

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

**"Zeppelinstraße / Steinknappen
(ehem. Wrexham Barracks) "**

"H 12/I"

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



**Ergänzungen/ Änderungen der Festsetzungen durch Text
für den Bebauungsplan
"Zeppelinstraße / Steinknappen - H 12 (ehem. Wrexham Barracks)"
(Verfahrensbezeichnung: H 12 /I)**

I. Festsetzungen durch Text

Im Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen“ entfällt im Absatz 2.1 der Halbsatz „...sowie der Gemeinschaftsgaragenanlagen...“. Die textliche Festsetzung lautet nun:

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.

Im Abschnitt „Stellplätze und Garagen“ entfällt im Absatz 3.2 die Zuordnungsfestsetzung „die GGa 9 dem WA 9“. Die textliche Festsetzung lautet nun:

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.

Im gleichen Abschnitt entfällt im Absatz 3.4 die Bezeichnung „GGa 9“. Die textliche Festsetzung lautet nun:

In dem mit GGa 10 bezeichnetem Gebäude 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.

Im Abschnitt „Gestaltung“ wird im Absatz 8.3 der Satz „Benachbarte Carports - auch außerhalb von GSt-Anlagen - sind einheitlich zu gestalten“ um den Zusatz – „auch außerhalb von GST-Anlagen“ ergänzt und die Regelung „Carports im WA 9/I sind ebenfalls zu begründen“ eingefügt. Die textliche Festsetzung lautet nun:

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.

IV. Hinweise

Es wird ein 9. Absatz eingefügt. Der Hinweis lautet:

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
zur vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes
"Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)"
(Verfahrensbezeichnung: H 12/I)

1. Lage des Plangebietes

Der ca. 0,42 ha große Änderungsbereich liegt ungefähr 2 km südöstlich der Mülheimer Innenstadt im Ortsteil Holthausen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“. Er befindet sich in exponierter Lage über dem Ruhrtal zwischen dem Naherholungsgebiet Witthausbusch im Westen, dem weiträumigen Landschaftsschutzgebiet Mendener Höhe im Süden und der Straße Steinknappen im Osten.

Der Planbereich wird im Norden durch den William-Shakespeare-Ring, im Süden durch eine öffentliche Grünfläche sowie durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Osten durch eine Gemeinschaftsstellplatzfläche (GST 9) sowie im Westen durch das allgemeine Wohngebiet (WA 9) begrenzt. Die Westminsterstraße, vormals Planstraße A, tangiert den Änderungsbereich ungefähr mittig und verläuft von Nordwest nach Südost.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des mit WA 9 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes sowie einen Teil der zwischenzeitlich abgerissenen LKW – Garagen der ehemaligen „Wrexham Barracks“. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße Steinknappen über den William-Shakespeare-Ring, die GST 9 sowie über die im ursprünglichen Konzept als weitgehend autofrei vorgesehene westlich angrenzende innere Erschließung.

2. Örtliche und überörtliche Planung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt vom 13.08.1971, geändert durch die 178. Teiländerung des Flächennutzungsplans, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan „Zeppelinstraße/ Steinknappen - H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ ist seit dem 30.10.1998 rechtskräftig. Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0.4 und einer Geschossflächenzahl von 0.8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II bei einer geschlossenen Bauweise. Die überbaubaren Flächen wurden am William-Shakespeare-Ring sowie an der Westminsterstraße durch Baulinien begrenzt.

Das ursprünglich als LKW – Garage genutzte Gebäude sollte erhalten werden und wurde als Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa 9) festgesetzt und dem WA 9 zugeordnet. Die nördliche Kante dieses Gebäudes am William-Shakespeare-Ring wurde ebenfalls durch eine Baulinie festgelegt.

Zur inneren Erschließung war innerhalb dieser überbaubaren Fläche in Verlängerung der Westminsterstraße zu den östlich angrenzenden GST 9 ein Durchgang festgesetzt, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR 2) belastet war.

3. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Zeppelinstraße/ Steinknappen - H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes der „Wrexham Barracks“. Basis hierfür war ein aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangener städtebaulicher Entwurf. Dieses Konzept sah auf Grund der baulichen Struktur des Bestandes und der baulichen Ergänzungen die Bildung verschiedener Quartiere mit jeweils eigener Identität und Qualität vor (Teilbereiche A, B und C). Für das gesamte Bebauungsplangebiet wurden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Bebauungsplangebiet (Teilbereich C). Für diesen Teilbereich war ein Erhalt von 2 ehemaligen LKW – Garagen durch Festsetzung als Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa 9 und GGa 10), den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet, vorgesehen. Die westlich anschließende Wohnbebauung nahm durch eine Ost-West-Ausrichtung der überbaubaren Flächen Bezug auf diese Garagen. Festgesetzt ist dort eine geschlossene Bebauung. Richtung Witthausbusch wurden zur Reduzierung der Bebauungsdichte Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Die großräumigen Garagen sollten neben den PKW-Stellplätzen in einer möglichen zweiten Ebene auch Flächen für untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Abstellflächen, Hobbyräume etc. bieten.

Die in der GGa 9 ursprünglich dem WA 9 rechnerisch vorgehaltenen PKW – Stellplätze werden nicht mehr benötigt. Die bisherige Umsetzung durch den Investor hat ergeben, dass die Anzahl der Gemeinschaftsstellplätze, die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet sind, zur Deckung des rechnerischen Bedarfs (1 ST/WE) ausreichend ist.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Änderungsbereich soll gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert bleiben.

Die öffentlichen Parkplätze (0,25 P/WE), die z.B. im Bereich des William-Shakespeare-Rings oder südlich des WA 10 am Steinknappen vorgehalten werden, sind daher auch weiterhin ausreichend.

Die Möglichkeiten der Nutzung der ehemaligen LKW – Garage und der Renovierungsaufwand sind durch den Investor in bezug auf die GGa 9 geprüft worden. Die Untersuchungen über die Sanierungsmöglichkeiten der Garage haben ergeben, dass eine wirtschaftlich tragfähige und marktgerechte Lösung nicht umsetzbar ist. Die Instandsetzung wäre, bedingt durch das große Volumen und die Beschädigungen an dem Gebäude, resultierend aus der Zeit der aktiven Nutzung, sehr aufwendig gewesen.

Gerade für die Hauptzielgruppe der jungen Familien mit Kindern, die im Teilbereich C eine Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum finden sollen, wäre diese großräumige Garage zu einer nicht mehr tragbaren zusätzlichen finanziellen Belastung geworden. Die Mehrkosten für eine renovierte Garage gegenüber einem Carport belaufen sich auf ca. 20.000 €. Die bisherigen Verkaufsgespräche und -ergebnisse bestätigten diese Problematik.

Nach Abriss der Garagenzeile gehen die heutigen Planungsvorstellungen von einer Verlagerung der überbaubaren Flächen Richtung Osten aus. Der ursprüngliche planerische Gedanke, die Gemeinschaftsstellplätze im Osten und im Westen jeweils durch ein bestehendes Garagenbauwerk räumlich zu fassen, entfällt. Es sollen im Änderungsbereich jedoch neue attraktive Grundstückszuschnitte mit einer besseren Belichtungssituation entstehen. Diese bieten Platz für großzügige Vor- und Hintergärten und unterscheiden sich somit von den westlich angrenzenden Konzeptionen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ sind schwerpunktmäßig Änderungen in der Anordnung der Baugrenzen verbunden. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten, ebenso wie die Nutzungseinschränkungen in Allgemeinen Wohngebieten. Die Zuordnungsfestsetzung der GGa 9 zu dem WA 9 ist gegenstandslos und wird somit gestrichen.

Im Änderungsbereich wird das Allgemeine Wohngebiet als WA 9/I bezeichnet. Die notwendigen privaten Stellplätze werden als Carports innerhalb des WA 9/I festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen des WA 9/I werden durch Baugrenzen und zwei Baulinien festgesetzt. Die Baulinien nehmen die wichtigen Baufluchten nach Norden zum William-Shakespeare-Ring und zur Westminsterstraße auf und begrenzen somit den öffentlichen Verkehrsraum durch eine rhythmisierte aber klare Flucht.

Die gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zulässigen Planungsrichtpegel für Wohnbebauung von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts sind einzuhalten. Durch den Wegfall der Garagenzeile werden keine über die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung hinausgehenden zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude werden die Gestaltungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ beibehalten. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen bezüglich Dachform und -neigung, Ausgestaltung von Dachgauben, Fassadenmaterialien, Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen. Unabhängig hiervon gelten auf privatrechtlicher Basis die gestalterischen Rahmenbedingungen, welche das Gestaltungshandbuch „Ehemalige Wrexham Barracks, Mülheim an der Ruhr“, liefert.

Analog den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“, die sich mit den Gemeinschaftsstellplätzen bzw. der Zulässigkeit von Carports beschäftigen, sollen im Änderungsbereich die festzusetzenden Carports einheitlich ausgeführt und begründet werden.

5. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Änderungsbereiches nimmt keinen Einfluss auf das Erschließungskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“. Dem Grundgedanken eines autofreien Wohnquartiers folgend, soll die Fahrerschließung weiterhin über die östlich, außerhalb des geplanten Änderungsbereiches befindlichen GST 9 erfolgen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ wurde hier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr, der Müllabfuhr sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFLR 2) festgesetzt. Im Zuge des Änderungsverfahrens wird dieses GFLR 2 im Bereich der ehemaligen LKW – Garage (GGa 9) Richtung Norden ausgedehnt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden, sofern nicht im öffentlichen Raum befindlich, weiterhin über ein Leitungsrecht im WA 9/I gesichert. Im Plangebiet betrifft dies die westliche Plangebietsgrenze.

6. Öffentliche Grünflächen und Spielbereiche/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren H 12/I nimmt keinen Einfluss auf das z.T. schon umgesetzte Grünkonzept des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ mit der geplanten Vernetzung der Freiräume und der Einbindung des Witthausbusches. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen, geplante Wegeverbindungen und Spielflächen innerhalb der Grünflächen.

Aufgrund der gleichbleibenden Anzahl der geplanten Wohneinheiten des WA 9/I sind die ursprünglich festgesetzten Spielbereiche in den öffentlichen Grünflächen weiterhin ausreichend.

7. Entwässerung

Entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ sollen die Niederschläge auf privaten und öffentlichen Flächen über ein Kanal- und Rinnensystem gesammelt und einer Versickerungsfläche am südlichen Rand des ehemaligen Kasernengeländes zugeführt werden.

Überschüssige Wassermengen werden dem Lohbach zugeführt. Durch die Einleitung der Spitzenniederschlagswässer werden keine Ausbaumaßnahmen am Lohbach erforderlich.

8. Altlasten

Im Bereich der ehemaligen LKW – Garage (GGa 9) wurde im Rahmen der 1994 durchgeführten Gefährdungsabschätzung unter der Bodenplatte eine 10-30 cm mächtige Tragschicht aus Bauschutt, Schlacke und Asche festgestellt. Chemische Untersuchungen wurden im Rahmen der Gefährdungsabschätzung jedoch nicht durchgeführt.

Da Restbelastungen durch vor Ort verbliebene und mit PAK und Mineralölen belastete Schlacken nicht auszuschließen waren, wurden Bodenuntersuchungen für den Bereich der zwischenzeitlich niedergelegten ehemaligen Garagengebäude durchgeführt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden zur Erkundung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Garagengebäude GGa 9 und GGa 10 (östlich außerhalb des Plangebietes) insgesamt 8 Baggerschürfe bis in den natürlichen Boden durchgeführt. Hierbei wurde in sämtli-

chen Schürfen unter einer 0,3 bis 0,6 m mächtigen Abdeckung aus natürlichem, schluffigen Boden eine 1 bis 5 cm mächtige Lage homogen zusammengesetzter Schlacke festgestellt. Darunter folgte der natürlich anstehende Lößlehm. Chemische Untersuchungen auf Mineralöle (MKW) und PAK wurden an je einer Mischprobe aus der Schlackelage und dem unterlagernden Lößlehm durchgeführt. Bei den chemischen Untersuchungen wurden in der Schlacke nur geringe Schadstoffgehalte (MKW: 37 mg/kg; PAK: 2,33 mg/kg) nachgewiesen; im unterlagernden Lößlehm lagen die Gehalte an MKW und PAK unter der Nachweisgrenze. Gemäß den Angaben der Treuhänderin der Stadt, der Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG), wurden die Tragschichten im Bereich der ehemaligen Garagengebäude fast vollständig entfernt. Die in geringem Umfang unter dem aufgetragenen Oberboden verbliebenen Schlacken wiesen gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine relevanten Belastungen mit MKW und PAK auf. Der aufgetragene Oberboden ist lt. Anzeige der LEG der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen.

Auf der Grundlage der von der LEG vorgelegten Untersuchungsergebnisse ist auch eine Ergänzung des Festsetzungstextes zum rechtskräftigen Bebauungsplan H 12 unter Punkt IV. Hinweise, 1. Abs. im Rahmen des Änderungsverfahrens H 12/ I nicht mehr erforderlich.

9. Umweltverträglichkeit der Planung

In dem vorherigen Bebauungsplanverfahren wurden sämtliche umweltrelevanten Belange im Rahmen der Abwägung im Sinne der bisher gültigen Vorschriften des BauGB eingestellt. Mit der vorliegenden Änderung werden überbaubare Flächen verschoben, durch den Abriss der Garagenanlage (GGa 9) kommt es zu einer Entsiegelung.

Mit dem Änderungsverfahren H 12/I werden die im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) festgelegten Schwellenwerte für dieses Wohnbauprojekt unterschritten, für die eine förmliche UVP bzw. eine Vorprüfung erforderlich wäre.

Die Eingriffsregelungen des Bebauungsplanes "Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)" behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Abwägung der eingebrachten Anregungen

Von einem Träger öffentlicher Belange (Bergamt Gelsenkirchen) wurde ein Hinweis vorgebracht, der im Anschluss an die textlichen Festsetzungen übernommen wurde.

Aufgrund neuerer Erkenntnisse aus zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen konnte der ursprünglich vorgesehene Hinweis des Amtes für Umweltschutz, Abt. Bodenschutz/ Altlasten, entfallen.

Die Anregungen der übrigen Träger öffentlicher Belange betreffen nicht das Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ (Verfahrensbezeichnung H 12/ I), sondern beziehen sich auf das z.T. schon umgesetzte Gesamtkonzept des „Wohnparks Witthausbusch“.

Den Einwendungen zweier Bürger gegen den Bau weiterer Häuser sowie der Park-/ Stellplatzsituation kann nicht gefolgt werden.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ (Verfahrensbezeichnung H 12/ I) ist keine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der früheren Planung verbunden. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8) und damit die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes an sich behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Das Änderungsverfahren dient lediglich dazu, die überbaubaren Flächen in östlicher Richtung zu verschieben. Hierdurch bietet sich die Möglichkeit, die Fläche der mittlerweile niedergelegten Garage zu überplanen und neue, attraktivere Grundstückszuschnitte mit einer deutlich besseren Belichtungssituation sowie einem Stellplatz direkt am Haus zu bilden.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (private Stellplätze und öffentliche Parkplätze) ist schon im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ in ausreichendem Maße gesorgt. Die in der Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa) 9 ursprünglich dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 9 rechnerisch vorgehaltenen PKW – Stellplätze werden nicht mehr benötigt. Die bisherige Umsetzung durch den Investor hat ergeben, dass die Anzahl der Gemeinschaftsstellplätze, die dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet sind, zur Deckung des rechnerischen Bedarfs (1 Stellplatz/ Wohneinheit) ausreichend ist. Da es, wie oben bereits erwähnt, nicht zu einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten sondern lediglich zu einer Verschiebung der überbaubaren Flächen kommt, führt dieses Änderungsverfahren auch nicht zu einer Erhöhung des Stell-/ Parkplatzbedarfes. Die notwendigen Stellplätze für die Bebauung im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens werden als Flächen für Carports auf den künftigen Grundstücken an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die öffentlichen Besucherparkplätze außerhalb des Änderungsgebietes z.B. im Bereich des William-Shakespeare-Rings oder südlich des WA 10 am Steinknappen sind auch weiterhin ausreichend. Zusätzlich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zeppelinstraße/ Steinknappen – H 12 (ehem. Wrexham Barracks)“ die östlich des Änderungsbereiches Richtung Steinknappen befindliche Gemeinschaftsstellplatzanlage (GST) 9 dem WA 9 zugeordnet, diese Festsetzung bleibt weiterhin unverändert bestehen.

Die in dem Schreiben angesprochene Garantie der Fa. Nedbouw für eine Garage, die im Kaufvertrag geregelt sei, muss mit dem Bauträger oder ggf. seinem Rechtsnachfolger auf privatrechtlicher Basis geklärt werden.

Bebauungsplan

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

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 14.05.2002 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 12.06.2002 bis einschließlich 12.07.2002 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.07.2003

Die Oberbürgermeisterin

- Vermessungs- und Katasteramt

I. A.



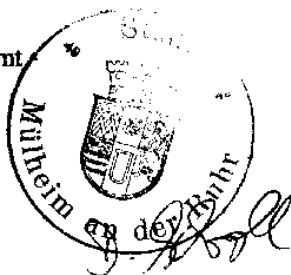
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.07.2003 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.07.2003

Die Oberbürgermeisterin

- Vermessungs- und Katasteramt

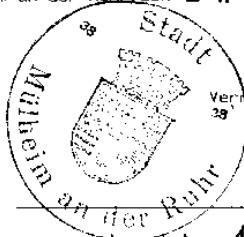
I. A.



Stand der Planunterlagen: **Mai 2002**

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen-
schaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen
Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und
Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den **21.05.02**



Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
I. A.

J. A.
Amtsleiter

Der Planungsausschuss hat am **14.05.2002** die Einleitung
zur Änderung des Bebauungsplanes "Zeppelinstraße/
Steinknoppen-H12 (ehemalige Wrexham Barracks)"
(Verfahrensbezeichnung H12/D) im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB und gleichzeitig die Auslegung des
Änderungsentwurfes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den **07.06.2002**

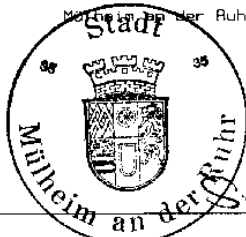
Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Planungsausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und seine
Begründung haben mit dem Bebauungsplan "Zeppelinstraße/
Steinknoppen-H12 (ehemalige Wrexham Barracks)" in der Zeit
vom **12.06.2002** bis einschließlich **12.07.2002**
öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den **15.07.2002**



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I. A.

S. U. Toth

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **10.07.2003**
diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
und gemäß § 7 60 NW in der zur Zeit gültigen Fassung in
Verbindung mit § 2 und § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den **14.07.2003**

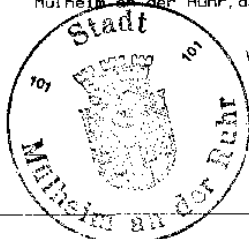
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Der Ratsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen
Auslegung der Änderungssatzung und ihrer Begründung sind
gemäß Bekanntmachungsanordnung vom **23.07.2003** im
Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom
ortsüblich bekanntgemacht worden **31.07.2003**

Mülheim an der Ruhr, den **06.08.2003**



Die Oberbürgermeisterin
Vermessungs- und Katasteramt
I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)