglasung bei ansonsten üblicher Massivbauweise erfüllt sind.

Für Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden, von denen die Straßen eingesehen werden können, sollte der Einbau von schallgedämpften Zuluftanlagen vorgesehen werden, da sonst keine ausreichende Lüftung dieser Räume zur Nachtzeit erreicht werden kann.

Weiterhin trifft das Gutachten Aussagen zu dem Mindestabstand möglicher Spielfelder von Trendsportanlagen zum nächst gelegenen schutzbedürftigen Punkt (Wohnraumfenster oder Außenwohnbereich). Hiernach ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei den zugrunde gelegten Nutzungsdauern zu erreichen, wenn der Abstand, je nach Nutzung, zwischen mindestens 30 m und mindestens 80 m beträgt.

8.2 Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsmissionen

Im Hinblick auf die räumliche Nähe des Plangebietes zum nördlich benachbarten Produktionsbetrieb der Friedrich Wilhelms-Hütte war durch eine gutachterliche Stellungnahme (TÜV Nord, Mai 2006) zu ermitteln, ob emittierende Geruchsstoffströme den vorgesehenen baulichen Nutzungen entgegenstehen. Es hat sich herausgestellt, dass bis auf den nördlichen Teil des Plangebietes (Abstand von der FWH kleiner 200 m) der zulässige Immissionswert nach GIRL von 0,10 nicht überschritten wird. Lediglich für den Bereich des MK 7 wird ein Wert von 0,11 erreicht. Daher wurde der Empfehlung des Staatlichen Umweltamtes Duisburg gefolgt und die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die nördliche Gebäudefront im MK 7 vollkommen geschlossen auszuführen ist. Die Belüftung ist durch entsprechende Anlagen sicherzustellen.

Im Laufe des Planverfahrens wurde angeregt, den Komplex „Geruchsmissionen“ gegenüber den bisher vorliegenden Untersuchungen durch weitergehende Erhebungen noch zu vertiefen. Der Anregung aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“, eine Untersuchung des Plangebietes durch Rasterbegehung nach den Anforderungen der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) durchzuführen, wurde gefolgt. Der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG wurde seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr beauftragt, die Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet – insbesondere verursacht durch die Friedrich Wilhelms-Hütte – mit Hilfe von Probandenbegehungen „GIRL-konform“ zu ermitteln. Mit Datum vom 31.01.2007 liegt der Bericht des Gutachters vor, wonach in der Zeit vom 11.08.2006 bis 26.01.2007 46 von insgesamt 52 Begehungen

durchgeführt wurden. Entsprechend diesem Bericht ergibt sich bisher allein im Bereich des MK 7 (nördlichstes Baugebiet) eine maximale Gesamtgeruchsbelastung von 0,09. Dieser Wert liegt noch unterhalb der von der GIRL vorgegebenen Werte von 0,10 für Wohn-/Mischgebiete bzw. von 0,15 für Gewerbe-/Industriegebiete. Der Gutachter bestätigt, dass er den Untersuchungsrahmen zwar noch nicht ausgeschöpft hat, aufgrund seiner Erfahrungen und Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen ist, dass es zu einer Verschlechterung der Situation kommen wird. Die vorliegenden Ergebnisse bestätigen daher die bisher in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellte Einschätzung, dass keine umweltschädlichen Einwirkungen vorhanden sind und die hier geplanten Nutzungen zulässig sind. Nachteilige Auswirkungen für die Friedrich Wilhelms-Hütte ergeben sich hierdurch nicht. Es gibt genügend Anhaltspunkte bzw. gesicherte Grundlagen, auch im Falle eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungserfordernisses für den sich entwickelnden Gießereibetrieb ein störungsfreies Nebeneinander von bestehendem Betrieb und heranrückender Neubebauung zu gewährleisten.

Durch das in § 4c Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene „Monitoring“ ist eine weitergehende Kontrolle der Immissionssituation im Plangebiet auch jenseits des Zeitpunktes der Rechtskraft des Bebauungsplanes gewährleistet.

9. Umsetzung und Planungsalternativen

Zur Umsetzung der planerischen Vorgaben der Bauleitplanung wurde die Ruhrbania Projektentwicklungsgesellschaft mbH (RPG) gegründet, in der Stadt und ein privater Partner zu gleichen Teilen Gesellschafter sein sollen. Der private Mitgesellschafter, Investor und Projektentwickler wurde im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens gesucht. Private Investoren sollen im Anschluss des v. g. Bebauungsplanes im Rahmen verschiedener Investorenwettbewerbe eigene Hochbauentwürfe entwickeln. Die RPG wird auch die spätere Freiflächenplanung im Zuge der konkreten Ausbauplanung betreiben. Dort kann z.B. ein nochmaliges aktives Einbringen der Kinder und Jugendlichen, die sich bereits in einer Planungswerkstatt mit der Thematik RUHRBANIA befassten, erfolgen.

Planungsalternativen, die über die jetzige strukturelle Situation hinausgehen, sind unter der Berücksichtigung des im Juli 2003 gefassten Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr zum Strategieprojekt RUHRBANIA, der Empfehlung des Preisgerichtes vom 26.03.2004 sowie des Beschlusses des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr zur städtebaulichen Gesamtkonzeption nicht zu erkennen. Alternative Lösungsmöglichkeiten im Detail sind für den Bereich der Wasserfläche mit südlich angrenzendem ehemaligen Stadtbad entwickelt worden.

Das denkmalgeschützte ehemalige Stadtbad soll in einer bewusst großzügigeren Form erhalten bleiben. Das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude wurde nach dem Krieg nur in stark vereinfachter Form wieder aufgebaut. Unabhängig davon bildet das Gebäude gemeinsam mit der Stadthalle auch in heutigem Zustand eine eindrucksvolle Einfassung der hier verbreiterten Ruhr und markiert den Eingang zur Stadt. Wie bereits in Kap. 5.1 dieser Begründung in Zusammenhang mit den Ostruhranlagen ausgeführt, erfährt das ehemalige Stadtbad durch die städtebauliche Planung eine neue raumbildende Bedeutung. Das mögliche Nutzungsspektrum des Bebauungsplanes „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“ wird hierbei als Chance begriffen, das Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen und so dazu beizutragen, die Bedeutung dieses Gebäudes zu stärken.

Das Wasserbecken mit Bootsanlegemöglichkeiten als der zentrale Bereich des neuen Stadtquartieres soll weiterhin an der ursprünglich vorgesehenen Stelle realisiert werden. Dieser Bereich ist, von der Schloßstraße kommend, das zentrale „Gelenk“ Innenstadt – Ruhrpromenade und daher für die Anlage eines derartigen Anziehungspunktes prädestiniert. Dies auch vor dem Hintergrund der angedachten Durchwegung des bestehenden Kaufhofgebäudes. Eine andere stadträumliche Lage ist nicht zielführend.

Diese Restriktionen lassen sich in der Summe nur durch Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz des denkmalgeschützten Stadtbades erfüllen. Räumlich betroffen hiervon ist der nördliche Teil des geklinkerten Nachkriegsanbaus. Zum Ausgleich soll durch die Aufnahme und Weiterführung der ruhrseitigen Gestaltungselemente des ehemaligen Stadtbades die ursprünglich untergeordnete Nordfassade aufgewertet und das Denkmal insgesamt in seiner Außenwirkung wieder gestärkt werden.

Bei dem Bebauungsplan "Ruhrpromenade - Innenstadt 31" handelt es sich um eine Angebotsplanung, in der das Hafenbecken vorbehaltlich seiner wasserrechtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung / Obere Wasserbehörde als Wasserfläche festgesetzt wurde. Die wasserrechtliche Genehmigung wird erforderlich, da es sich bei dem Hafenbecken als Wasser-Wander-Rastplatz um einen Gewässerausbau im Sinne des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt. Hierbei handelt es sich um eine spezialgesetzliche Regelung, nach der das notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Die Umweltbelange werden dort behandelt und die entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in diesem Verfahren nach dem WHG.

Es handelt sich also bei

- dem Bebauungsplanverfahren und
- dem Wasserrechtlichen Verfahren

um zwei getrennte Verfahren, die unabhängig voneinander geführt werden. Entsprechend der gebotenen planerischen Zurückhaltung ist der Wasser-Wander-Rastplatz im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt.

Weitergehende alternative Lösungen z. B. im Hinblick auf die Bäume bzw. auf den Erhalt der Ostruhanlagen sind bereits in Kapitel 5.1 dieser Begründung erschöpfend behandelt worden.

10. Vereinfachte Änderungsverfahren

Im Anschluss an die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Zeitraum vom 28.11.2006 bis 14.12.2006 insgesamt vier vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung hat sich bei der weiteren Planbearbeitung für zwei Teilbereiche des Bebauungsplanentwurfes jeweils eine Änderung der Textlichen Festsetzungen, für zwei weitere Teilbereiche jeweils eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen ergeben.

So ergab sich aus parallel zur öffentlichen Auslegung stattgefundenen Gesprächen mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eine Änderung der Textlichen Festsetzungen. Für die stillgelegte Bahnstrecke im Plangebiet wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt und die Entbehrlichkeit festgestellt, die Freistellung gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (EAG) ist jedoch nicht erfolgt. Die Strecke unterliegt nach wie vor dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB. Die Machbarkeitsprüfung hat ergeben, dass sich auf der Gewölbebrücke neben den Gleisanlagen eine Kabeltrasse der DB Telematik befindet. Die für die Bahnanlage ursprünglich getroffene „Festsetzung auf Zeit“ konnte daher nicht aufrecht gehalten werden, da der Zeitpunkt, wann die Bedingung erfüllt wird, nicht konkret bestimmt werden kann. Die textliche Festsetzung zu der Bahnanlage gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde daher ersatzlos gestrichen, in der Planzeichnung verbleibt es bei der nachrichtlichen Übernahme „Fläche für Bahnanlagen“.

Im Bebauungsplanentwurf wurde für die beiden Arkaden des Rathauses an der Friedrich-Ebert-Straße eine öffentliche Verkehrsfläche und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Form der Doppelfestsetzungen soll durch die Festsetzung öffentliche Verkehrs-

fläche zukünftig ersetzt werden. Die Fahrrechte werden im Plan gestrichen. Diese gewählte Form der Festsetzung berücksichtigt das Gebot der Klarheit.

Die Arkaden entlang der Leineweberstraße beim ehemaligen Stadtbad wurden im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch nicht dargestellt. Nach Aussage des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau handelt es sich hierbei um eine alte öffentliche Wegeverbindung. Um hier eine eindeutige Festsetzung zu finden und diesen Bereich für die Öffentlichkeit weiterhin zugänglich zu erhalten, wurde nun die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ gewählt.

Die parallel zur öffentlichen Auslegung stattgefundenen Gespräche zwischen dem Projektleiter „Ruhrbania“ und dem Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich haben gezeigt, dass die ursprünglich vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eine lückenlose Kontrolle der Uferlinie durch die Wartungsfahrzeuge des Wasser- und Schifffahrtsamtes nicht zulassen würden. Daher war es erforderlich, für den neu geplanten Arkadengang nördlich des umgeplanten ehemaligen Stadtbades das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht um ein Fahrrecht zu erweitern.

Da alle Änderungen städtebaulich begründet waren, sie aber nicht die Grundzüge der Planung berührten, wurde jeweils ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

In diesem Zusammenhang erfolgte durch das *Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich der Hinweis*, dass die Überplanung des Betriebsweges (ehem. Leinpfad) gegen die Planungshoheit des Bundes gem. § 37 BauGB verstoße und dass durch Herausnahme dieser Betriebsgrundstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Planungshoheit des Bundes zu berücksichtigen sei. Diesem Hinweis wurde in der vorgeschlagenen Form nicht gefolgt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht, wie vorgeschlagen, verkleinert. Um jedoch einerseits die Planungshoheit des Bundes zu berücksichtigen und andererseits das städtebauliche Ziel, Ausbildung eines grünen Bandes von der Schloßbrücke bis zur Konrad-Adenauer-Brücke und Sicherung des begrüntem Leinpfades weiterhin zu verfolgen, erfolgte der Hinweis auf die Bundeswasserstraße im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung als Nachrichtliche Übernahme. Weiteres hierzu ist dem Kapitel 5.3 dieser Begründung zu entnehmen.

Zu den übrigen vereinfachten Änderungsverfahren wurden keinerlei Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

11. Städtebauliche Kenndaten

Baublöcke	ca. 4,2 ha
Öffentliche Grünfläche inkl. Leinpfadanlage	ca. 0,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5,9 ha
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Promenade)	ca. 1,2 ha
Wasserfläche	ca. 0,2 ha

Plangebiet gesamt	ca. 11,9 ha
-------------------	-------------