



KreativQuartierLohberg



Dinslaken | Kreativ.Quartier Lohberg

Bauen im Zentral - und Gewerbecluster
Vermarktungsleitfaden mit Gestaltungsempfehlungen

IMPRESSUM

Dinslaken | Kreativ.Quartier Lohberg

Bauen im Zentral - und Gewerbecluster

Vermarktungsleitfaden mit Gestaltungsempfehlungen

RAG Montan Immobilien GmbH in Abstimmung mit der Stadt Dinslaken
(Projektgemeinschaft Lohberg: Stadt Dinslaken und RAG Montan Immobilien GmbH)

Planquadrat Dortmund
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

Oktober 2016

HINWEIS BILDRECHTE

Alle in diesem Leitfaden gezeigten Fotos und Grafiken unterliegen dem deutschen Urheberrecht.

Die Rechte an allen verwendeten Fotos und Grafiken gehören:

RAG Montan Immobilien GmbH, Fotograf: Martin Büttner

RAG AG

Planquadrat Dortmund, Regina Kirchhefer

Wirsol

lohrer.hochrein

stegepartner

HHS Hegger Hegger Schleiff Architekten

Tim-online.NRW.de

INHALT

VORWORT.....	1
I DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT.....	4
a. LAGE.....	5
b. RAHMENPLANUNG.....	10
c. ENERGIEKONZEPT.....	14
II DER BEBAUUNGSPLAN.....	18
III ÜBERSICHT ÜBER DIE BEBAUUNGSBEREICHE.....	24
IV DAS GESTALTUNGSKONZEPT.....	28
a . ALLGEMEINE GESTALTERISCHE EMPFEHLUNGEN.....	31
b. ZENTRALCLUSTER.....	34
c. GEWERBECLUSTER.....	60
V GRÜNSTRUKTUR.....	74
VI WERBEANLAGEN.....	84

Auf dem Bergwerk Lohberg in Dinslaken wurde rund 100 Jahre Industrie- und Stadtgeschichte geschrieben. Heute ist das Areal als Kreativ.Quartier Lohberg (KQL) Symbol für den Umwandlungsprozess eines ganzen Stadtteils und für die Zukunft Dinslakens.

Im Norden der Stadt entsteht ein neues Stadtquartier zum Arbeiten und Wohnen für rund 1.000 Menschen. Die Entwicklung der Fläche erfolgt in gemeinsamer Verantwortung der RAG Montan Immobilien GmbH und der Stadt Dinslaken nach den Grundsätzen von Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Das Bergwerk Lohberg wurde am 31. Dezember 2005 geschlossen. Mit zeitweise bis zu 5.000 Arbeitsplätzen war der Standort ein bestimmender Faktor der Dinslakener Wirtschaft und Lebensgrundlage vieler Bürger. Mit der Revitalisierung der Zechenbranche eröffnet sich die Chance, die Fläche mit der benachbarten Gartenstadt Lohberg zu einer positiven Entwicklung zu führen.

Das gesamte Areal wird sich zum derzeit größten CO₂-neutralen Standort in Deutschland entwickeln. Es bietet viel Raum für Neues und unternehmerische Aktivitäten. In einzigartiger Atmosphäre entsteht ein Quartier, das ganz im Zeichen Erneuerbarer Energien und hochwertiger architektonischer Gestaltungsqualität steht: Mit perfekter Infrastruktur und voll erschlossenen Flächen, ansprechenden Neubauten und neu genutzten Gebäuden aus der Gründerzeit der Zeche.

Das Raum- und Flächenangebot des gesamten Quartiers gliedert sich in zwei Bereiche. Ein neues Gewerbegebiet im Süden richtet sich mit variablen Flächen an klein- und mittelständische Betriebe aus Schlüssel- und Wachstumsbranchen. Im Zentrum des Gesamtgeländes entsteht das eigentliche Kreativ.Quartier: Ein Gebäude-Ensemble mit flexiblen Raumkonzepten in Neubauten und sanierten denkmalgeschützten Backsteinbauten.

Das Areal bietet mit seinen charakteristischen Denkmälern die Grundlage für die Entwicklung neuer Arbeitsplätze in attraktivem und spannendem Umfeld. Existenzgründer und kleinere Betriebe aus Handwerk, Produktion und Dienstleistung finden im KQL eine identitätsstiftende Adresse mit guter Infrastruktur. Diese beinhaltet nicht nur die Erschließung, sondern auch die Einbindung der gewerblichen Flächen in ein ansprechendes städtebauliches und landschaftliches Gesamtkonzept. Somit wird im KQL eine Verbindung zwischen Arbeiten, Wohnen, Natur, Freizeit und Erholung gewährleistet.

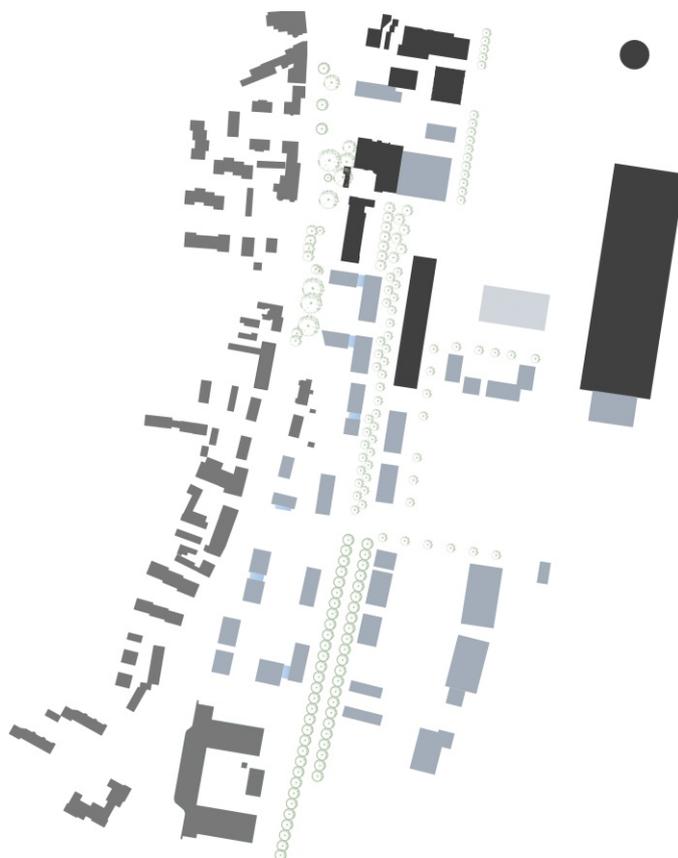
Der Qualitätsstandard des gesamten Entwicklungsgebiets beeinflusst die Wertsicherung der Investitionen positiv. Aus diesem Grund ist ein städtebaulich hochwertiges Gesamtbild wünschenswert, das zu einem eigenständigen Quartierscharakter und einer gemeinsamen Identität führt, gleichzeitig aber ausreichend Gestaltungsspielraum und individuelle Vielfalt lässt.

Dieses Ziel - ein städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild des Quartiers bei einem ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum - wird mit dem vorliegenden Vermarktungsleitfaden verfolgt. Er beinhaltet gestalterische Empfehlungen für die gewerblichen Bauflächen des KQL und ist als ein Ratgeber zu verstehen, den wir Ihnen zur Unterstützung Ihres Planverhabens an die Hand geben. Der Vermarktungsleitfaden stellt somit kein didaktisches Regelwerk dar, sondern soll Sie in die Lage versetzen, konkret an der prognostizierten Standortqualität mitzuwirken.

Der Leitfaden erläutert zum Einen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäude und Grundstücke. Zum Anderen gibt er gestalterische Empfehlungen, die zwar nicht bindend sind, aber das Ziel eines qualitätvollen Gesamterscheinungsbildes des Standortes unterstützen.

Innerhalb dieses Grundgerüsts aus planungsrechtlichen Vorgaben und gestalterischen Empfehlungen ergeben sich viele Möglichkeiten für Architektur und Gestaltung. Dies wird anschaulich erläutert anhand von verständlichen Leitlinien und Beispielen.

I DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT



a. LAGE

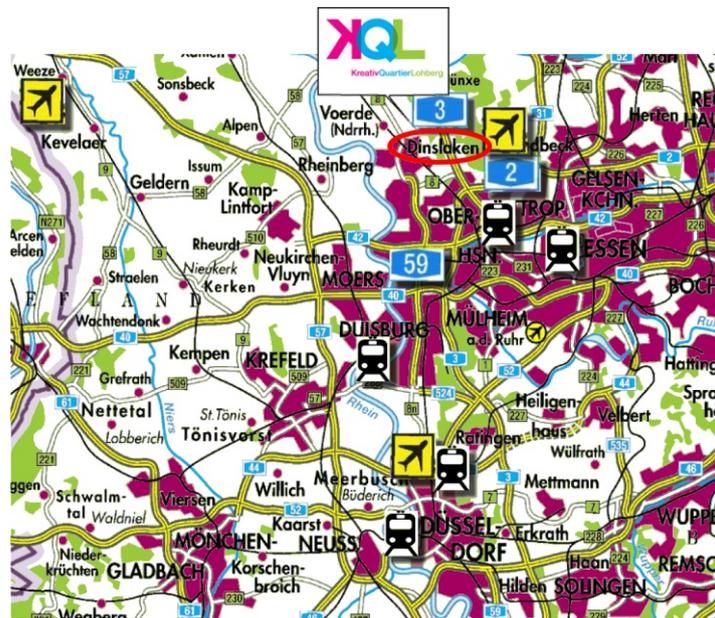
DAS KREATIV.QUARTIER LOHBERG IN DER METROPOLREGION RUHR

Das Ruhrgebiet ist mit 5,4 Millionen Einwohnern Europas drittgrößte Metropolregion und der fünftgrößte Büromarkt in Deutschland. Die zentrale Lage dieses Ballungsraums im Schnittpunkt der europäischen Wirtschaft sowie eine erstklassige Infrastruktur machen ihn zum idealen Unternehmenstandort.

Optimale Anbindung via Auto-, Flug- und Schiffsverkehr

Das Kreativ.Quartier Lohberg liegt unmittelbar an der Rheinschiene zwischen dem Ruhrgebiet und dem Niederrhein. Der direkte Autobahnanschluss an die A3 und die schnelle Verbindung zur Autobahn A59, eine Bundesstraße und mehrere Landstraßen sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung in die Metropolen im Ruhrgebiet, am Rhein sowie in die Niederlande.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt mit dem Bahnhof Dinslaken ist in einer Entfernung von ca. 3 km zu erreichen. Von hier aus bestehen direkte Zuganbindungen an die überregionalen Bahnhöfe im Umfeld (Hauptbahnhöfe Oberhausen, Duisburg, Essen, Düsseldorf sowie Bahnhof Flughafen Düsseldorf).



Zudem ist eine gute Erreichbarkeit von drei Flughäfen gegeben: der Flughafen Düsseldorf ist 40 km entfernt, der Flughafen Niederrhein / Weeze 69 km und der Flugplatz Schwarze Heide 10 km.

Lage im Stadtgebiet

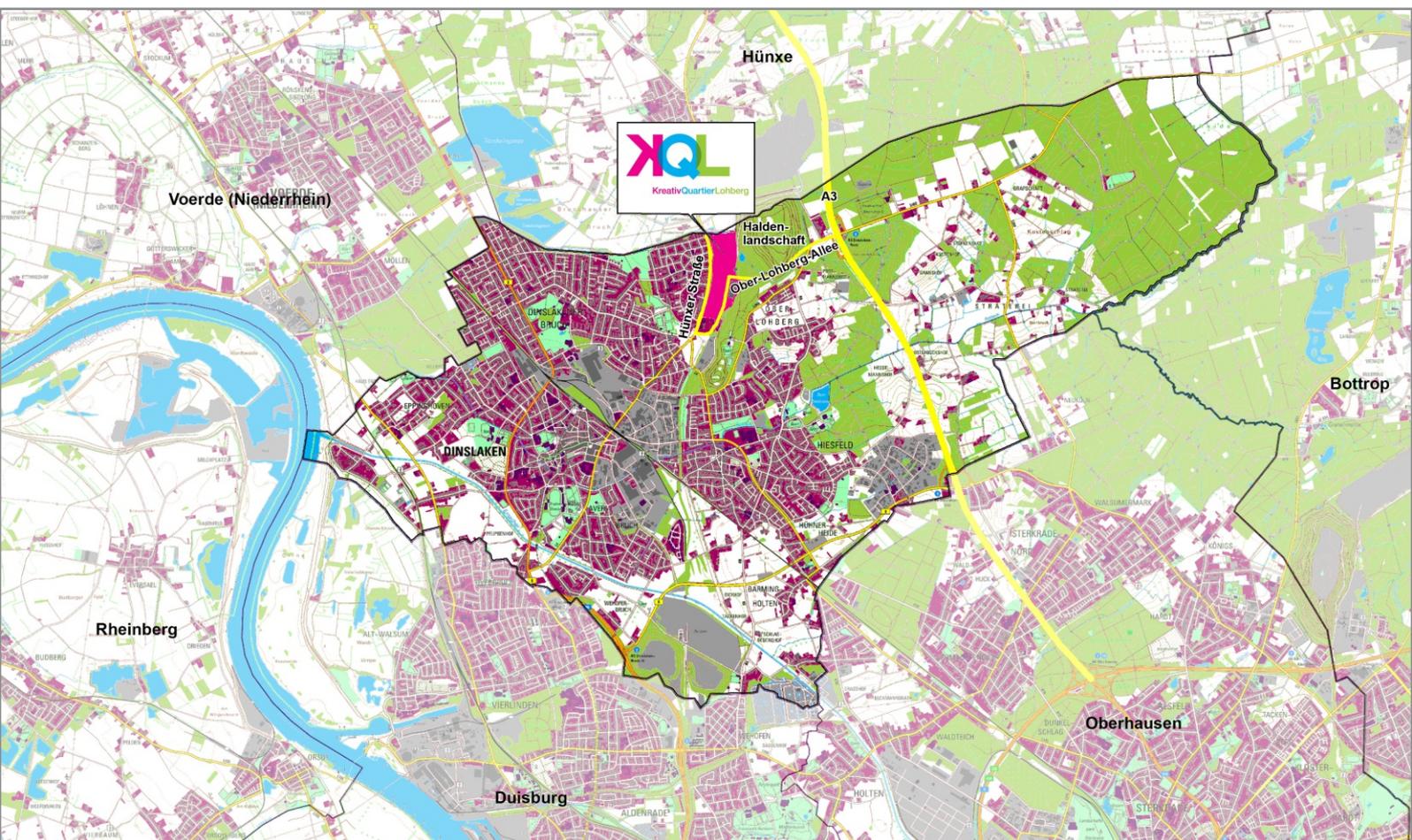
Die Projektfläche des ehemaligen Bergwerksgeländes Lohberg liegt im Norden des Stadtgebietes Dinslaken.

Das Gelände wird im Westen durch die Hünxer Straße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hünxer Straße schließt die Dinslakener Siedlung Lohberg an.

Nördlich der Projektfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, bevor der Ortsteil Bruckhausen der Gemeinde Hünxe anschließt.

Im Osten und Süden wird die Fläche von der „Ober-Lohberg-Allee“ begrenzt. Mit der Ober-Lohberg-Allee wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Bergwerksgeländes eine direkte Verkehrsverbindung zwischen dem ehemaligen Zechengelände und der Autobahn A3, die in östliche Richtung in einer Entfernung von ca. 1,5 km zu erreichen ist, hergestellt.

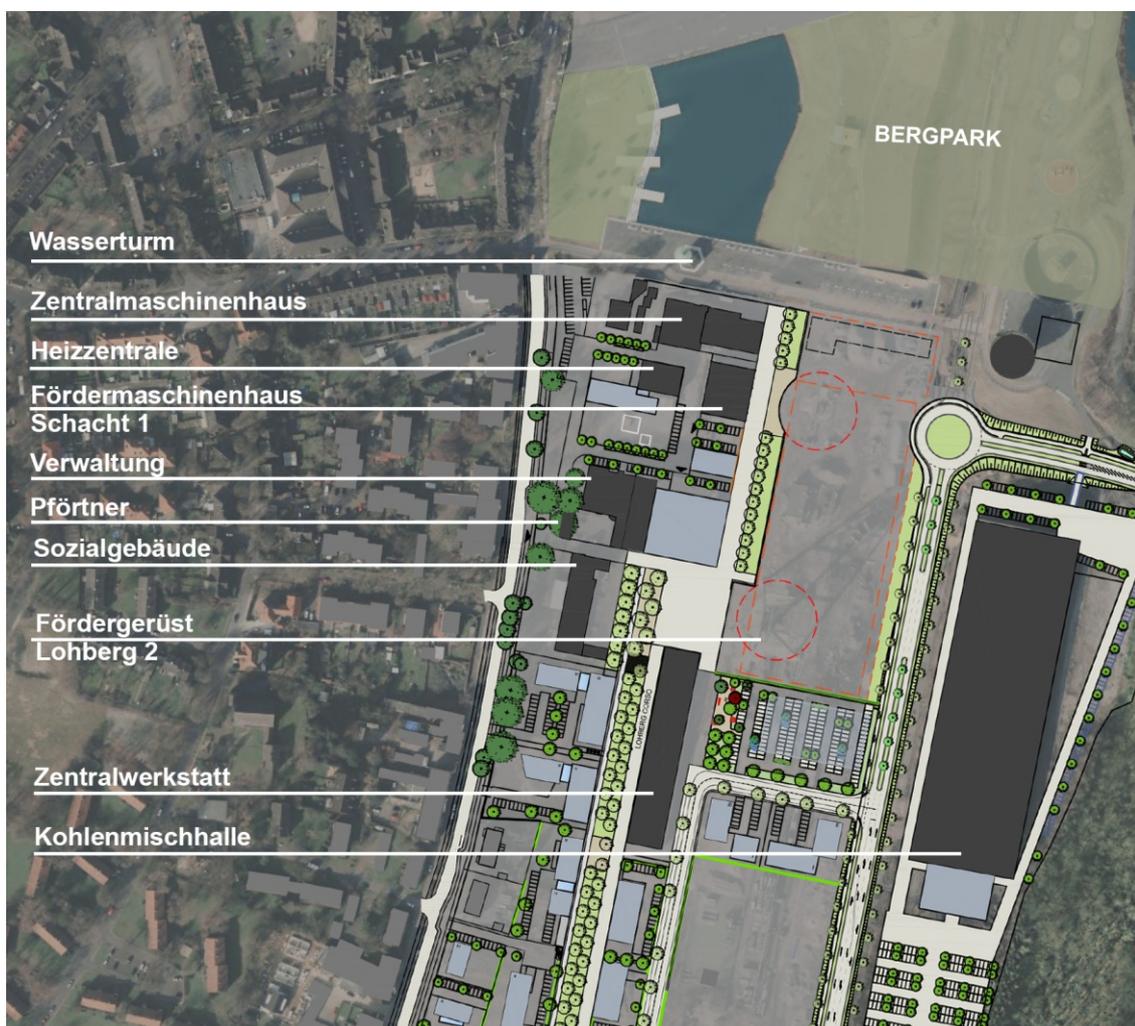
Im Osten und Südosten schließen ausgeprägte Grünstrukturen an. In diesem Bereich befindet sich die Haldenlandschaft, die an die ehemalige bergbauliche Nutzung der Fläche erinnert.

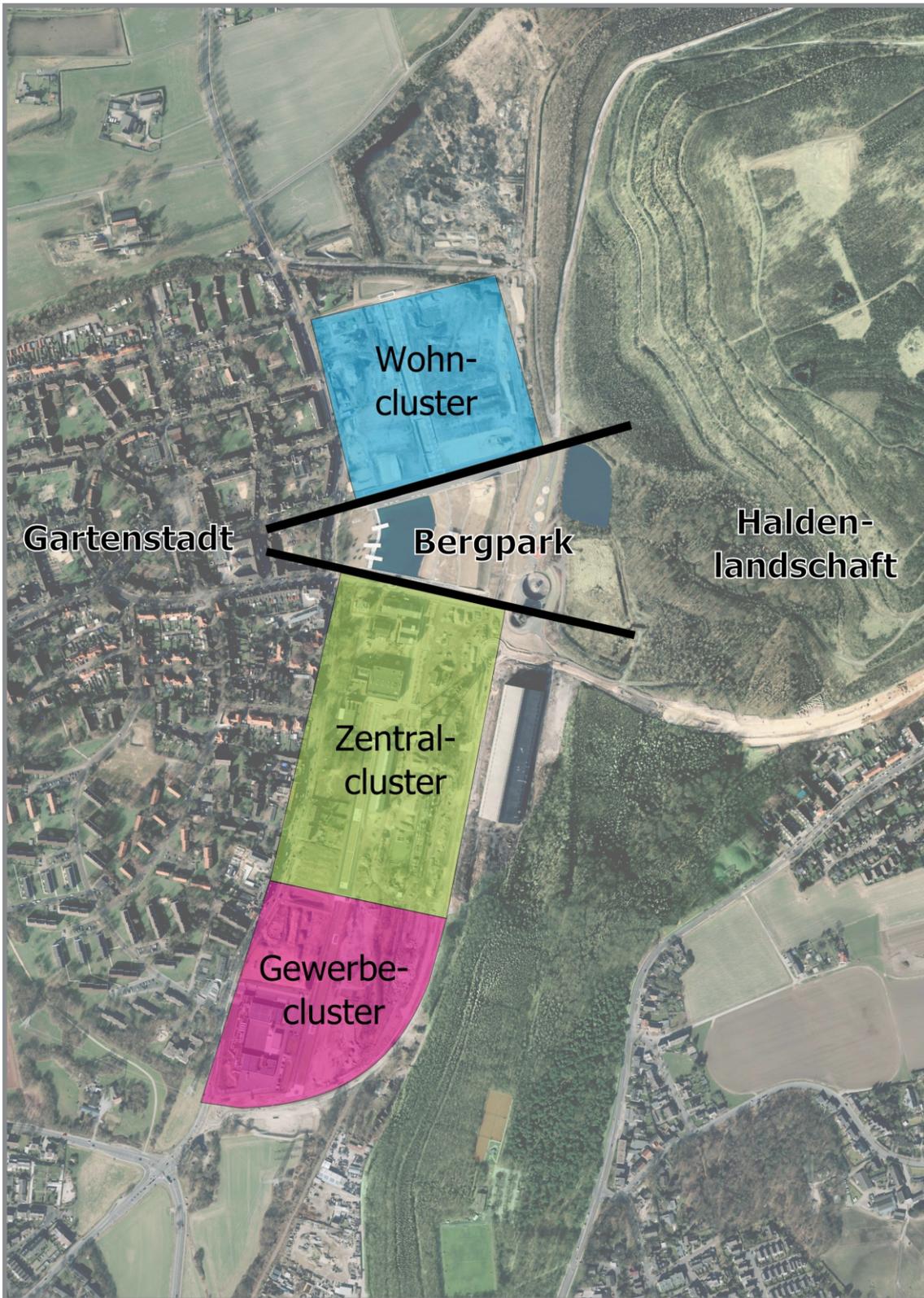


Kartengrundlage: Tim-onlineNRW.de

Die Projektfläche im Bestand

Die Bestandsfläche ist durch einige historische Gebäude geprägt, die in die zukünftige Entwicklung der Fläche integriert werden. Diese prägen das Erscheinungsbild des Quartiers und sind auch bei der zukünftigen individuellen Gestaltung der einzelnen Bauflächen zu berücksichtigen.





Teilquartiere

2009 wurde ein Rahmenplan auf der Grundlage ökonomischer, ökologischer, sozialer und städtebaulicher Zielsetzungen für den Standort erarbeitet.

Der „Dreiklang“ von Gartenstadt, Zechengelände und angrenzender Haldenlandschaft bildet ein einmaliges Ensemble an der Schnittstelle von Stadt, künstlicher Landschaft und Freiraum.

Deshalb steht der Rahmenplan unter der Überschrift:

„Lohberg und die Halden werden EINS“.

Diese Vision einer „integrierten Entwicklung“ hat sich durch vielfältige Beteiligungsverfahren ins Bewusstsein der regionalen Bevölkerung eingeprägt.

Der Rahmenplan gliedert die rund 40 Hektar Fläche in unterschiedliche Bausteine:

Zentralcluster

Im Kernbereich des Standortes reihen sich zukünftig wie an einer Perlenkette die interessanten historischen Fassaden der denkmal- geschützten Gebäude aus der Gründerzeit neben qualitativollen Neubauten und bilden auf diese Weise einen spannungsreichen Kontrast zwischen gestern und heute, alt und neu.

Hier entsteht ein innovatives Dienstleistungszentrum für kreative Berufe aus den Bereichen Gestalten, Wissen und Herstellen. Start-Ups und etablierte Unternehmen aus kreativen Berufen finden ideale Möglichkeiten für zukunftsorientierte Vorhaben. Rund 20 Unternehmen aus der Kreativwirtschaft haben sich bereits hier angesiedelt.

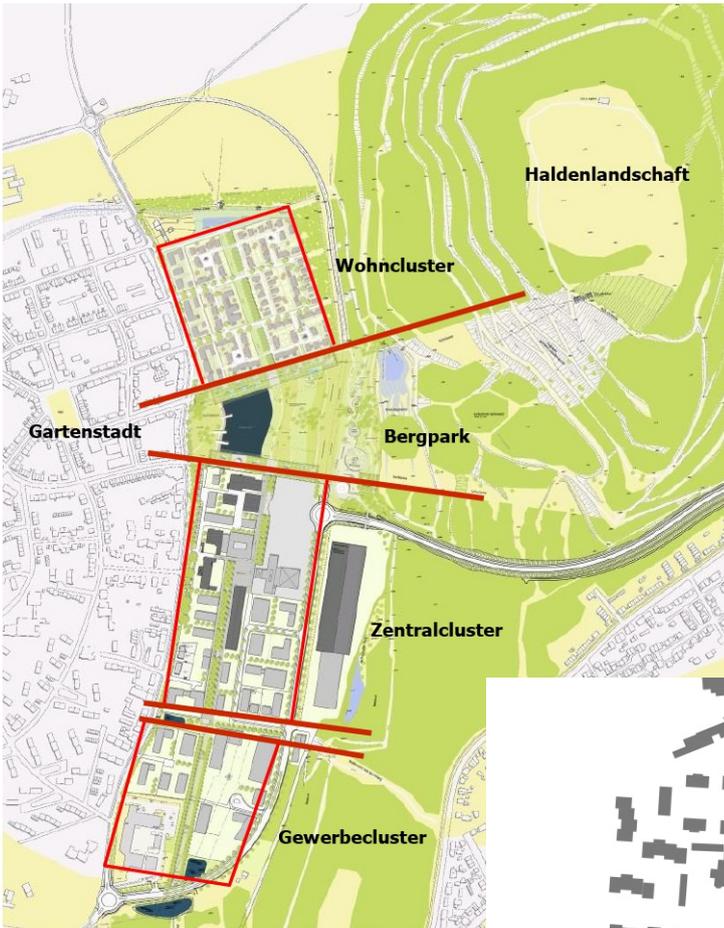
Gewerbecluster

Im Süden des KQL stehen zukünftig erschlossene Flächen für mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Handwerk, regenerative Energien, Handel und Dienstleistung zur Verfügung. Hier werden Grundstücke für klassische Gewerbenutzungen mit variablen Flächen- größen von 1.500 m² bis 18.000 m² und mehr geboten.

Wesentliches Merkmal des Gewerbegebietes wie auch des Kreativ.Quartiers ist eine hochwertige Bebauung mit attraktiver Architektur unter der Richtlinie „Qualität vor Quantität“.

Wohncluster

Im Norden des Standortes entsteht ein acht Hektar großes Wohngebiet, das an die historische Gartenstadt Lohberg grenzt, einer ehemaligen Bergarbeiterkolonie. Dieses Musterbeispiel für Wohnen im Grünen gilt als städtebaulich wertvoller Meilenstein in der Entwicklung Dinslakens und steht heute unter Denkmalschutz. Die neue Siedlung greift bewährte Strukturen der Gartenstadt auf und interpretiert sie neu für die Ansprüche von heute mit einem großzügig angelegten Gebäude-Ensemble, einer Vielfalt von Haustypen, begrünten Innenhöfen und insgesamt hochwertigen Wohnformen.



Rahmenplan 2009 (stegepartner)



überarbeiteter Rahmenplan 2016
Zentral-/Gewerbecluster

Bergpark und Lohberg Corso

Aus Grau wird Grün – unter diesem Grundsatz werden die großen Freiflächen des ehemaligen Zechengeländes Lohberg in eine neue Erholungs- und Freizeitlandschaft umgestaltet: komplett entsiegelt, nachhaltig ökologisch aufbereitet, ansprechend bepflanzt und von namhaften Landschaftsarchitekten attraktiv gestaltet. Das Thema „Arbeiten und Wohnen im Grünen“ wird auf dem gesamten Standort groß geschrieben.

Zu den landschaftlichen Mittelpunkten gehören insbesondere der Bergpark und der Lohberg Corso, die beide bereits fertiggestellt wurden.

Der rund 9 Hektar große Bergpark befindet sich zwischen Wohncluster und Zentralcluster und verbindet die Gartenstadt mit der rund 300 Hektar großen Haldenlandschaft im Osten des KQL. Er ist als Bindeglied zwischen Wohnbauflächen und Dienstleistungsareal zudem ein wichtiges Element für die wirtschaftliche Entwicklung des KQL und bietet Ihnen ein attraktives Umfeld mit einem faszinierenden neuen Anziehungspunkt.

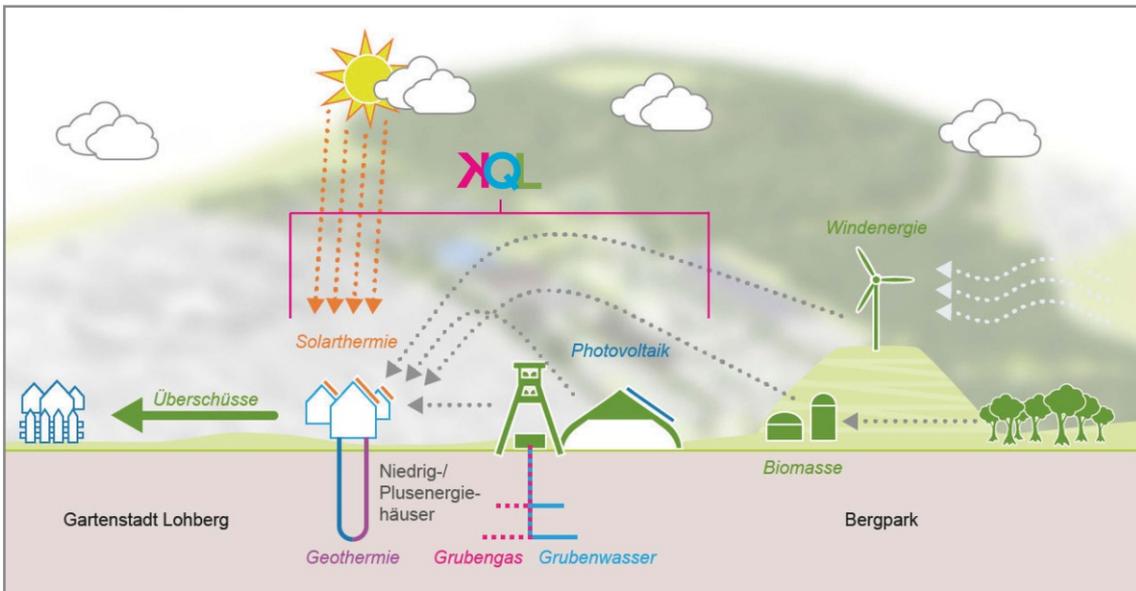
Vom Bergpark aus erschließt der 1,6 Kilometern lange und 25 Meter breite Lohberg Corso als neue überregionale Nord-Süd-Achse für Fußgänger und Radfahrer das gesamte Gelände und verzahnt die nahegelegenen Landschaftsräume. Der Lohberg Corso führt als verbindendes grünes Rückgrat durch die gewerblichen Bauflächen und ist zusammen mit dem Lohberger Weiher Bestandteil des ökologischen Regenwassermanagementkonzeptes des KQL.



Lohberg Corso/Zentralwerkstatt



Bergpark



Energiekonzept

Die Entwicklung des KQL verfolgt innovative Wege im Bereich der Stadt- und Quartiersentwicklung. Das Leitbild des KQL gliedert sich in einen inhaltlichen Dreiklang, der neben den bereits beschriebenen Themen Landschaft und Kreativität das Thema Energie als Schwerpunkt der Entwicklung bestimmt.

Das gesamte Areal wird sich zusammen mit der benachbarten Gartenstadt zum derzeit größten CO₂-neutralen Standort in Deutschland entwickeln. Das entsprechende Energiekonzept setzt auf die Nutzung regenerativer Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme für neue Wohngebäude, neue Gewerbebauten und neu genutzte Denkmäler auf dem Zechengelände sowie die Versorgung der historischen Gartenstadt. Partner bei der Umsetzung des Energiekonzepts sind die Stadt Dinslaken, die RAG Montan Immobilien GmbH und die Stadtwerke Dinslaken.

Das Energiekonzept setzt nicht nur auf einen Energieträger. Auf der Fläche werden bereits Sonnenenergie, Grubengas sowie Biomethan genutzt, ein weiterer Ausbau soll erfolgen. Auf der Halde Lohberg Nord wurde bereits eine Windenergie-Anlage realisiert. Eine gezielte Bewirtschaftung der Grünbereiche der Halde wird zur Erzeugung von Biomasse als Energieträger beitragen. Daneben soll das Potential der Geothermie sowie des in ca. 10 Jahren anfallenden Grubenwassers weiter ausgebaut werden.

Eine intelligente Abstimmung aller verfügbaren und wirtschaftlich nutzbaren erneuerbaren Energien und insbesondere Vorgaben zu Energieeinsparungen und Niedrigenergiestandards bilden den Kern des Konzeptes.

Für Sie bedeutet das, dass Sie Teil des bald größten CO₂-neutralen Standorts des Landes sein können.

Für die Errichtung von Neubauten ist ein Energiestandard nach der gültigen EnEV 2016 zu berücksichtigen. Dies entspricht dem förderfähigen KfW-Effizienzhaus 70-Standard. Weitergehende Standards (wie z. B. KfW 55 oder KfW 40) sind möglich und aufgrund höherer Förderung und deutlich eingesparter Energiekosten in der Regel attraktiv. Mittelfristig sichert die Energieeffizienz die getätigten Investitionen und macht sich in einem geringen Energiebedarf bzw. geringen Lebenszykluskosten direkt bemerkbar.

Weitere Themen des Energiekonzeptes für eine integrierte Stadt- und Gebäudeplanung sind u.a. die Entwicklung eines gesamtökologischen Standorts, sinnvolle Nutzung vorhandener Ressourcen und Verwendung natürlicher Materialien.

Vor diesem Hintergrund sind als Nutzer künftiger Gewerbeobjekte daher gerade auch solche Unternehmen angesprochen, die innovativen Energiekonzepten gegenüber nicht nur aufgeschlossen sind, sondern sich in diesem Bereich betätigen und das Quartier als Modellstandort für Regenerative Energien verstehen – sei es in Forschung, Anwendung, Transfer oder Produktion und Dienstleistung.

Zielsetzungen

1) LOKAL

BEDARFSDECKUNG komplett über ERNEUERBARE ENERGIE vom STANDORT

2) KLIMANEUTRAL POSITIVE ENERGIEBILANZ

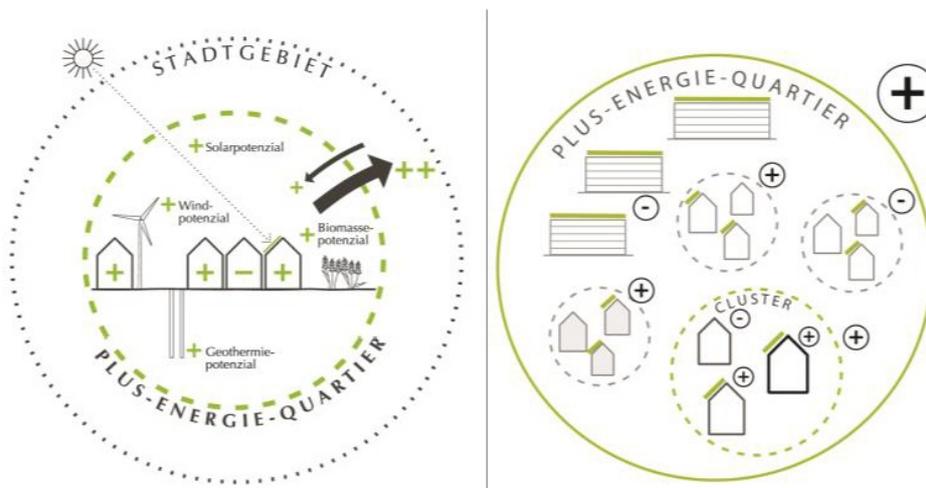
CO₂-neutral

3) NETZSTABIL

ANGEBOTSORIENTIERTE Energienutzung

LEISTUNGSMANAGEMENT von Bedarf und Erzeugung

zentrale wie dezentrale SPEICHERSYSTEME zur Netzentlastung

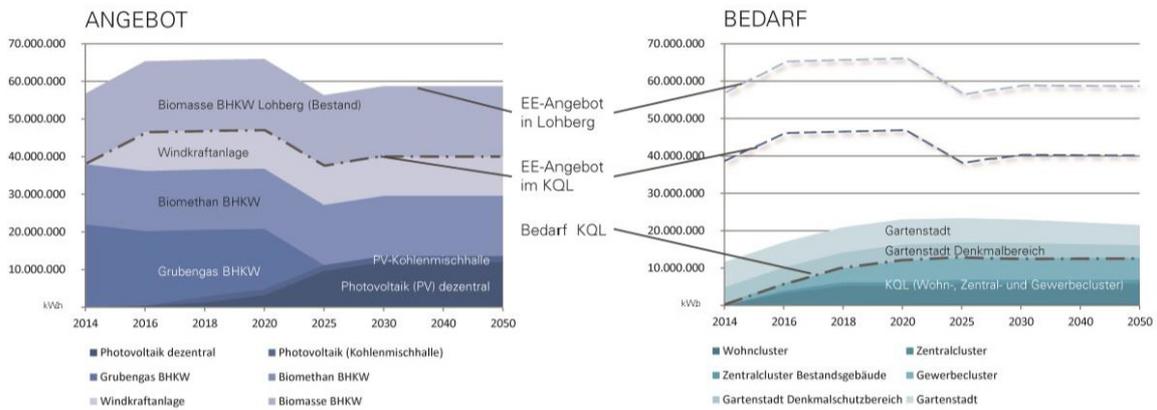


Vorteile Clusterverbund

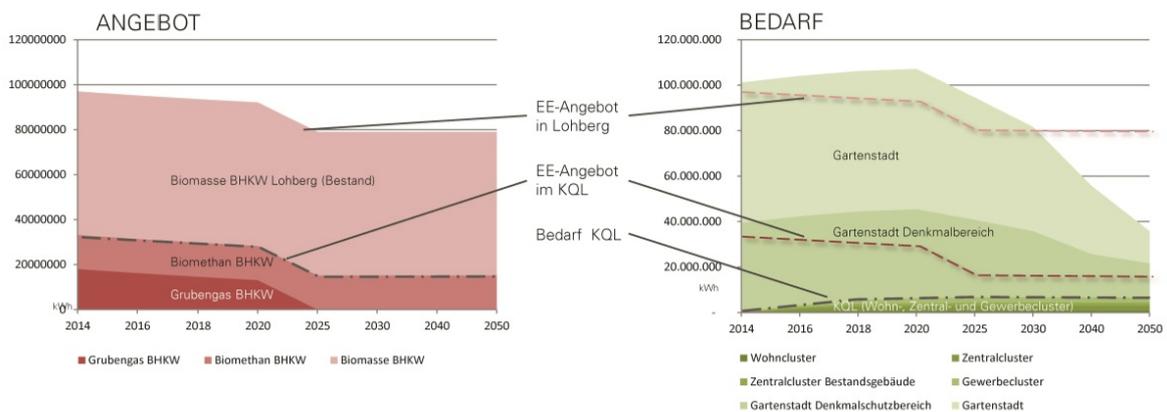
NICHT JEDES GEBÄUDE muss den PLUS-ENERGIESTANDARD aufweisen

- UNTERSCHIEDLICHE GEBÄUDESTANDARDS
- UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGEN
- Integration der BESTANDSGEBÄUDE

Strom



Wärme

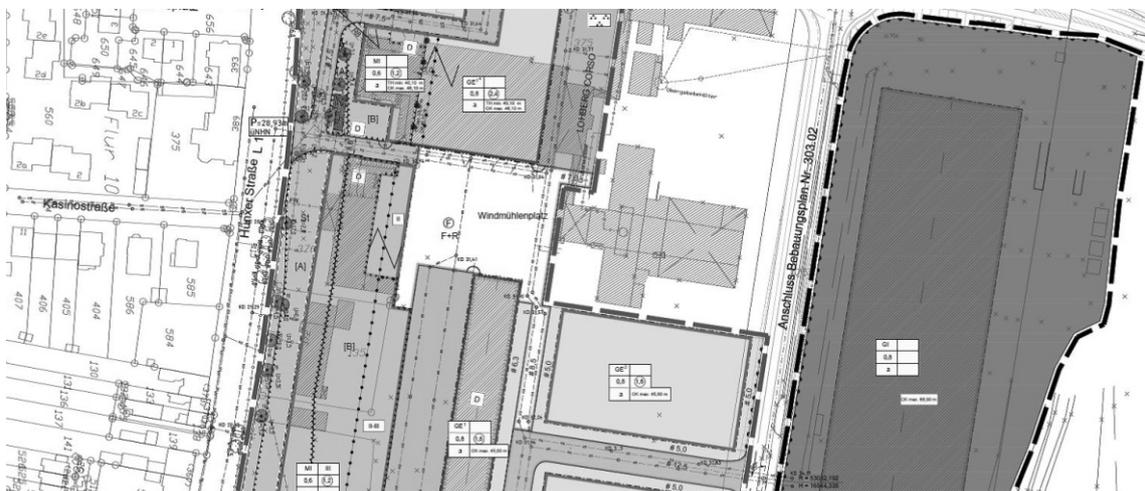


HHS Hegger Hegger Schleiff Architekten

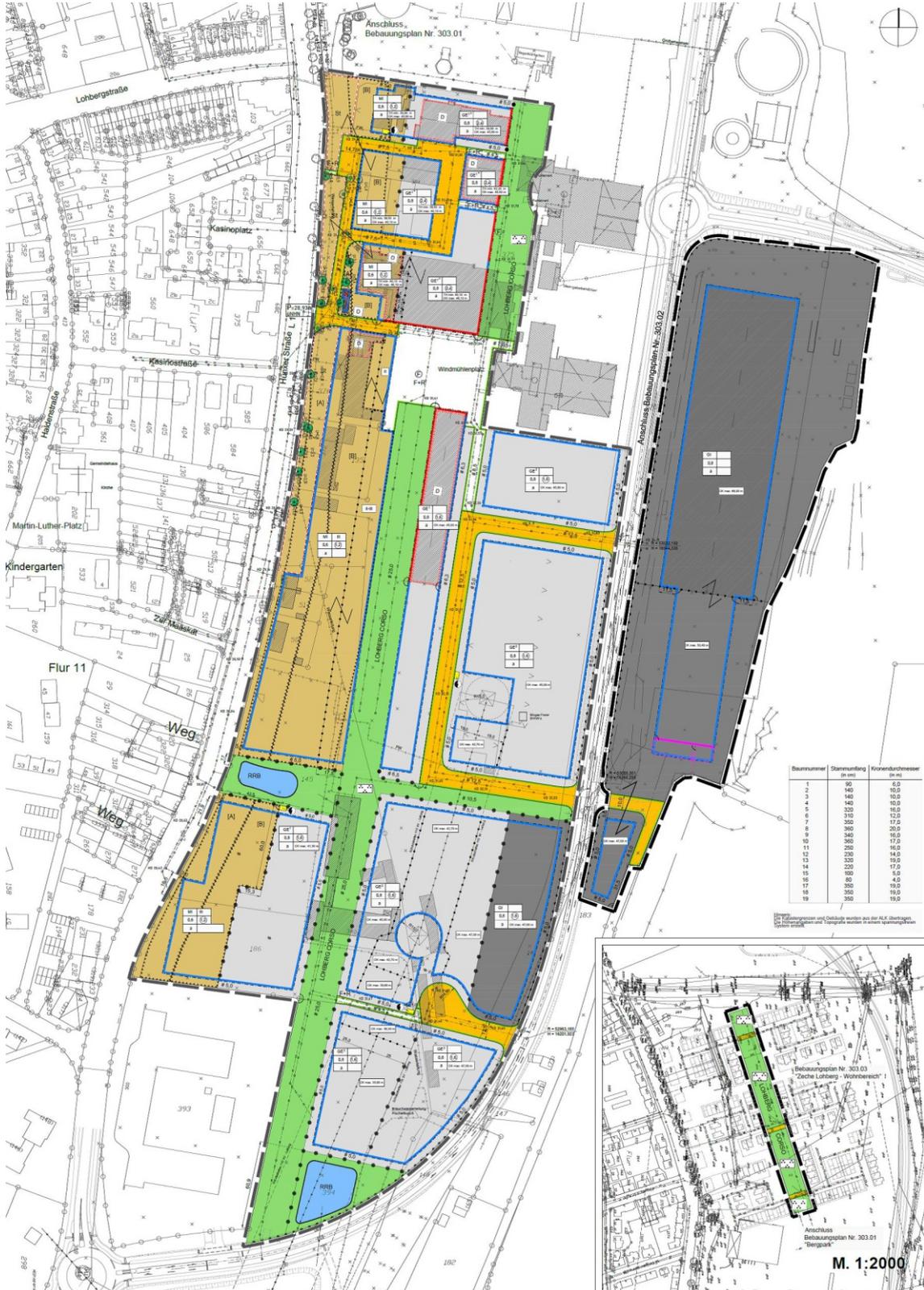
Energieberatung

Um die Ziele des Energiekonzeptes und die Vorteile einer energetisch optimierten und damit zukunftsfähigen Bauweise aufzuzeigen, wird eine Beratung für Investoren angeboten. Diese soll nicht nur eine wirtschaftliche Betrachtung der Maßnahmen bieten und als Hilfestellung bei der Auswahl von nachhaltigen Materialien dienen, sondern auch bauvorhabenspezifisch Fördermöglichkeiten aufzeigen.

II DER BEBAUUNGSPLAN



Auszug Bebauungsplan Nr. 303.04 - „Zeche Lohberg, Zentral-/Gewerbecluster und Lohberg Corso“



Der Bebauungsplan Nr. 303.04 - „Zeche Lohberg, Zentral-/Gewerbecluster und Lohberg Corso“ ist seit Januar 2013 rechtskräftig. Neben Mischgebietsnutzungen entlang der Hünxer Straße sieht der Bebauungsplan im Kernbereich gewerbliche Flächen vor. Die Fläche der ehemaligen Kohlenmischhalle sowie der östliche Teil des Gewerbeclusters/Teilquartier 3 sind planungsrechtlich als 'Industriegebiet' ausgewiesen. Hier sollen sich ebenfalls Gewerbebetriebe ansiedeln.

Im Folgenden werden die wichtigsten Festsetzungen des Bebauungsplans im Auszug dargestellt. Es wird hierbei zuerst auf die allgemeingültigen Aussagen eingegangen. Die relevanten Festsetzungen für die Einzelquartiere werden im Folgekapitel erläutert.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

GRZ 0,6 bei MI und 0,8 bei GE und GI (Obergrenze nach Baunutzungsverordnung)

Somit besteht die Möglichkeit einer baulichen Ausnutzung von 60 % (MI) bzw. 80 % (GE und GI) der Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen mitgerechnet. Bei den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

$$\text{Grundflächenzahl [GRZ]} = \frac{\text{Überbaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Geschossflächenzahl

GFZ 1,2 bei MI und 1,6 bzw. 2,4 bei GE (Obergrenze nach Baunutzungsverordnung)

Somit kann bei einem mehrgeschossigen Gebäude ein Anteil von 120 % (MI) bzw. 160 % (GE) der Grundstücksfläche als Geschossfläche umgesetzt werden. Im Bereich der Bestandsgebäude liegt der Anteil sogar bei dem höchstzulässigen Maß von 240 % (GE), da hier eine hohe städtebauliche Dichte mit urbanem Charakter ermöglicht werden soll.

$$\text{Geschossflächenzahl [GFZ]} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Geschossigkeit

In den Mischgebietsflächen südlich der Zechenzufahrt können Gebäude mit bis zu drei Geschossen umgesetzt werden. Hierdurch wird auf die Bestandssituation beidseits der Hünxer Straße eingegangen und eine maßstäbliche Bebauung entlang der Hünxer Straße ermöglicht. Im rückwärtigen, zum Lohberg Corso ausgerichteten Bereich des MI-Gebiets wird eine mindestens zwei-, höchstens dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Hierdurch wird zum Einen die räumliche Fassung des Corsos gewährleistet, der etwas erhöht zu den Baufeldern liegt. Zum Anderen besteht somit die Möglichkeit, eine Zugänglichkeit der Gebäude auch vom Corso aus zu realisieren.

Gebäudehöhe und Traufhöhe

Ausschlaggebend für die Höhenfestsetzungen ist ein maßstäblicher Umgang mit der Bestandsbebauung sowie die Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Die Höhenfestsetzung erfolgt über die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN). Damit ist ein eindeutiger Bezugspunkt gegeben.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können in definiertem Umfang durch untergeordnete Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen überschritten werden.

Bauweise

Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, eine Länge von 50 m überschreiten.

Passiver Schallschutz

Für die Mischgebietsflächen sind Lärmpegelbereiche definiert. Innerhalb dieser Flächen sind bei Büroräumen oder Aufenthaltsräumen von Wohnungen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Hünxer Straße zu treffen:

- Einhaltung der Schalldämmmaße von Außenbauteilen nach DIN 4109
- Lärminderungsmaßnahmen wie zum Beispiel Baukörperanordnung und Grundrissgestaltung sowie Glasvorbauten

Anpflanzungen von Bäumen - Stell- und Parkplatzbegrünung

Für eine ansprechende Durchgrünung sollen bei Stell- und Parkplatzflächen auch Laubbäume gepflanzt werden: Ein Baum je 5 Stellplätze bei Senkrecht- und Schrägparkstreifen und ein Baum je 2 Stellplätze in Längsaufstellung. Die Stell- und Parkplatzbegrünung stellt einen Teil der gesamten Grünstruktur der Projektfläche dar. Diese hat einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Projektfläche. Aus diesem Grund wird in Kapitel V genauer auf die Grünstrukturen eingegangen und es werden gestalterische Empfehlungen formuliert.

Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das nachhaltige Regenwassermanagementkonzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle dem Lohberger Weiher oder den Regenrückhalte- und Versickerungsbecken an der Hünxer Straße und südlich der Ober-Lohberg-Allee zugeführt wird.

Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Werbeanlagen am Gebäude, zu freistehenden Werbeanlagen sowie deren Beleuchtung getroffen, um ein attraktives und ruhiges Erscheinungsbild sicherzustellen.

Aufgrund der Wirkung von Werbeanlagen und ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Projektfläche wird diesem Thema ein eigenes Kapitel in diesem Leitfaden gewidmet (Kap. VI Werbeanlagen). Darin wird sowohl auf die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegangen, denen bei der Bauausführung zwingend Folge geleistet werden muss, als auch weitergehende Empfehlungen formuliert, deren Beachtung eine positive Wirkung auf das städtebauliche Gesamtgefüge hat.

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	MI		
Maß der baulichen Nutzung	GRZ	0,6	1,2	GFZ
	Bauweise	a	TH min. 39,90 m OK max. 43,90 m	Gebäudehöhe

Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet	GE		
Maß der baulichen Nutzung	GRZ	0,8	1,6	GFZ
	Bauweise	a	OK max. 45,00 m	Gebäudehöhe

III ÜBERSICHT ÜBER DIE BEBAUUNGSBEREICHE

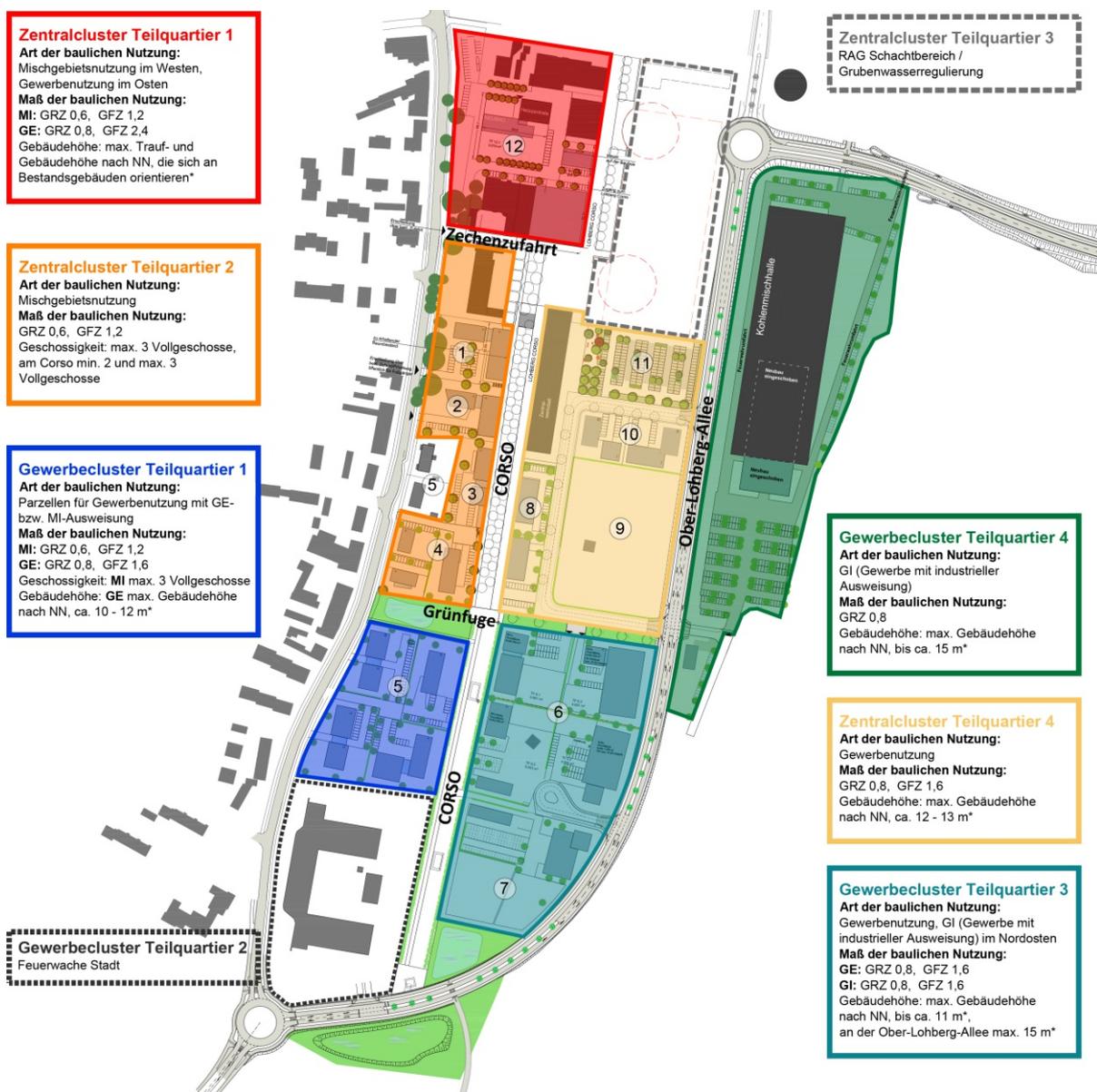


ÜBERSICHT ÜBER DIE BEBAUUNGSBEREICHE

Die Teilquartiere ergeben sich aus der städtebaulichen Grundstruktur der Rahmenplanung. Bestimmend ist hierbei der Corso, der als grüne Promenade in Nord-Süd-Richtung über den gesamten Standort verläuft. Parallel hierzu, weiter im Osten befindet sich die Ober-Lohberg-Allee als weiteres teilendes Element.

Als Gliederung in der Querrichtung ist die ehemalige Zechenzufahrt zu nennen, die auch zukünftig als Hauptzufahrt in das Zentralcluster dient. Des Weiteren werden Zentral- und Gewerbecluster durch eine Grünfuge von einander abgesetzt.

Clustering



*max. Gebäudehöhe abhängig von Höhe des Geländes nach Baugrundaufbereitung und Lage des Baukörpers

a. ALLGEMEINE GESTALTERISCHE EMPFEHLUNGEN

a. ALLGEMEINE GESTALTERISCHE EMPFEHLUNGEN

Adressbildung der Gebäude

Die Ausrichtung zur Haupteinschließung (Hünxer Straße) ist die Adressbildung des Gebäudes und soll das Unternehmen klar positionieren und sichtbar machen. Als einladende Geste gibt der Haupteingangsbereich den Kunden eine Orientierungshilfe. Durch eine gleiche Ausrichtung aller Gebäude entsteht zudem ein einheitliches und ruhiges Gesamtbild.

Kubatur

Eine einfache, klare Bauform ermöglicht nicht nur bautechnische Optimierungen, sondern führt aufgrund eines günstigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche zu Volumen) auch zu Energieeinsparungen.

Zudem wird durch einfache und plastisch monolithische Baukörper eine städtebauliche Einheit im Ganzen erreicht. Dies bildet die übergeordnete Klammer für eine durchaus heterogene Vielfalt, in der sich die Architektur der einzelnen Gebäude darstellen kann.

Um die Flexibilität nicht einzuschränken, wurde bewusst auf eine Baulinie am Lohberg Corso verzichtet. Gleichwohl ist eine bauliche Fassung der großzügigen Promenade wünschenswert.

Fassaden

Fassadengliederung:

Es wird empfohlen, das jeweilige Fassadenthema - horizontale Bandfassaden, vertikale Strukturen oder Lochfassaden - durchgängig beizubehalten, um die Idee der klaren Baukörperstruktur zu unterstützen.

Materialien und Farben:

Durch die Wahl von einfachen und klaren Baustrukturen und Fassadengliederungen wird bereits ein einheitlicher städtebaulicher Rahmen für das Gebiet geschaffen. Daher soll bewusst eine Offenheit hinsichtlich der Material- und Farbwahl der Fassaden herrschen. Hierbei kann sich auch durchaus der kreative Charakter des KQL widerspiegeln. Insgesamt soll die städtebauliche Homogenität durch einen qualitätsvollen Umgang mit den Materialien unterstützt werden.

Weitere Empfehlungen:

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist eine bewusste Materialwahl wünschenswert. Die Fassadengestaltung und der Einsatz von Materialien sollen den einfachen und plastischen Charakter der Gebäude unterstreichen.

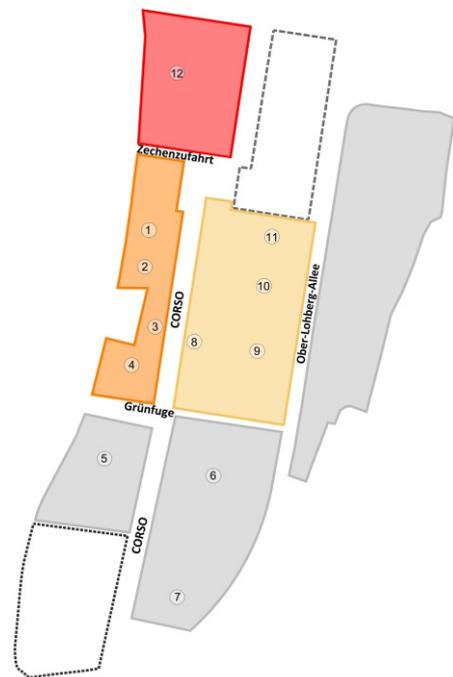
Um eine hochwertige Vielfalt und gleichzeitig ein ruhiges Erscheinungsbild zu erzielen, wird empfohlen, jeweils ein Leitmaterial für die Baukörper auszuwählen, das durch ein bis zwei untergeordnete Materialien ergänzt werden kann.

Einfriedungen

Das hochwertige Erscheinungsbild der Gebäude wird durch eine abgestimmte Materialwahl im Bereich der Freiflächen und der Grundstückseinfriedungen unterstützt.

Die allgemeinen gestalterischen Empfehlungen dieses Leitfadens beziehen sich auf alle Teilflächen des Zentral- und Gewerbeclusters. Auf die spezifische Bebaubarkeit und Gestaltungsempfehlung der Teilflächen wird in den folgenden Kapiteln näher eingegangen.

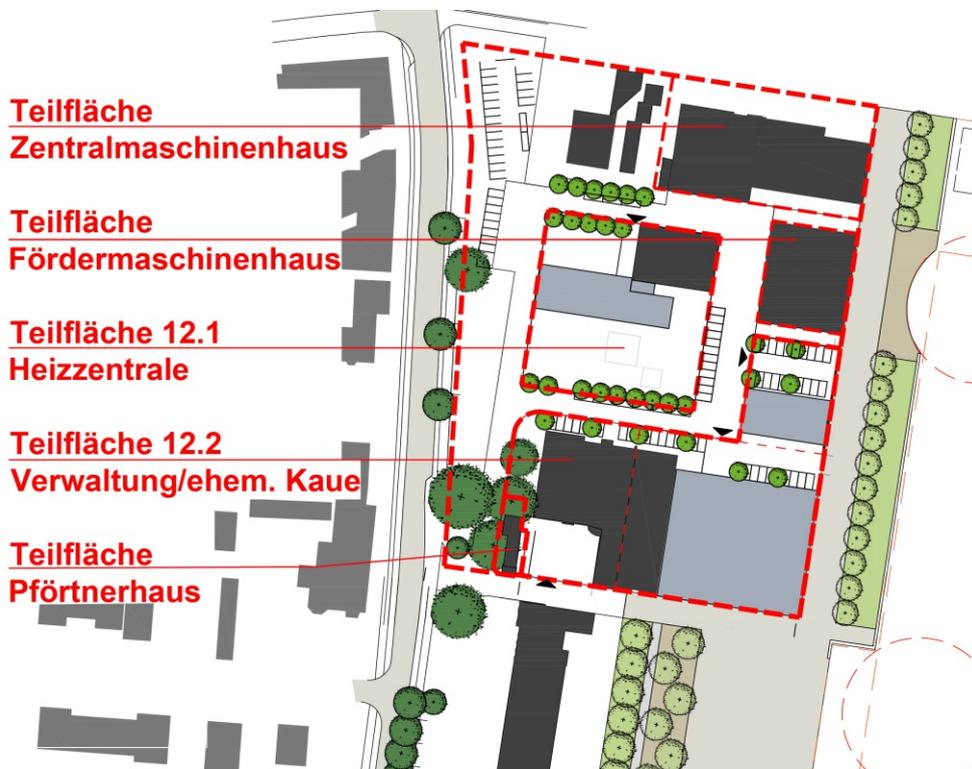
b. ZENTRALCLUSTER





Teilquartier 1/Zentralcluster

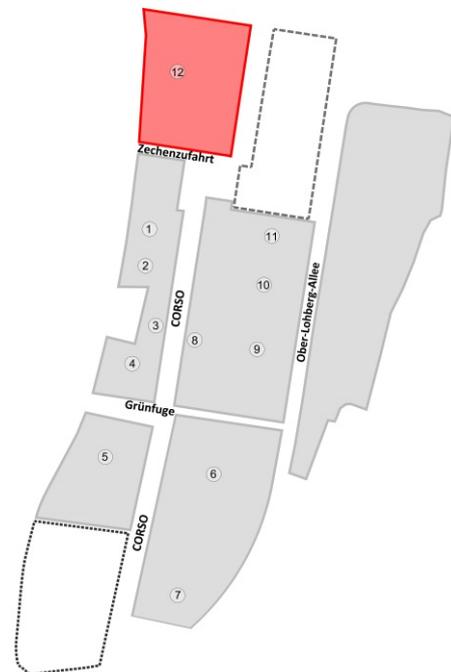
Verwaltung



Teilquartier 1/Zentralcluster

Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan August 2016

ZENTRALCLUSTER TEILQUARTIER 1



Das Teilquartier 1 im Zentralcluster zeichnet sich durch seine direkte Lage am Bergpark im Norden, am Lohberg Corso im Osten, am „Platz der Vielfalt“ im Süden und an der Hünxer Straße im Westen aus. Es ist geprägt durch seine denkmalgeschützten und erhaltenswerten historischen Gebäude, die zukünftig durch attraktive Neubauten spannungsreich ergänzt werden.

Der nördliche Teilbereich am Bergpark wird durch das Zentralmaschinenhaus, das Fördermaschinenhaus und die Heizzentrale bestimmt. Die drei Gebäude bilden zusammen einen attraktiven städtebaulichen Campus.

Im Süden befinden sich an der Hauptzufahrt zum Zentralcluster das Pfortnerhaus und das Verwaltungsgebäude. Auch diese Gebäude fassen zusammen mit dem südlich gelegenen Sozialgebäude einen kleinen Platz ein.

Erschlossen wird das Quartier von Süden über die vorhandene historische Hauptzufahrt, die zukünftig in Höhe des Pfortnerhauses in eine schleifenförmige Erschließungsstraße überleitet.

Aufgrund der städtebaulich recht verdichteten Struktur besteht die Möglichkeit, einen Teil der Stellplätze im westlichen Bereich an der Hünxer Straße vorzusehen. Dieser sogenannte Straßenpark liegt zur Hünxer Straße etwas erhöht und wird in diese Richtung durch ein Teilstück der erhaltenswerten Zechenmauer eingefasst.

Das Teilquartier 1 des Zentralclusters gliedert sich durch die vorhandene Bebauung in vier Teilflächen. Zwei dieser Flächen - TF 12.1 + TF 12.2 - können durch Neubauten ergänzt werden. Die spezifische Bebaubarkeit dieser Teilflächen wird im Folgenden detailliert beschrieben.

Auf dieser Teilfläche mit einer Größe von ca. 3075 m² befindet sich in der nordöstlichen Grundstücksecke die ehemalige Heizzentrale der Zechenanlage. Für eine ergänzende Bebauung steht der südliche und westliche Bereich der Teilfläche zur Verfügung. Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze auf der Grundstücksgrenze ist eine Bebauung auf kompletter Grundstücksbreite möglich.

Neben der Veräußerung der Gesamtteilfläche an einen alleinigen Nutzer ist eine Zerteilung dieser Teilfläche denkbar.

Gebäudehöhen der Neubauten:

Die Gebäudehöhe ist in dieser Teilfläche verbindlich festgesetzt auf max. 40,10 m_{NHN}, was ca. 40 cm unterhalb der Firsthöhe der Heizzentrale liegt.

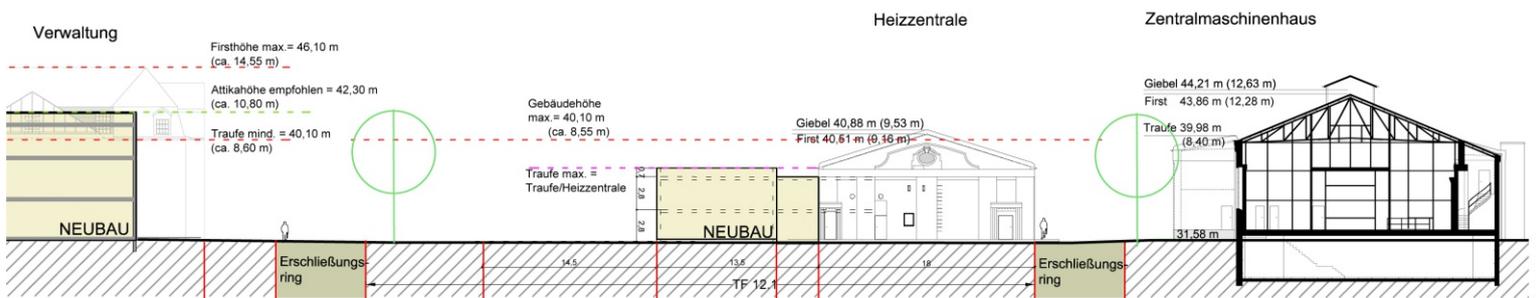
Die Mindest-Traufhöhe ist in dieser Teilfläche verbindlich festgesetzt auf max. 38,50 m_{NHN}, was ca. 90 cm oberhalb der Traufhöhe der Heizzentrale liegt.

Bebauungsempfehlung:

Um der im Vergleich zu den umgebenden Bestandsgebäuden kleinen Heizzentrale genug Raum zu geben, werden folgende Varianten als Empfehlung ausgesprochen:

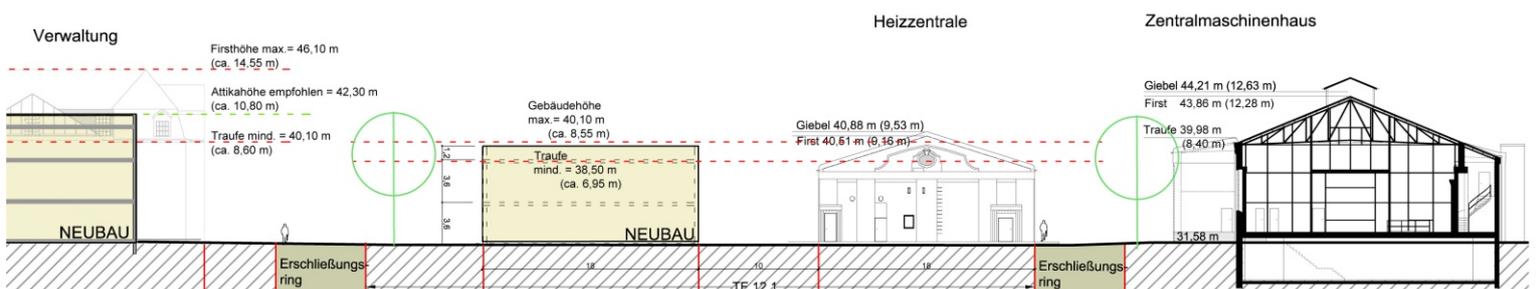
Variante A

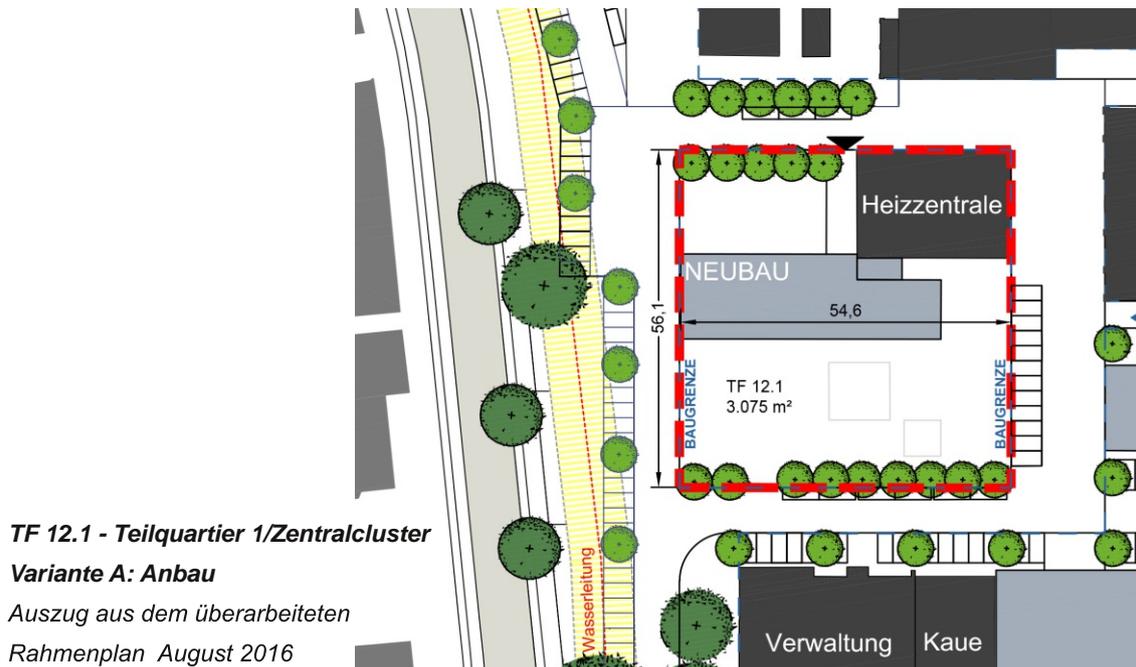
Neubau als Anbau (siehe Lageplanausschnitt) Hier sollte die Trauf-/Attikahöhe des Neubaus nicht höher als die der Heizzentrale sein.



Variante B

Neubau mit Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhe. Hier sollte ein angemessener Abstand (ca. 10 m) zur Heizzentrale eingehalten werden. Die Gebäudebreite sollte sich an der Heizzentrale orientieren.





Erschließung:

Das Grundstück ist durch die ehemalige Zechenzufahrt über die Hünxer Straße und den anschließenden neuen nördlich gelegenen Erschließungsring erschlossen.

Stellplatzsituation:

Notwendige Stellplätze können auf dem Grundstück selbst geschaffen werden.

Bepflanzung:

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Teilfläche 12.2

Auf dieser Teilfläche befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zechenanlage. Ein Teil des angrenzenden Kauengebäudes ist aus statischen Gründen erhalten geblieben. Für eine Bebauung steht der östliche, am Lohberg-Corso gelegene Bereich der Teilfläche zur Verfügung. Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzte Baulinie ist eine Bebauung auf der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze zwingend. Die nicht bebaute Grundstücksgrenze ist hier zur Bildung der gewünschten Raumkante durch Wandscheiben in Form von z.B. Ziegelmauern oder Cortenstahl-Scheiben zu schließen.

Neben der Veräußerung der Gesamtteilfläche an einen alleinigen Nutzer ist eine Dreiteilung dieser Teilfläche wie im Lageplan dargestellt denkbar.

TF 12.2-a:

Das Verwaltungsgebäude füllt diese Teilfläche aus. Eine ergänzende Bebauung ist nicht möglich.

TF 12.2-b:

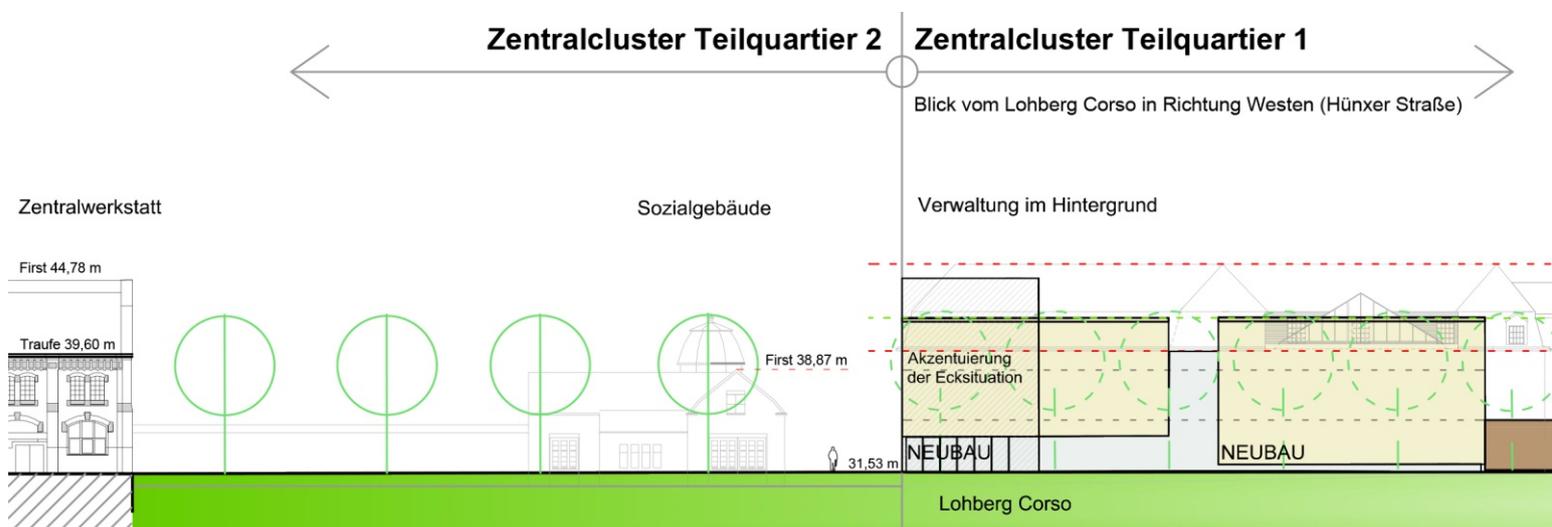
Das Teilstück eignet sich für einen rechteckigen oder winkelförmigen Neubau an der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zum Corso. Ein Anschluss an den stehengebliebenen Kauenbaukörper über eine bauliche Fuge - einen zurückgesetzten Verbindungsbaukörper - ist denkbar. Eine Akzentuierung der südöstlichen Gebäudeecke ist wünschenswert.

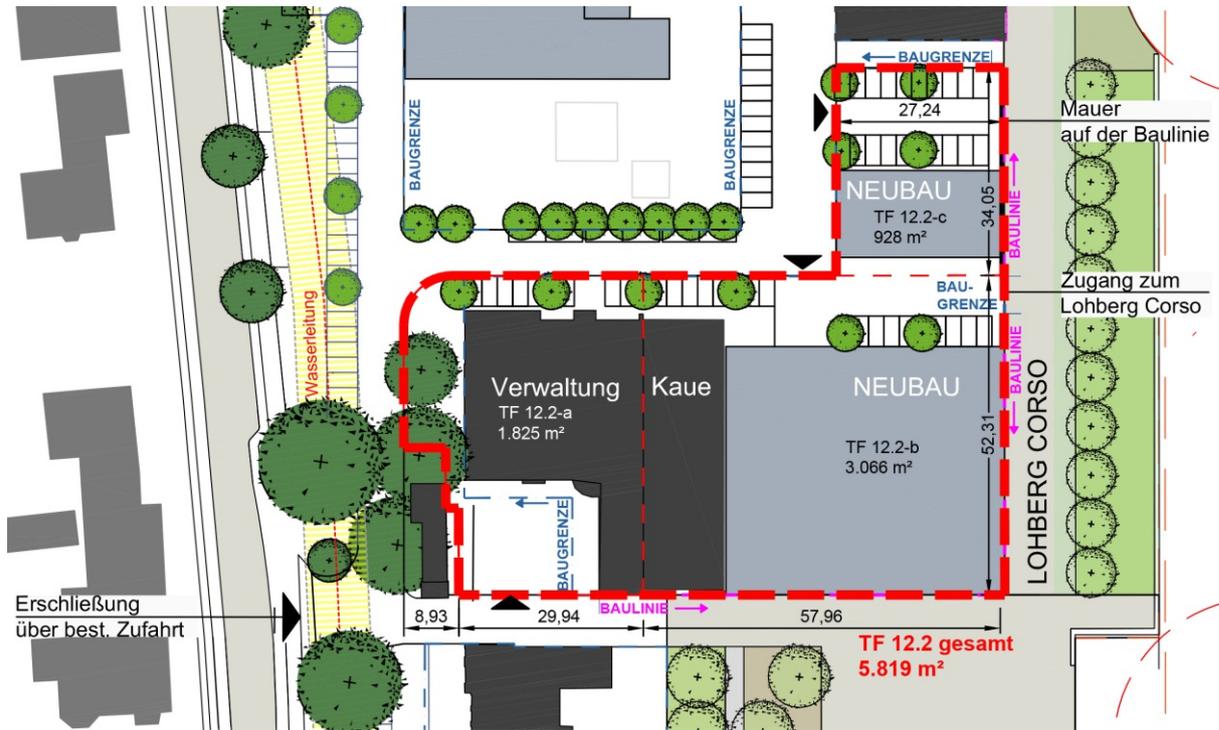
TF 12.2-c:

Das Teilstück eignet sich für einen rechteckigen Neubau an der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zum Corso oder zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des Gesamtteilstücks TF 12.2.

Gebäudehöhen der Neubauten:

Die Gebäudehöhe ist in dieser Teilfläche verbindlich festgesetzt auf max. 46,10 müNHN, was in etwa der Firsthöhe der Verwaltungsgebäudes entspricht. Um ein einheitliches Bild mit historischen Ensemble zu erreichen, sollte in dieser Fläche auf den Mansarddachknick des Verwaltungsgebäudes bzw. auf die Traufhöhe des Fördermaschinenhauses (ca. 42,30 müNHN) Bezug genommen werden.





TF 12.2 - Teilquartier 1/Zentralcluster

Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan August 2016

Erschließung:

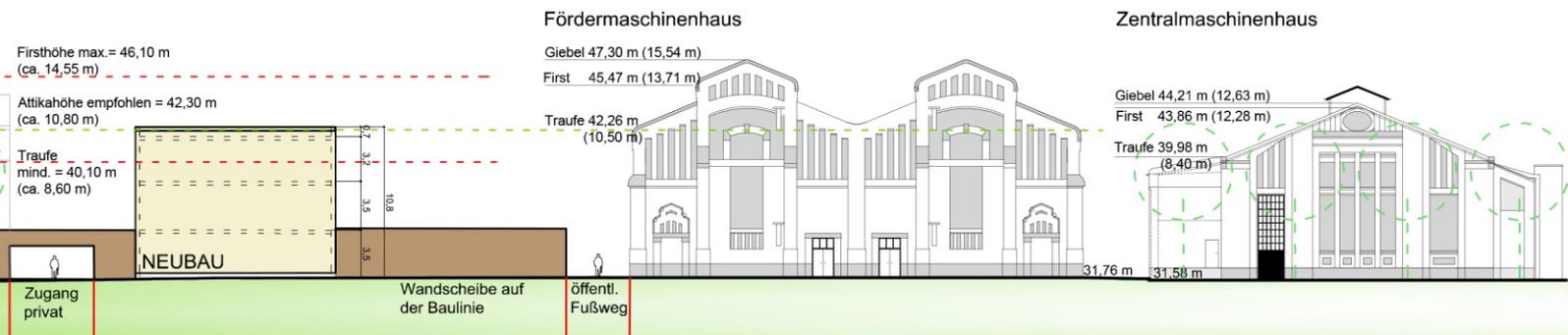
Das Grundstück ist durch die ehemalige Zechenzufahrt über die Hünxer Straße sowie den neuen nördlich gelegenen Erschließungsring erschlossen.

Stellplatzsituation:

Notwendige Stellplätze können auf dem Grundstück selbst nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sowie in der Teilfläche 12.2-c geschaffen werden. Je nach Stellplatzbedarf können westlich des Grundstücks an dem Erschließungsring dargestellte Stellplätze dem Grundstück zugeordnet werden (siehe S 36).

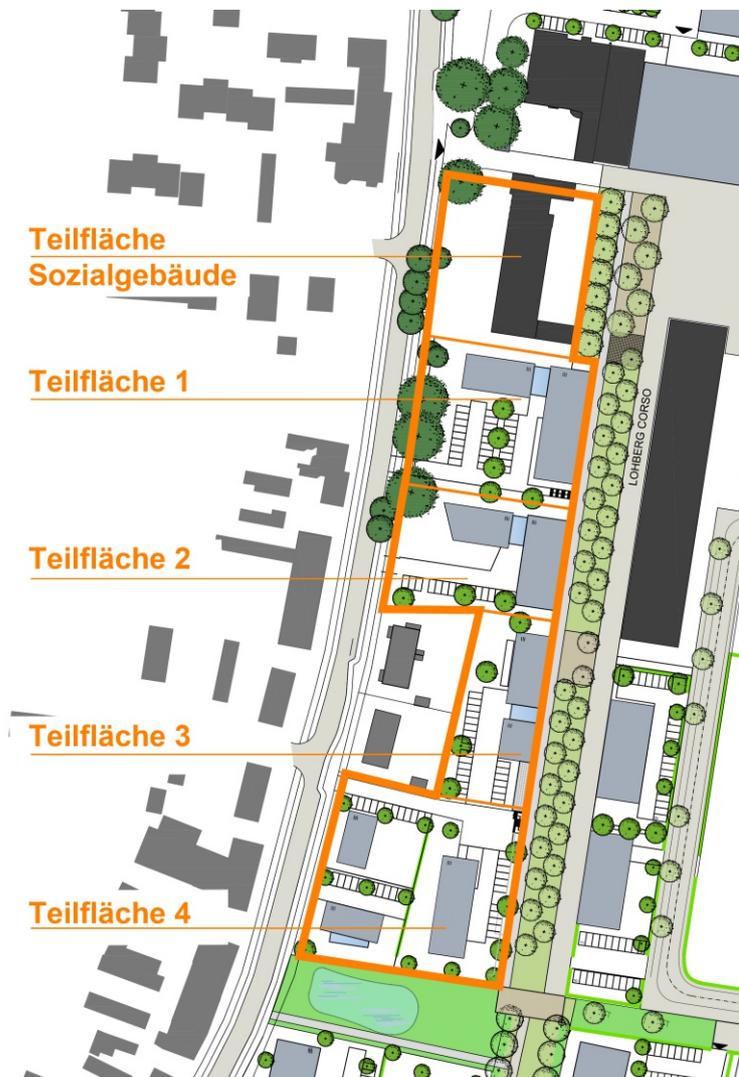
Bepflanzung:

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.





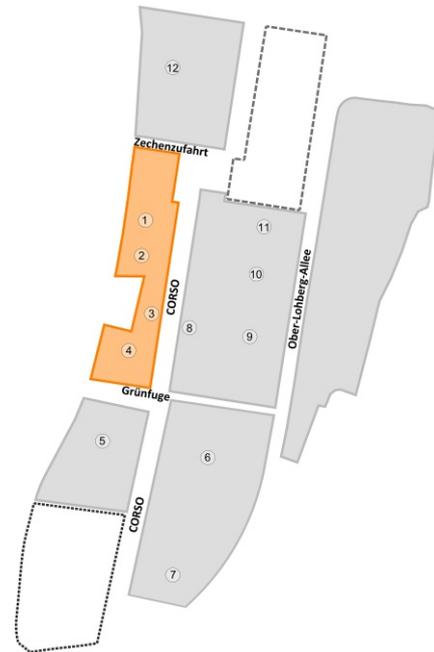
Sozialgebäude Mai 2015



Teilquartier 2/Zentralcluster

Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan August 2016

ZENTRALCLUSTER TEILQUARTIER 2



Das Teilquartier 2 im Zentralcluster befindet sich südlich der historischen Zechenzufahrt zwischen der Hünxer Straße im Westen und dem Lohberg Corso im Osten. Im Süden schließt sich eine Grünfuge mit Regenrückhaltebecken an. Im nördlichen Teilbereich steht das denkmalgeschützte Sozialgebäude, an das südlich das ehemalige Gesundheitshaus anschließt. Diese beiden Gebäude bieten bereits seit einigen Jahren Raum für Nutzer aus der Kreativwirtschaft.

Weiter südlich befinden sich an der Hünxer Straße drei Wohngebäude, die nicht zu dem ehemaligen Zechenareal gehören. Ergänzende Wohnnutzungen sind aufgrund der Bestandsituation und der Mischgebietsausweisung auf der südlich angrenzenden Fläche denkbar.

Die Grundstücke in dem Teilquartier werden direkt über die Hünxer Straße erschlossen. Eine kleinteiligere Aufteilung des südlichen Bereichs ist möglich, wenn die Flächen zusätzlich über eine private Stichstraße erschlossen werden (siehe Teilfläche 4/Auszug Rahmenplan).

Das Teilquartier liegt etwas tiefer als der Lohberg Corso (ca. 2 m), der Höhenversprung verläuft fast parallel zum Corso im östlichen Bereich. Durch diesen Höhenunterschied besteht ggf. die Möglichkeit, eine Zugänglichkeit der Gebäude zur Hünxer Straße im Erdgeschoss und zum Lohberg Corso im 1. Obergeschoss zu schaffen.

Bei den Planungen zu berücksichtigen sind eine unterirdische Wasserleitung und eine unterirdische Fernwärmeleitung.

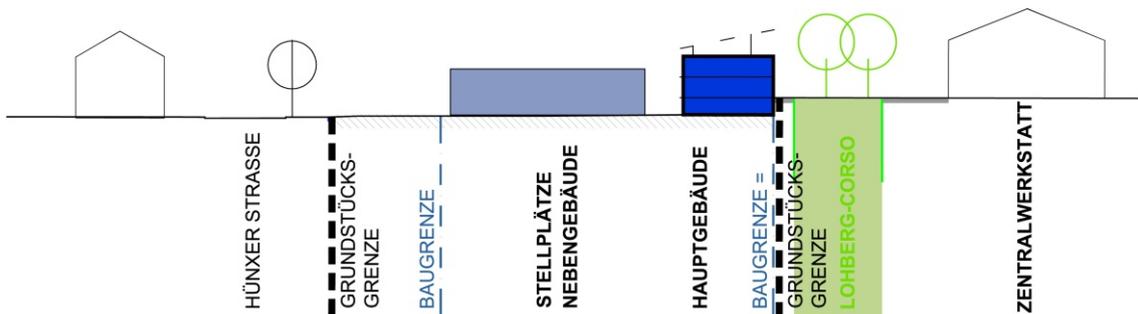
Das Teilquartier 2 des Zentralclusters gliedert sich in vier bebaubare Teilflächen (TF 1 bis 4), deren spezifische Bebaubarkeit und Gestaltungsempfehlung im Folgenden detailliert beschrieben wird.

Gebäudehöhen:

Raumkante Corso:

Die Empfehlungen zielen darauf ab, dass Gebäude im Corso-angrenzenden Bereich in einer einheitlichen, auf die Zentralwerkstatt abgestimmten, Höhe errichtet werden. So kann ein geordnetes Erscheinungsbild mit hoher städtebaulicher Qualität sichergestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Geschosshöhe von 3 Geschossen sollte an Gebäuden, die entlang des Corsos gebaut werden, ausgeschöpft werden. Die Erhöhung des Gebäudes um ein Staffelgeschoss ist insbesondere gegenüber der Zentralwerkstatt empfohlen.

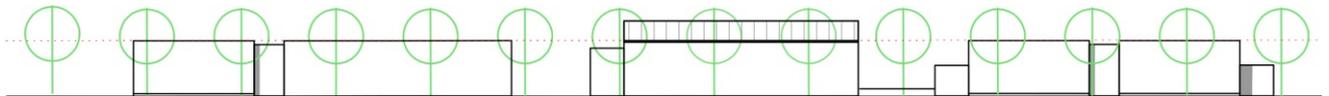


Die Traufhöhe der gegenüberliegenden Zentralwerkstatt beträgt ca. 8,30 m. Trauf-/Attikahöhen der Neubauten sollten diese Höhe grundsätzlich nicht überschreiten.

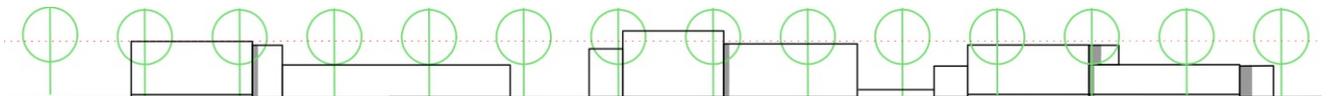
Bei einer zweigeschossigen Bauweise entlang des Corsos wird eine Gebäudehöhe von ca. 7 m erreicht, die durchgängig nicht unterschritten werden sollte. Im Idealfall liegen Trauf- bzw. Attikahöhen in einer Linie und ergeben ein geordnetes Bild entlang der Corso-Kante.

Eine überwiegend eingeschossige Bauweise auf der Corso-Grenze ist nicht wünschenswert.

Empfohlene Fassadenabwicklung :



Nichtempfohlene Fassadenabwicklung:



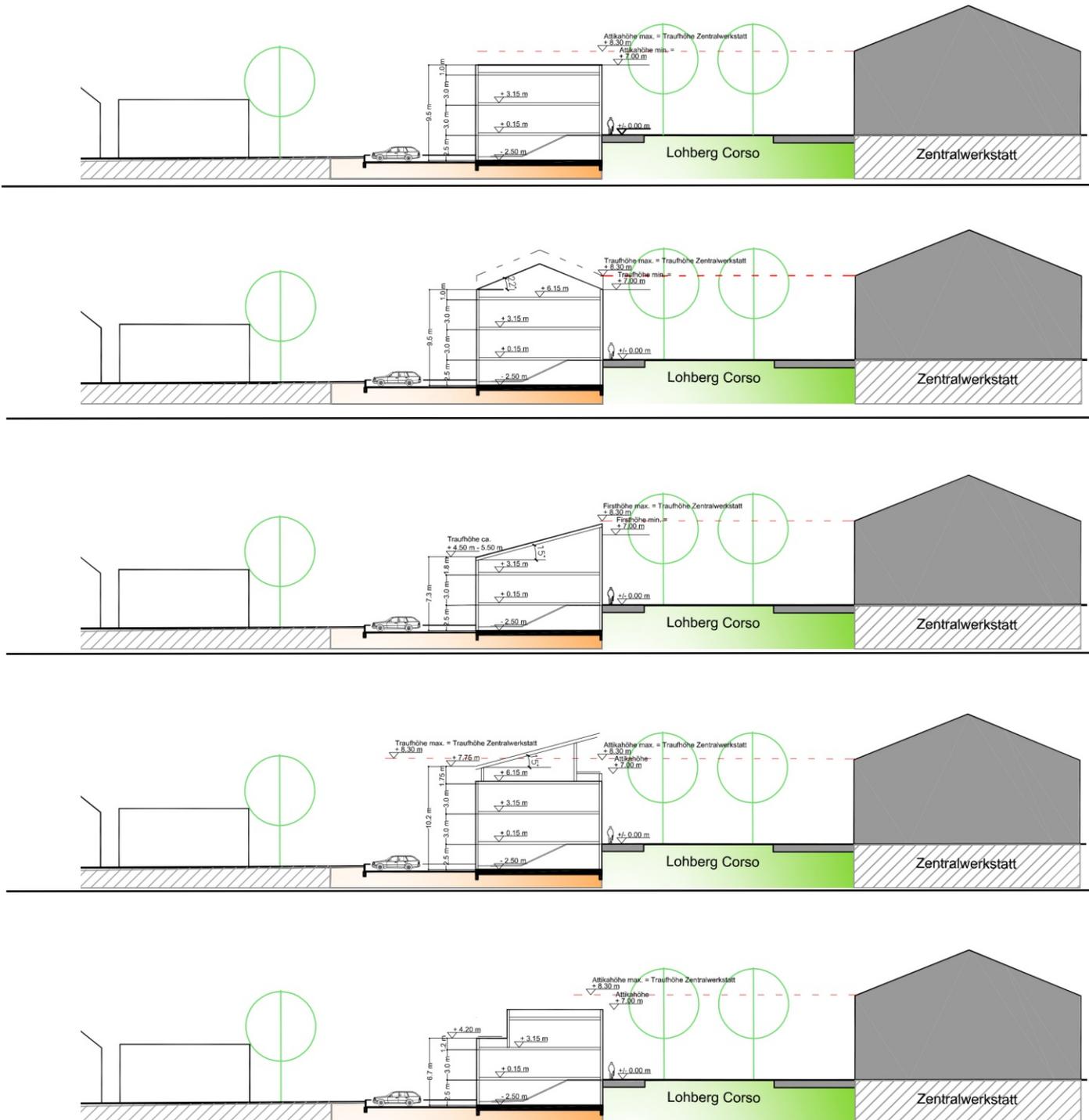
Weitere Empfehlungen zu Gebäudehöhen in diesem Cluster :

- Raumkante Hünxer Straße: In allen Teilflächen, in denen keine Restriktionen durch erdverlegte Leitungen gegeben sind, sollte durch eine mindestens zweigeschossige Bebauung eine Raumkante gebildet werden.
- Innerer Bereich: Die Bebauung im inneren Bereich sollte ebenfalls vorrangig zweigeschossig erfolgen. Sie sollte die straßenraumangrenzende Bebauung nicht überragen.

ZENTRALCLUSTER - TEILQUARTIER 2

Allgemeine Empfehlungen für Teilflächen 1 - 4

Empfohlene Dachformen - Bereich Corso



Raumkante Corso:

Durch den Bebauungsplan wird keine Dachform festgesetzt. Mit den Empfehlungen zur Dachform wird das Ziel verfolgt, die neuen Gebäude sowohl untereinander als auch mit der Zentralwerkstatt abzustimmen. Es sind hier folgende Dachformen denkbar, sofern sie eine einheitliche Trauf-/Attikahöhe aufweisen (siehe auch ‚Gebäudehöhen‘):

Flachdach,

Empfehlung:

- min. zweigeschossig zum Corso
 - Attikahöhe min. 7.00 m
 - Attikahöhe max. 8.30 m, wie Traufhöhe Zentralwerkstatt
-

Satteldach,

Empfehlung:

- Dachneigung 20-25° in Anlehnung an Zentralwerkstatt
 - min. zweigeschossig zum Corso
 - Traufhöhe/Corso min. 7.00 m
 - Traufhöhe/Corso max. 8.30 m
-

Pulldach,

Empfehlung:

- Dachneigung 10°-15°
 - min. zweigeschossig zum Corso
 - Firsthöhe/Corso min. 7.00 m
 - Firsthöhe/Corso max. 8.30 m
-

Staffelgeschoss als Pulldach,

Empfehlung:

- Dachneigung 10°-15°
 - min. zweigeschossig zum Corso
 - Attikahöhe/Corso min. 7.00 m, max. 8.30 m
 - Traufe in Richtung Hünxer Straße
-

Gestaffeltes Flachdach,

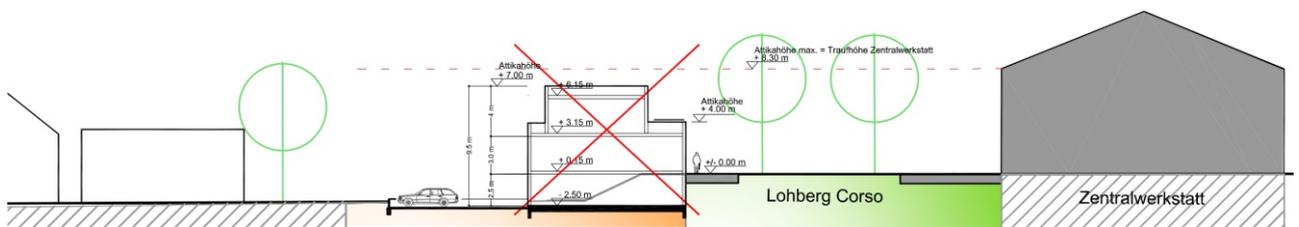
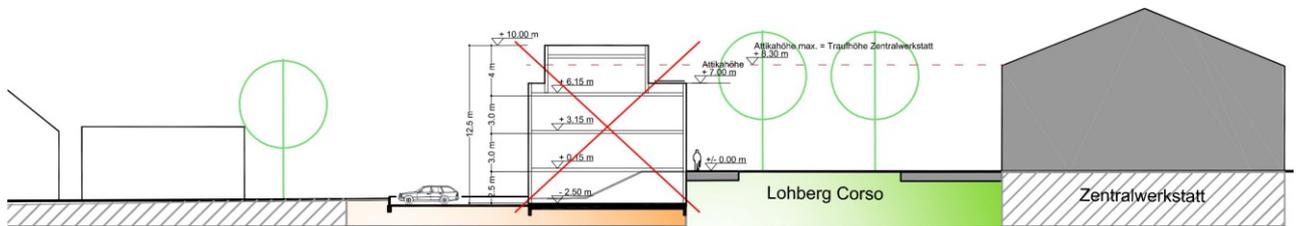
Empfehlung:

- min. zweigeschossig zum Corso
- min. zweigeschossig zur Hünxer Straße
- Attikahöhe/Corso min. 7.00 m, max. 8.30 m

ZENTRALCLUSTER - TEILQUARTIER 2

Allgemeine Empfehlungen für Teilflächen 1 - 4

Nichtempfohlene Dachformen - Bereich Corso



Empfohlene Dachformen - Bereich Hünxer Straße

Für die Bebauung an der Hünxer Straße empfehlen sich in Anlehnung an die vorhandene Straßenrandbebauung

- Baukörper mit Satteldach - Dachneigung und Traufhöhe sollten der angrenzenden Bebauung entsprechen
- Baukörper mit Flachdach - die geplante Attikahöhe sollte die Traufhöhe der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten



West-Ansicht(Hünxer Straße)



West-Ansicht(Hünxer Straße)

Staffelgeschoss als Flachdach,

zweigeschossig zum Corso

keine Empfehlung, da:

- Gebäudehöhe auf Seite der Hünxer Straße im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung mit 4 Geschossen zu hoch

Staffelgeschoss als Flachdach,

eingeschossig zum Corso

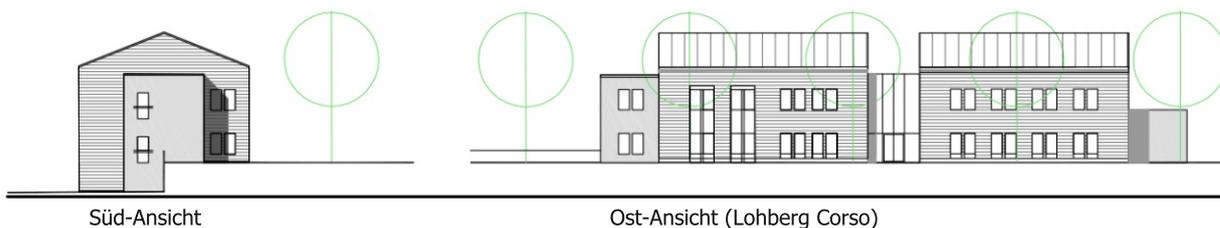
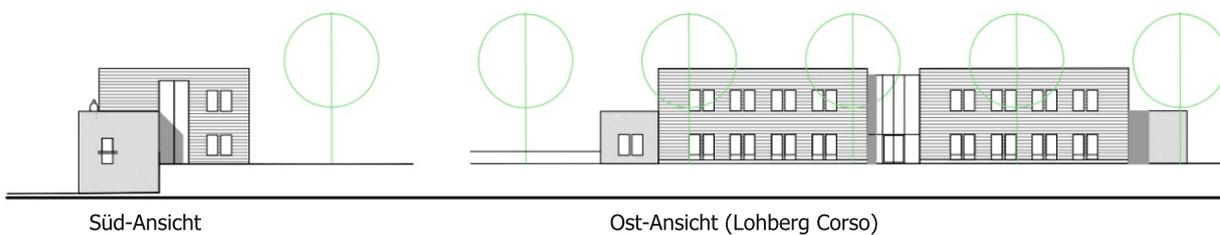
keine Empfehlung, da:

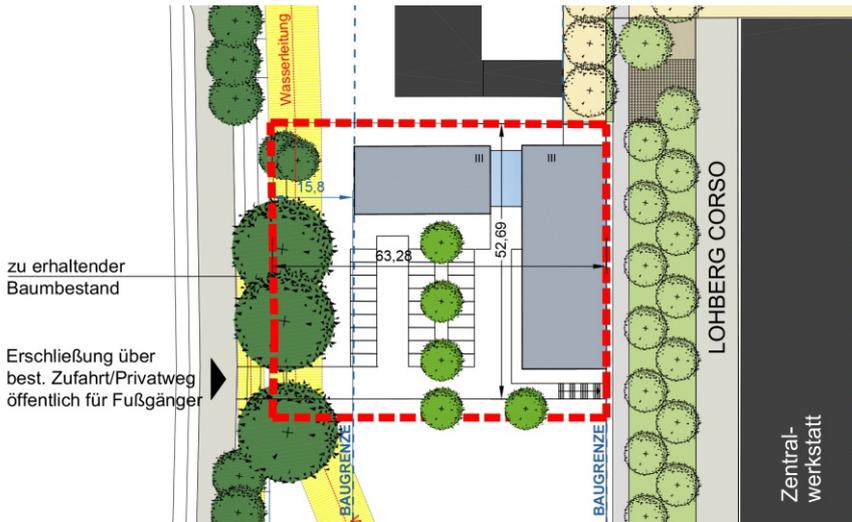
- Gebäudehöhe auf Seite des Corsos im Verhältnis zur Zentralwerkstatt mit einem Geschoss zu niedrig.

Fassadengliederung

Es wird empfohlen, die langgestreckte Gebäudekubatur durch Rücksprünge z.B. für Eingangssituationen zu gliedern oder durch kurze niedrige Gebäudeteile zu ergänzen. Das gewählte Fassadenthema – horizontale Bandfassaden oder vertikale Strukturen – ist beizubehalten, um eine klare Bauform zu verwirklichen.

Gliederungsbeispiele:





Das auf dieser Teilfläche befindliche zweigeschossige ehemalige Gesundheitshaus ist nicht erhaltenswert. Daher steht für einen Bebauung mit Ausnahme des Leitungsschutzstreifens das komplette Grundstück zur Verfügung. Empfehlenswert ist eine winkelförmige Bebauung im nordöstlichen Bereich der Teilfläche. Priorität hat eine Bebauung direkt auf der Grundstücksgrenze zum Lohberg Corso mit Ausschöpfung der maximalen Geschossigkeit.

Erschließung:

Das Grundstück ist durch eine Zufahrt über die Hünxer Straße erschlossen. Auf Grund des vorhandenen, zu erhaltenden Baumbestands wird empfohlen, die bestehende Zufahrt zur Erschließung des Grundstücks zu nutzen.

Eine Verbindung dieses Privatwegs mit dem Corso über eine Stufenanlage sowie deren Öffnung für Fußgänger ist erwünscht.

Ein Zugang des Gebäudes über den Lohberg Corso ist wünschenswert.

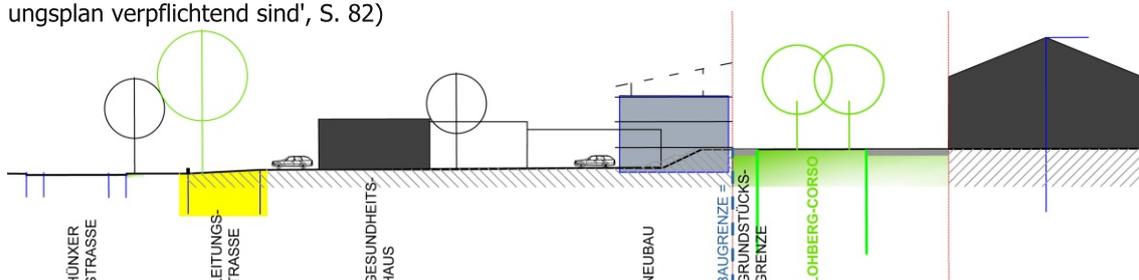
Stellplatzsituation:

Notwendige Stellplätze können südlichwestlich des Neubaus geschaffen werden. Es ist denkbar, im Erdgeschoss eines auf der Corso-Grenze errichteten Gebäudes/Gebäudeteils Stellplätze unterzubringen.

Bepflanzung:

Entlang der Hünxer Straße befindet sich eine Baumreihe. Die im Bebauungsplan mit Nummern 15 bis 18 gekennzeichneten Bäume sind als erhaltenswert eingestuft.

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (siehe auch 'Grünordnerische Maßnahmen, die gem. Festsetzungen im Bebauungsplan verpflichtend sind', S. 82)



Teilfläche 2



Detail Zechenmauer

Diese Fläche der ehemaligen Fahrradwache ist von einer ca. 2m hohen Ziegelmauer umgeben. Diese Mauer weist an der Hünxer Straße sichtbar die für Zechengebäude des Anfang 20. Jahrhunderts typische Ziegelornamente und Zierstreifen auf und ist entlang der Hünxer Straße als identitätsstiftendes Merkmal zu erhalten.

Die in der westlichen Grundstücksfläche vorhandene Wasserleitung lässt eine Bebauung direkt an der Hünxer Straße nicht zu. Die zu erhaltende Zechenmauer bildet anstelle einer Bebauung die attraktive Raumkante zur Hünxer Straße.

Eine Bebauung ist im nordöstlichen Bereich der Teilfläche winkelförmig möglich. Priorität hat eine Bebauung direkt auf der Grundstücksgrenze zum Lohberg Corso mit Ausschöpfung der maximalen Geschossigkeit.

Erschließung:

Das Grundstück ist durch eine Zufahrt (Tor in der Zechenmauer) über die Hünxer Straße erschlossen. Ein Zugang des Gebäudes über den Lohberg Corso ist wünschenswert.

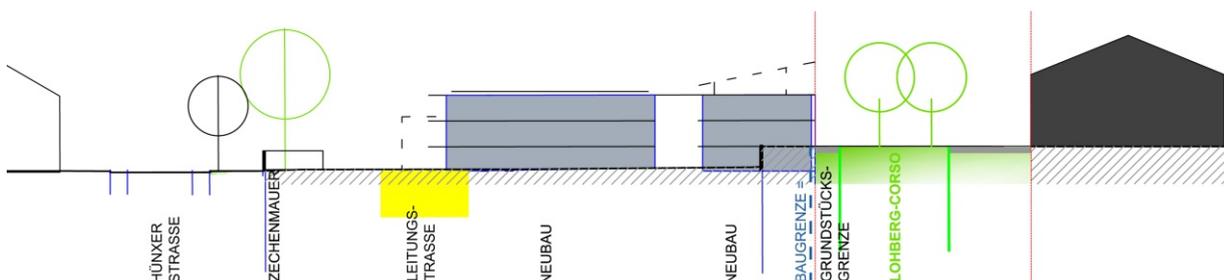
Stellplatzsituation:

Der nicht überbaubare Schutzstreifen der Wasserleitung empfiehlt sich für die Herrichtung der notwendigen Stellplätze.

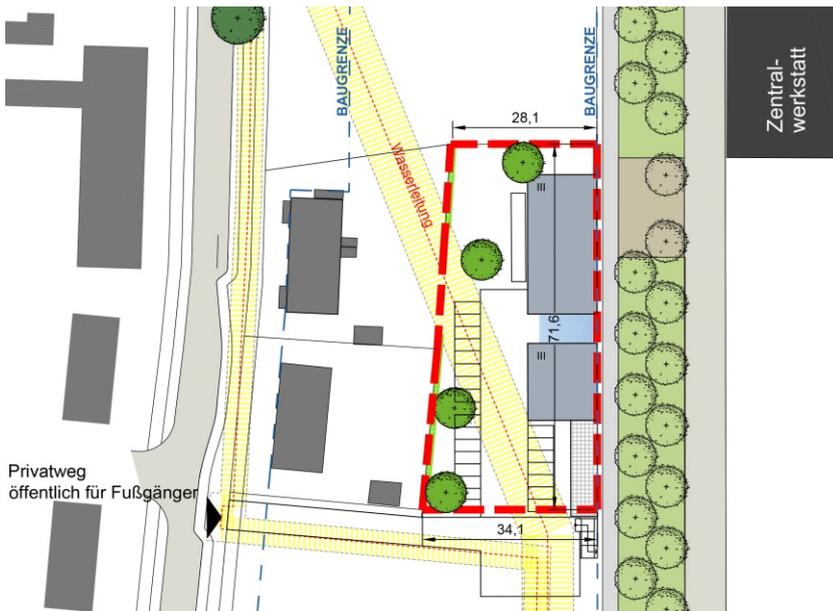
Bepflanzung:

Der im Bebauungsplan mit Nummern 19 gekennzeichnete Baum in der Nordwestlichen Ecke der Teilfläche ist als erhaltenswert eingestuft.

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (siehe auch 'Grünordnerische Maßnahmen, die gem. Festsetzungen im Bebauungsplan verpflichtend sind', S. 82) Hier ist zu beachten, dass diese notwendigen Anpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens der Wasserleitung zu erfolgen haben.



Teilfläche 3



Die Teilfläche 3 des Quartiers liegt im rückwärtigen Bereich der drei vorhandenen Wohngebäude Hünxer Straße 360-364. Die vorhandene Wasserleitung lässt eine Bebauung im südlichen Bereich der Teilfläche nicht zu.

Nur im nord-östlichen Bereich der Teilfläche parallel zum Corso-Verlauf ist eine Bebauung möglich und wird direkt auf der Grundstücksgrenze zum Lohberg Corso mit Ausschöpfung der maximalen Geschossigkeit empfohlen.

Im südlichen Bereich der Teilfläche sind folgende Bebauungsvarianten denkbar:

- ein schmales Gebäudeteil in Verlängerung der Corsobebauung
- raumbildend anstelle einer Bebauung eine Heckenpflanzung
- Aufweitung des Corsos (Platz/Terrasse) mit Treppe zum Privatweg als Verbindung zur Hünxer Straße

Erschließung:

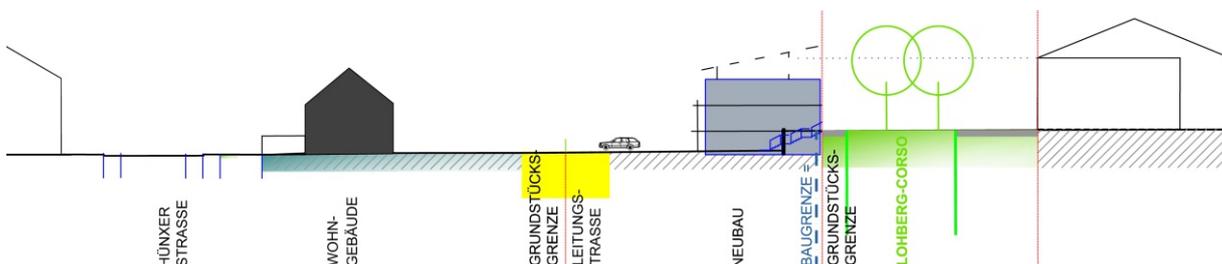
Das Grundstück ist durch einen Privatweg über die Hünxer Straße zu erschließen. Ein Zugang des Gebäudes/der Gebäude über den Lohberg Corso ist wünschenswert.

Stellplatzsituation:

Der nicht überbaubare Schutzstreifen der Wasserleitung empfiehlt sich für die Herrichtung der notwendigen Stellplätze.

Bepflanzung:

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (siehe auch 'Grünordnerische Maßnahmen, die gem. Festsetzungen im Bebauungsplan verpflichtend sind', S. 82) Hier ist zu beachten, dass diese notwendigen Anpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens der Wasserleitung zu erfolgen haben.



Teilfläche 4



An die Teilfläche 4 des Quartiers schließt südlich eine Grünfläche mit dem bereits hergestellten Regenrückhaltebecken an.

Der Bebauungsvorschlag geht von einer Dreiteilung der Teilfläche aus:

- zwei direkt an der Hünxer Straße gelegene Grundstücke mit je 1.000 bis 1.100 m² Grundfläche (TF 4.1 + 4.2)
- ein direkt am Corso gelegenes Grundstück mit ca. 2.000 m² (TF 4.3)

In den Teilflächen TF 4.1 und TF 4.2 ist eine kleinteilige Bebauung im Maßstab der nördlichen angrenzenden Wohnbebauung denkbar. Die Gebäude sollten sich raumbildend an der parallel zur Hünxer Straße verlaufenden Baugrenze orientieren bzw. in TF 4.2 eine Raumkante zur Grünfläche schaffen.

Im östlichen Bereich der Teilfläche TF 4.3 verläuft die vorhandene Wasserleitung und lässt die gewollte Bebauung direkt auf der Baugrenze zum Corso nicht zu.

Eine Bebauung westlich des Schutzstreifens der Wasserleitung ist durch eine langgestreckten, dreigeschossigen Baukörper möglich.

Erschließung:

Die Teilflächen TF 4.1 und TF 4.3 sind durch einen Privatweg über die Hünxer Straße zu erschließen. TF 4.2 erhält eine Zufahrt direkt über die Hünxer Straße.

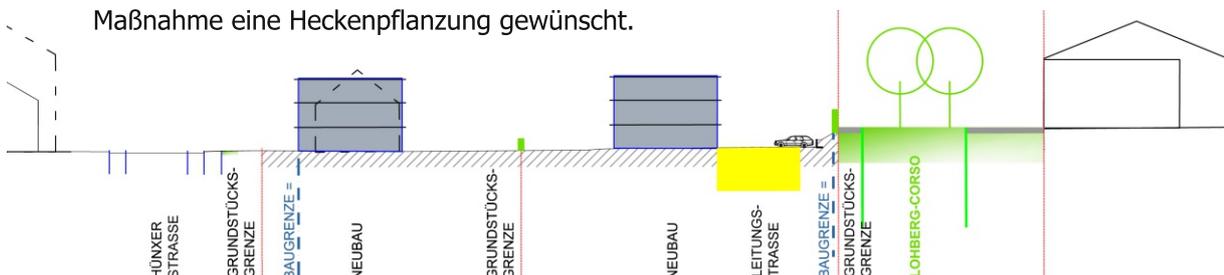
Ein direkter Zugang des Gebäudes der Teilfläche 4.3 über den Lohberg Corso wie bei den nördlichen Teilflächen des Quartiers ist durch die Lage der vorhandenen Wasserleitung nicht möglich. Ein Zugang über einen Treppenaufgang in Verlängerung des Privatwegs ist empfohlen.

Stellplatzsituation:

In Teilflächen TF 4.1 und TF 4.2 sind bei diesem Bebauungsvorschlag Parkreihen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze denkbar. Der nicht überbaubare Schutzstreifen der Wasserleitung empfiehlt sich in Teilfläche TF 4.3 für die Herrichtung der notwendigen Stellplätze.

Bepflanzung:

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Hier ist zu beachten, dass diese notwendigen Anpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens der Wasserleitung zu erfolgen haben. Anstelle der durch die vorhandene Wasserleitung nicht möglichen Bebauung direkt auf der Corso-Grenze ist hier als raumbildende Maßnahme eine Heckenpflanzung gewünscht.





Teilquartier 4/Zentralcluster

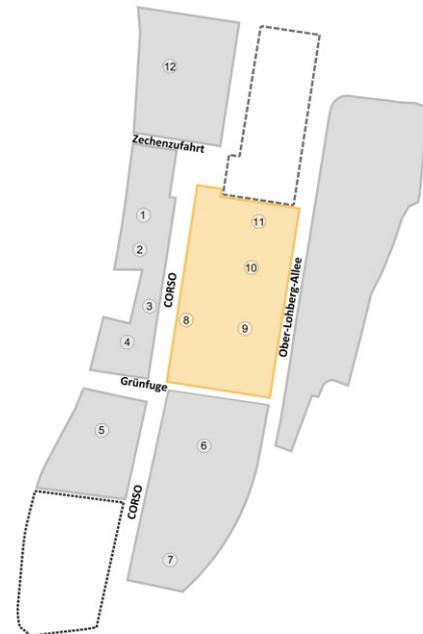
Corso - Zentralwerkstatt Mai 2015



Teilquartier 4/Zentralcluster

Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan August 2016

ZENTRALCLUSTER TEILQUARTIER 4



Das Teilquartier 4 im Zentralcluster wird geprägt durch die denkmalgeschützte Zentralwerkstatt, die sich direkt am Lohberg Corso befindet. Im Osten besteht durch die Lage an der Oberb-Lohberg-Allee eine direkte Verbindung zur A3/Anschlussstelle Dinslaken-Nord. Im Norden grenzt das Gebiet an den Schachtbereich mit dem Schachtgerüst 2 an, während es im Süden durch eine Grünfuge abgeschlossen wird.

Das Quartier wird durch eine schleifenförmige Straße mit zwei Einmündungspunkten an der anbaufreien Osttangente erschlossen. In Richtung Norden wird über einen breiten Fußweg die Verbindung zum zentralen Platz der Vielfalt geschaffen.

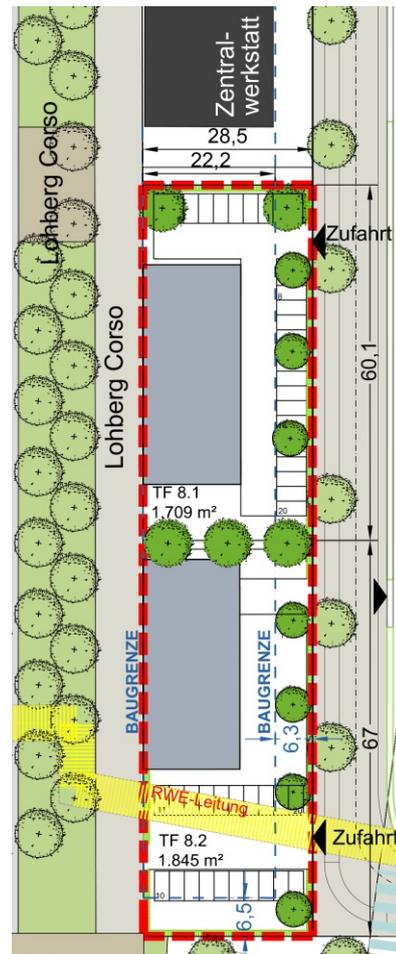
Im südöstlichen Teilbereich des Quartiers befindet sich eine Umspannanlage, die als Einspeisepunkt für die benachbarte Grubengasverwertungsanlage sowie für die Windkraftanlage dient. Die Nutzungen bleiben erhalten und sind in das Energiekonzept zum Kreativ.Quartier Lohberg integriert.

Zur Umspannanlage führt von Süden eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 19 m in diesem Bereich. Innerhalb des Schutzstreifens sind laut Bebauungsplan Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Zudem sind Höhenbeschränkungen für Gebäude zu berücksichtigen.

Diese Teilfläche befindet sich direkt südlich angrenzend an die Grundstücksfläche der denkmalgeschützten Zentralwerkstatt.

Die vorhandene erdverlegte Fernwärme-Leitung lässt eine Bebauung im südlichen Bereich der Teilfläche nicht zu. Das Grundstück eignet sich für einen oder zwei langgestreckte Neubauten an der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zum Corso.

Die Gebäudehöhe ist in dieser Teilfläche verbindlich festgesetzt auf max. 45 müNHN, was in etwa der Firsthöhe der Zentralwerkstatt entspricht. Um ein einheitliches Bild mit der Zentralwerkstatt zu erreichen, sollte in dieser Fläche auf die Traufhöhe der Zentralwerkstatt (ca. 8,30 m über OK Corso) Bezug genommen werden.



Erschließung:

Das Grundstück ist mit östlicher Grundstücksgrenze an den neuen Erschließungsring angebunden.

Stellplatzsituation:

Der nicht überbaubare Schutzstreifen der vorhandenen Leitung empfiehlt sich für die Herrichtung der notwendigen Stellplätze.

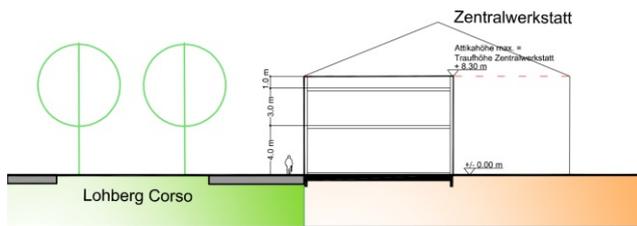
Bepflanzung:

Entlang des Erschließungsringes wird im Zuge der Projektentwicklung eine Baumreihe gepflanzt. Die entsprechend Festsetzung des Bebauungsplans in Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind entsprechend Bebauungsvorschlag bevorzugt entlang der östlichen Baugrenze und im Übergang zur Zentralwerkstatt zu pflanzen.

Kubatur/Dachform:

Durch den Bebauungsplan wird keine Dachform festgesetzt. Mit folgenden Empfehlungen wird das Ziel verfolgt, die Kubatur und Dachform der neuen Gebäude mit der Zentralwerkstatt abzustimmen.

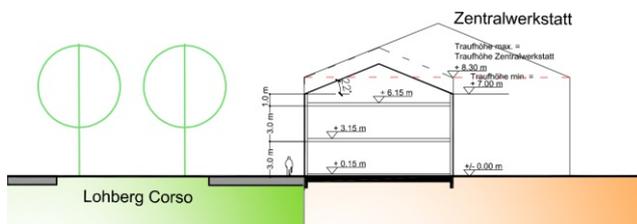
Es sind hier folgende Formen denkbar:



Flachdach,

Empfehlung:

- Attikahöhe min. 7.00 m
- Attikahöhe max. 8.30 m, wie Traufhöhe Zentralwerkstatt

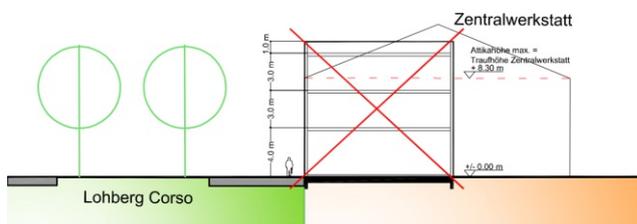


Satteldach,

Empfehlung:

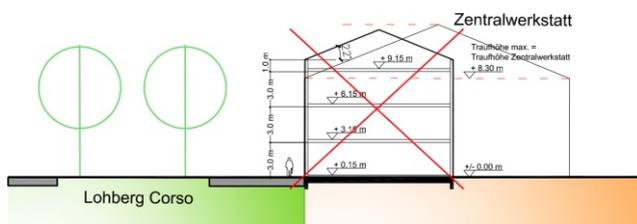
- Dachneigung ca. 22° wie Zentralwerkstatt
- Traufhöhe/Corso max. 8.30 m

Folgende Formen werden nicht empfohlen:



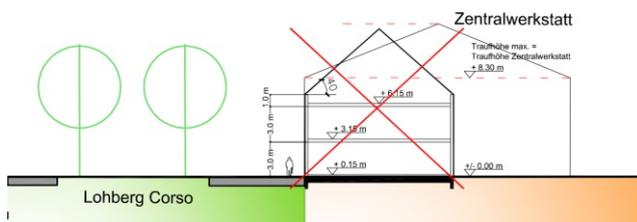
Flachdach -

Attika überragt die Traufhöhe der Zentralwerkstatt



Satteldach -

Traufe überragt die Traufhöhe der Zentralwerkstatt



Satteldach -

Dachneigung steiler als ca. 22°, entspricht nicht der Dachneigung der Zentralwerkstatt



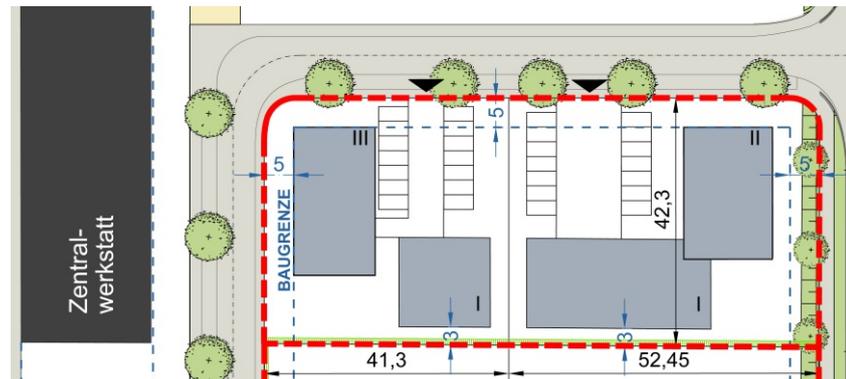
Diese Teilfläche ist der Grubengasverwertung vorbehalten. Im südwestlichen Teilbereich der Fläche befindet sich eine Umspannanlage, die als Einspeisepunkt für die Grubengasverwertungsanlage und die Windenergieanlage dient. Eine Bebauung ist auf dieser Fläche zunächst nicht vorgesehen.

Erschließung:

Das Grundstück ist durch eine Zufahrt von der westlichen oder südlichen Grundstücksgrenze an die neue Erschließung anzubinden.

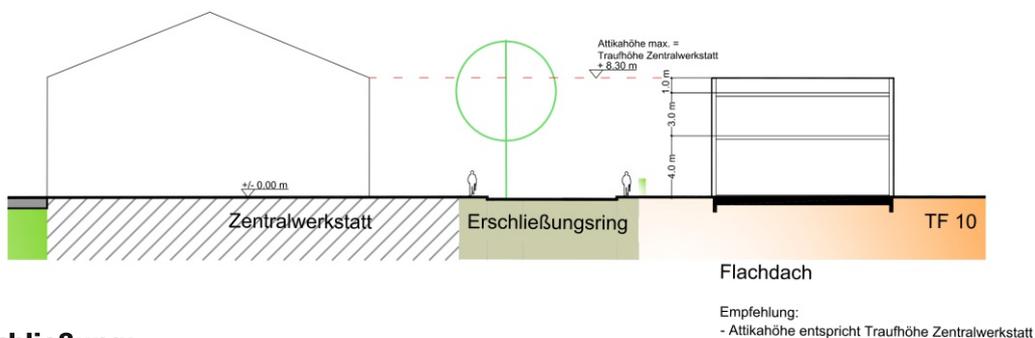
Bepflanzung:

Eine Einfriedung des Grundstücks an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch eine Heckenpflanzung ist gewünscht.



Diese Teilfläche befindet sich zwischen der westlich angrenzenden denkmalgeschützten Zentralwerkstatt und der Ober-Lohberg-Allee im Osten und ist umgeben von einem Erschließungsring und der Ober-Lohberg-Allee.

Die Gebäudehöhe ist in dieser Teilfläche verbindlich festgesetzt auf max. 45 müNHN, was in etwa der Firsthöhe der Zentralwerkstatt entspricht. Um ein einheitliches Bild mit der Zentralwerkstatt zu erreichen, sollte bei der Errichtung von Gebäuden im westlichen Teil dieser Fläche wie in Teilfläche 8 auf die Traufhöhe der Zentralwerkstatt (ca. 8,30 m über OK Corso) Bezug genommen werden.



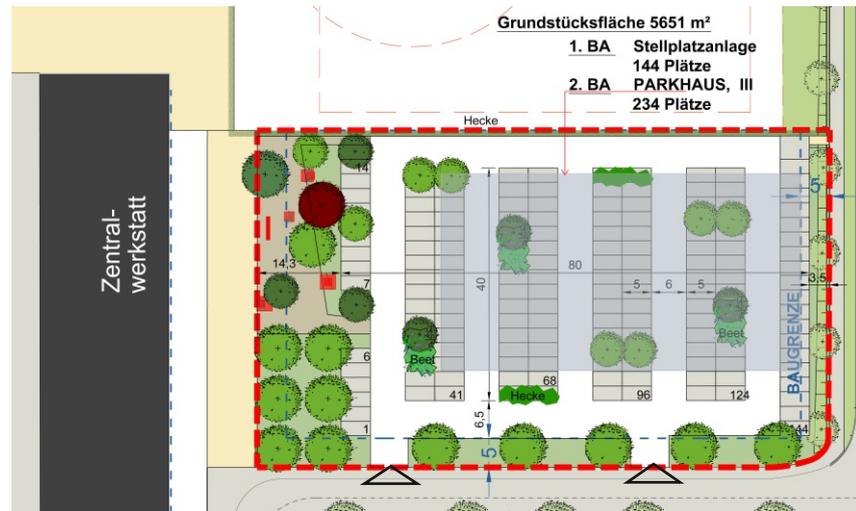
Erschließung:

Das Grundstück ist mit westlicher und nördlicher Grundstücksgrenze an den neuen Erschließungsring angebunden. Es wird eine Erschließung über die nördliche Grundstücksgrenze empfohlen.

Bepflanzung:

Entlang des Erschließungsringes wird im Zuge der Projektentwicklung eine Baumreihe gepflanzt. Es sind entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans in den Stellplatzanlagen Bäume zu pflanzen.

Eine Einfriedung des Grundstücks an der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Heckenpflanzung wird empfohlen. Eine Einfriedung des Grundstücks an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch eine Heckenpflanzung ist gewünscht.



Diese Teilfläche befindet sich direkt südlich des Schachtgerüsts 2 sowie östlich der Zentralwerkstatt.

Bebauungsvorschlag:

Diese Fläche eignet sich als ergänzende Parkplatz-/Parkhausfläche für die voraussichtlich besucherintensiven Bereiche Zentralwerkstatt und Teilquartier 1.

In einem ersten Bauabschnitt kann hier eine Stellplatzanlage mit ca. 144 Stellplätzen angelegt werden. Je nach Erfordernis ist auf dieser Fläche in einem zweiten Bauabschnitt die Errichtung eines dreigeschossigen Parkhauses mit ca. 235 Plätzen denkbar.

Im Übergang zum Bereich der denkmalgeschützten Zentralwerkstatt ist die Schaffung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität - Sitzplatz, Grün, Kunst - gewünscht, der den direkten Zugang der Stellplatzanlage/des Parkhauses aus dem historischen Bereich ermöglicht und als Erweiterung des 'Platz der Vielfalt' wirkt. Die Grünstruktur des nördlichen Corsos soll hier aufgegriffen werden und die Parkplatzfläche räumlich fassen.

Parkpaletten ohne Fassade sind auszuschließen, da sie dem gestalterischen Anspruch in direkter Nachbarschaft zur Zentralwerkstatt nicht genügen. In Bezug auf die Materialwahl der Fassade wird auf das Kapitel 'Allgemeine gestalterische Empfehlungen' (Seite 31) verwiesen.

Erschließung:

Das Grundstück ist mit südlicher Grundstücksgrenze an den neuen Erschließungsring angebunden.

Bepflanzung:

Eine Einfriedung des Grundstücks an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Schachtbereich durch eine Heckenpflanzung sowie eine Fassung des Grundstücks an der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Baumreihe ist gewünscht. Die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans für die Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume sind entsprechend dem Bebauungsvorschlag bevorzugt im Übergang zur Zentralwerkstatt zu pflanzen.

C. GEWERBECLUSTER



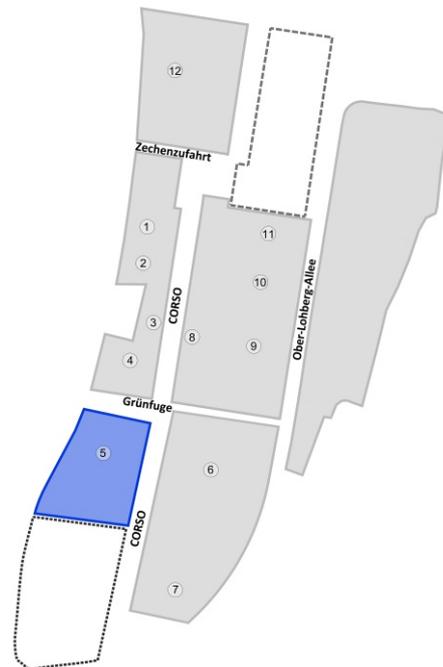


Teilquartier 1/Gewerbecluster
 südlicher Corso - Blickrichtung Feuerwache



Teilquartier 1/Gewerbecluster
 Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan Oktober 2015

GEWERBECLUSTER TEILQUARTIER 1



Das Teilquartier 1 im Gewerbecluster liegt zwischen der Hünxer Straße im Westen, dem Lohberg Corso im Osten, der Grünfuge mit Regenrückhaltebecken im Norden und der Feuerwache im Süden.

Das Teilquartier bietet Parzellen für Gewerbenutzungen mit GE- bzw. MI-Ausweisung im Bebauungsplan und wird direkt über die Hünxer Straße erschlossen. Die Adressbildung der zukünftig ansässigen Unternehmen erfolgt hier ausschließlich zur Haupteinschließung (Hünxer Straße).

Eine kleinteiligere Aufteilung in Grundstücksgrößen von beispielsweise 1.900 m² bis 3.000 m² ist möglich, wenn die Fläche über eine private Stichstraße zusätzlich erschlossen wird (siehe Auszug Rahmenplan). Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Erschließung bewusst noch nicht verortet, um später eine flexible Aufteilung zu ermöglichen.

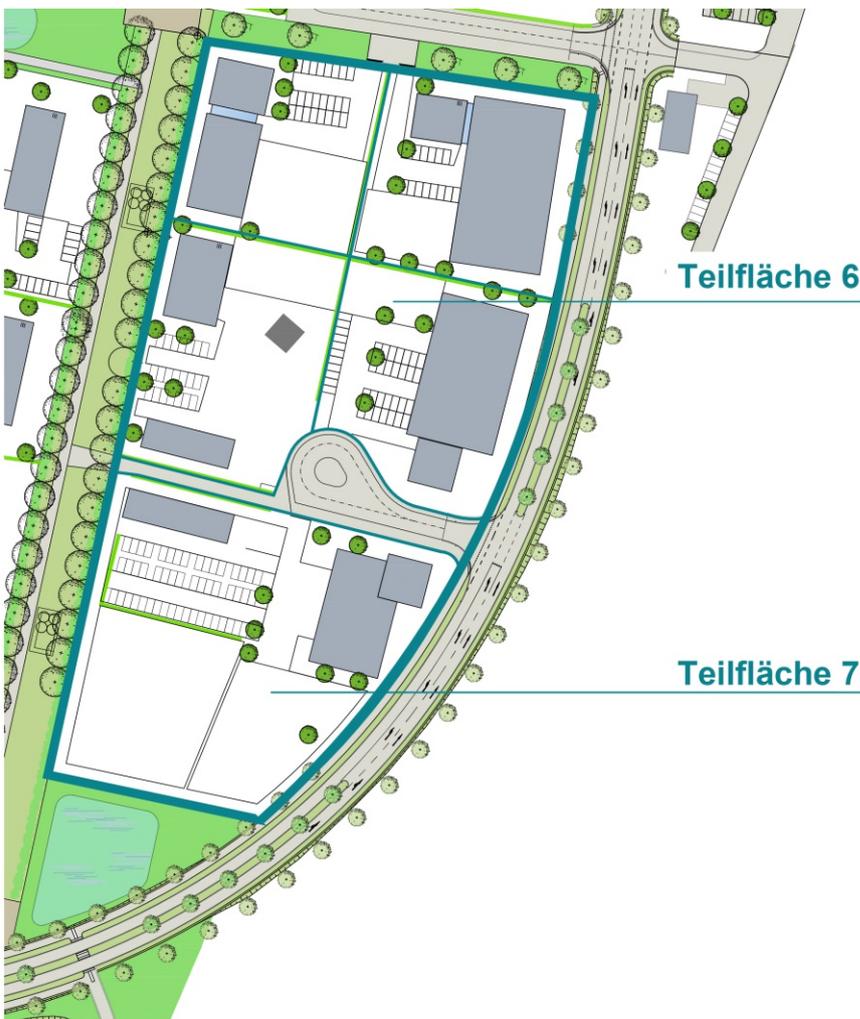
An der östlichen Grenze der Teilfläche, am Lohberg Corso, verläuft eine unterirdische Wasserleitung, die bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Durch den Verlauf ist eine Bebauung an der Corso-Grenze hier nicht möglich. In Anlehnung an die Bebauungsempfehlung für Teilfläche 4.3/Teilquartier 2 wird entlang des Corsos bzw. westlich des Schutzstreifens der Wasserleitung eine Bebauung durch langgestreckte, dreigeschossige Baukörper empfohlen.

Die Gebäude an der Hünxer Straße sollten in Annäherung an den südlich gelegenen großen Gebäudekörper der Feuerwache ebenfalls die festgesetzte Dreigeschossigkeit erhalten.



Teilquartier 3/Gewerbecluster

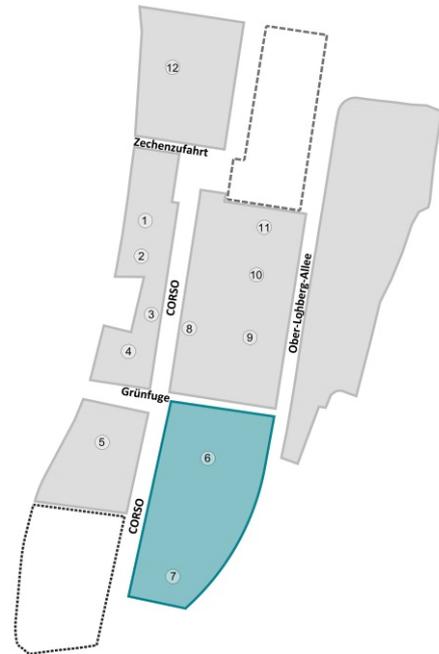
110KV-Leitung und Maststandort/TF 7
 südlicher Corso - Blickrichtung Nord



Teilquartier 3/Gewerbecluster - Variante A mit Erschließung von Norden

Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan August 2016

GEWERBECLUSTER TEILQUARTIER 3



Das Teilquartier 3 im Gewerbecluster befindet sich an der Ober-Lohberg-Allee, die eine direkte Verbindung der Projektfläche mit der A3/Anschlussstelle Dinslaken Nord schafft. In den Teilflächen TF 6 und TF 7 bietet das Quartier große Parzellen für Gewerbenutzungen mit GE- bzw. GI-Ausweisung im Bebauungsplan.

Da die Ober-Lohberg-Allee anbaufrei ist, werden die Flächen über eine Stichstraße mit Wendekreis erschlossen. Der Wenderadius ist ausreichend dimensioniert für LKW mit Hänger bzw. Sattelzugfahrzeuge. Der an der westlichen Quartiersgrenze verlaufende Lohberg-Corso mit grenznaher Baumreihe dient nicht der Erschließung.

Die Adressbildung der zukünftig ansässigen Unternehmen erfolgt hier ausschließlich zur Hapterschließung (Stichstraße/Ober-Lohberg-Allee).

Eine Wegeverbindung verbindet das Teilquartier zudem fußläufig mit dem Lohberg Corso im Westen. Eine schmale Grünfuge mit Baumreihe setzt das Quartier vom Zentralcluster im Norden ab. Im Süden schließt sich eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken an.

Hochspannungsfreileitung und Schutzstreifen

Im westlichen Teilbereich des Quartiers verläuft in Nord-Südrichtung eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung der RWE. Ein Maststandort der Leitung befindet sich nördlich der Stichstraße in Teilfläche 6. Die Leitung besitzt einen Schutzstreifen von 2 x 25 m südlich des Maststandortes, im Norden beträgt die Breite 2 x 19 m.

Bebauung im Bereich des Schutzstreifens:

Grundsätzlich sind in dem Bereich des Schutzstreifens laut Bebauungsplan Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Denkbar sind im Bereich des Schutzstreifens also zum Beispiel Lagerhallen und -flächen oder Parkplätze.

Zudem sind für geplante untergeordnete Gebäude innerhalb des Schutzstreifens Höhenbeschränkungen zu berücksichtigen. Diese Höhenbeschränkungen sind entsprechend der Höhenlage der Freileitung gestaffelt.

Während im nördlichen Bereich der Teilfläche 7 Gebäude bezogen auf eine Geländehöhe von 33 m über NHN mit bis zu ca. 12 m Höhe gebaut werden dürfen, ist im südlichen Bereich der Teilfläche 7 eine Bebauung ausgeschlossen.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung müssen die Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen" Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig. Die Anbringung von Lichtkuppeln /Dachfenstern und Rauchabzügen ist gestattet, wenn diese den Erfordernissen der v.g. DIN entsprechen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbaren Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhen in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Anpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens:

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. (Gehölzarten siehe Liste beispielhafter Gehölze auf Seite 66)

Zugänglichkeit der Freileitungen und Maststandorte:

Freileitungen und Maststandorte müssen jederzeit für die Leitungsbetreiber zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Liste der Gehölze

Botanischer Name/Deutscher Name

Endhöhe bis 3 m

Acer palmatum „Dissectum“	Grüner Schlitz Ahorn
Arundinaria murielae	Pfeil-Bambus
Berberis gagnepainii var. L.	Schwarze Berberitze
Berberis thunbergii	Hecken-Berberitze
Berberis x stenophylla	Rosmarin-Berberitze
Buxus sempervirens „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
Callicarpa bodinieri „Profusion“	Schönfrucht
Calycanthus floridus	Echter Gewürzstrauch
Chaenomeles speciosa	Chinesische Scheinquitte
Chamaecyparis obtusa „Nana Gr.“	Zwergige Muschelzypresse
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clethra alnifolia	Scheineller
Colutea arborescens	Blasenschote
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Corylopsis spicata	Ährige Scheinhasel
Cotoneaster integerrimus	Gemeine Zwergmistel
Elaeagnus multiflora	Vielblütige Ölweide
Enkianthus campanulatus	Japanische Prachtglocke
Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Forsythia europaea	Balkan-Forsythie
Forsythia x intermedia „Lynw.“	Forsythie
Fothergilla major	Federbuschstrauch
Hibiscus syriacus	Garten-Eibisch
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Pinus densiflora „Pumila“	Strauchige Rot-Kiefer
Rosa canina	HundsRose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sorbaria sorbifolia	Fliederspiere
Spiraea nipponica	Japanische Strauch-Spiere
Tamarix ramosissima	Sommer-Tamariske
Viburnum farreri	Winter-Duftsneeball
Viburnum plicatum	Gefüllter Japan. Schneeball
Viburnum x carlcephalum	Großblumiger Duftsneeball
Weigela florida	Liebliche Weigelie

Liste beispielhafter Gehölzen mit einer Endwuchshöhe von bis zu 3 m

Auszug der Gehölzliste RWE Stand 04/08

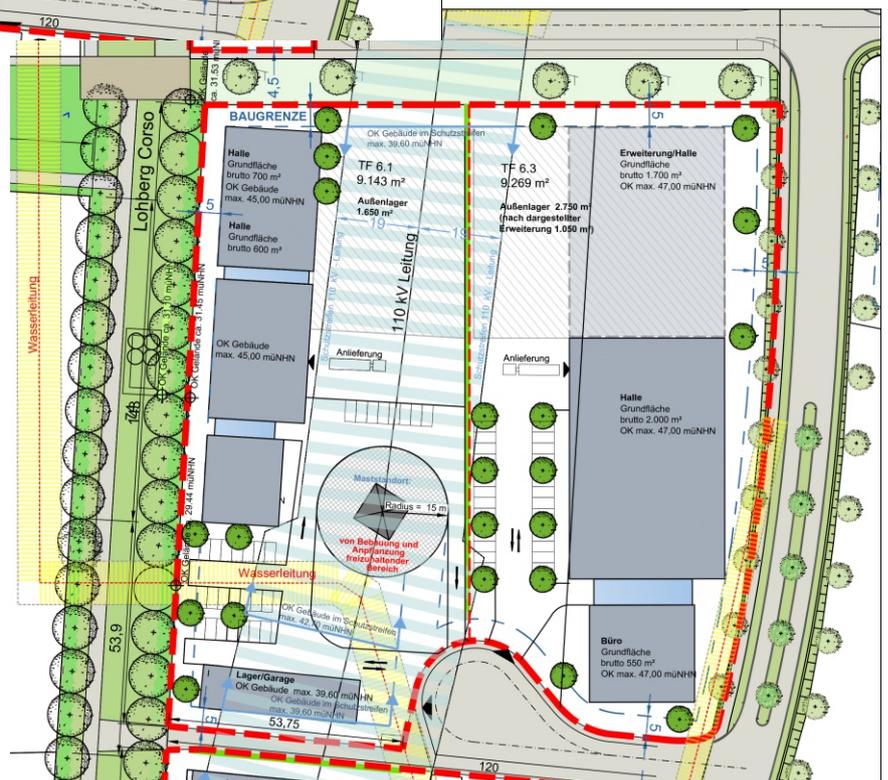
Die nördliche Teilfläche 6 des Teilquartiers 3 hat eine Größe von rund 18.400 m² und ist für Gewerbe und im östlichen Bereich für Gewerbe mit industrieller Ausweisung geeignet. Eine Aufteilung der Fläche in vier (Variante A) bzw. zwei (Variante B) Parzellen ist problemlos möglich.

Variante A: 4 Parzellen - Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Wendekreis im Süden sowie einen Zufahrt über den Erschließungsring im Norden.

Variante B: 2 Parzellen - Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Wendekreis im Süden.



TF 6 - Teilquartier 3/Gewerbecluster
Variante A: 4 Grundstücke



TF 6 - Teilquartier 3/Gewerbecluster
Variante B: 2 Grundstücke

Teilfläche 6.1/6.2:

Die in Nord-Südrichtung verlaufende 110 kV-Hochspannungsfreileitung beeinträchtigt in erster Linie diese westlich gelegenen Grundstücksflächen.

Bei den Planungen zu berücksichtigen ist in diesen Teilflächen zudem

- eine nicht überbaubare unterirdische Wasserleitung im südlichen Bereich der Teilfläche mit einem Schutzstreifen von 2 x 5 m
- ein Maststandort der Hochspannungsfreileitung.

Eine uneingeschränkte Bebauung dieser Grundstücke mit gesamt 9.150 m² Fläche durch langgestreckte Hallen- oder Bürogebäude ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze möglich und zur Unterstützung der Raumkante Corso gewünscht.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist als Raumkante der Bau eines Gebäudes z.B. Lager- oder Garagengebäudes wünschenswert.

Der Schutzstreifen der 110 KV-Leitung empfiehlt sich für die Herrichtung einer Außenlagerfläche oder eines Lagergebäudes, in dem sich nicht dauerhaft Menschen aufhalten (kein ständiger Arbeitsplatz). Bei einem Bau von Lagergebäuden sind die gestaffelten Höhenbeschränkungen unterhalb der Freileitung zu berücksichtigen.

Um den Mast herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für den Mast erforderlich werden. Hochspannungsfreileitung und Maststandort müssen jederzeit für den Leitungsbetreiber zugänglich sei, insbesondere ist eine Zufahrt zu gewährleisten.

Der nicht überbaubare Schutzstreifen der vorhandenen unterirdischen Wasserleitung empfiehlt sich für die Herrichtung von notwendigen Stellplätzen.

Die entsprechend Festsetzung des Bebauungsplans in Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume können bedingt durch Leitungsschutzstreifen nur im westlichen Bereich des Grundstücks gepflanzt werden.

Teilfläche 6.3/6.4:

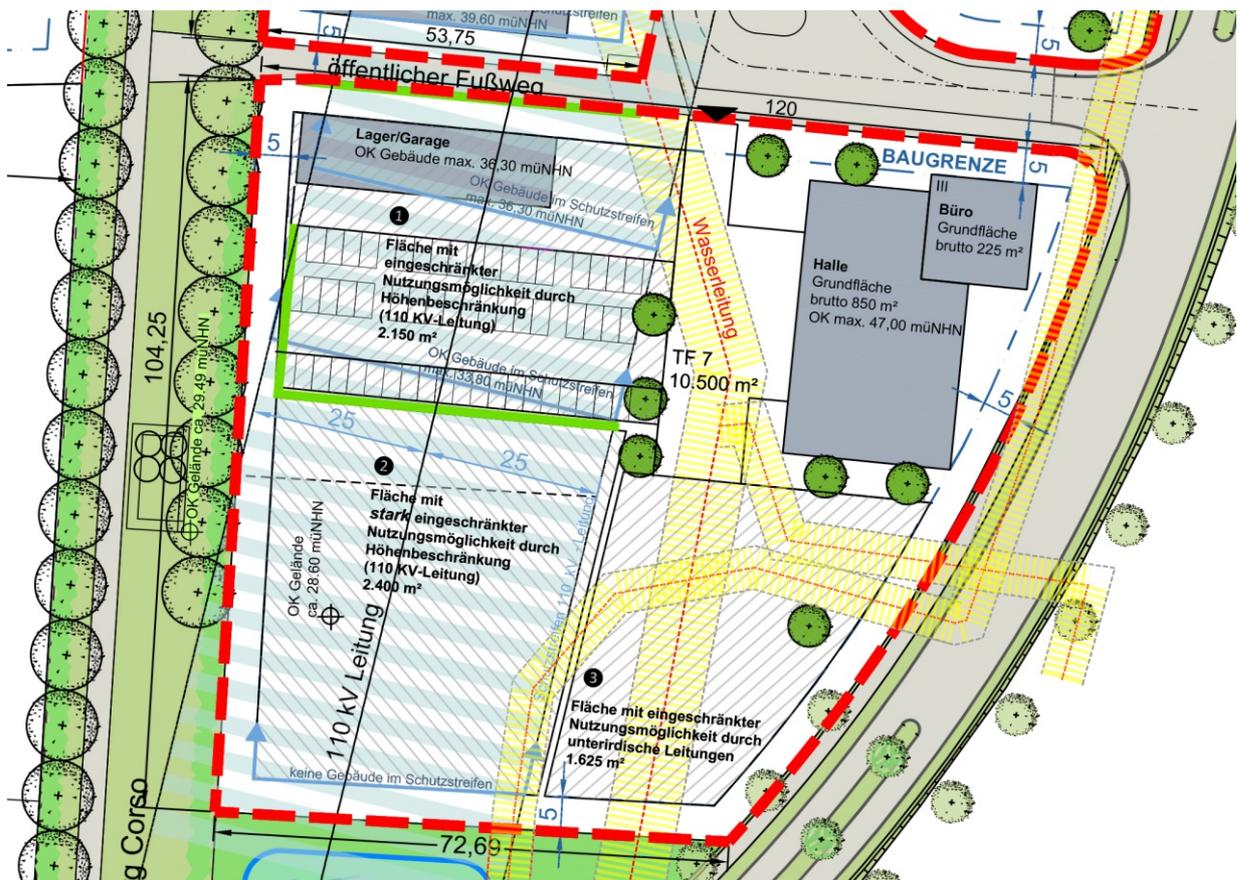
Diese Teilfläche mit ca. 9.270 m² ist nahezu restriktionsfrei bebaubar. Einschränkungen durch die 110 KV-Freileitung ergeben sich lediglich in der Nordwest-Ecke des Grundstücks.

Diese Fläche ist aufgrund ihrer Größe für ein Gewerbe mit industrieller Ausweisung geeignet. Der Bau eines langgestreckten und hohen Hallenbaukörpers - gegebenenfalls in zwei Bauabschnitten - mit bis zu ca. 4000 m² Grundfläche sowie eines dazugehörigen dreigeschossigen Bürotraktes ist möglich.

Die Gebäude sollten sich raumbildend an der parallel zur Ober-Lohberg-Allee verlaufenden Baugrenze orientieren bzw. im Endausbau eine Raumkante zur nördlich angrenzenden Grünfuge schaffen.

Der südliche Bereich des Teilquartiers 3 - Teilfläche 7 - hat eine Größe von rund 10.500 m² und ist für Gewerbe mit Bedarf an großen Außenlagerflächen geeignet. Beispielsweise ist hier eine autoaffine Nutzung vorstellbar (Nähe Autobahn), die sich mit Büro- und Hallengebäuden zur Ober-Lohberg-Allee orientiert, während im Westen die erforderlichen Parkplätze eingeplant werden könnten.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Stichstraße mit Wendekreis im Norden.



TF 7 - Teilquartier 3/Gewerbecluster

Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan August 2016

Im westlichen Bereich des Grundstücks verläuft in Nord-Südrichtung eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Die Leitung besitzt einen Schutzstreifen von 2 x 25 m.

In diesem Bereich sind laut Bebauungsplan Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Zudem sind Höhenbeschränkungen für Gebäude zu berücksichtigen.

Bei den Planungen zu berücksichtigen ist in dieser Teilfläche weiterhin

- eine nicht überbaubare unterirdische Wasserleitung im östlichen Bereich der Teilfläche mit einem Schutzstreifen von 2 x 5 m und einem Verlauf in Nord-Südrichtung
- eine unterirdische Polderwasserleitung in der Süd-Ostecke des Grundstücks.

Die Teilfläche gliedert sich durch ihre Bebaubarkeit bzw. Nutzungsmöglichkeit in folgende vier Bereiche:

Bebaubare Fläche:

Eine uneingeschränkte Bebauung dieses Grundstücks durch ein Hallengebäude mit Bürotrakt ist nur in der nordöstlichen Grundstücksecke möglich.

Fläche mit eingeschränkter Bebaubarkeit/Nutzungsmöglichkeit (Fläche 1):

Im nordwestlichen Bereich der Teilfläche kann innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung eine Bebauung nur mit Höhen- und Nutzungsbeschränkung umgesetzt werden. Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen bzw. die Einrichtung eines ständigen Arbeitsplatzes ist nicht zulässig. Denkbar sind im Bereich des Schutzstreifens zum Beispiel Lagerhallen und -flächen, Garagen oder Parkplätze.

Ausgehend von einer Geländehöhe von 30 müNHN kann

- an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 6,30 m errichtet werden. Das entspricht der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhe von maximal 36,30 müNHN.

- bis zu einem Abstand von 100 Metern vom Maststandort ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 3,80 m errichtet werden. Das entspricht der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhe von maximal 33,80 müNHN.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist unterhalb der Freileitung als Raumkante der Bau eines langgestreckten Gebäudes z.B. mit Nutzung als Lager oder Garagen wünschenswert.

- Zugänglichkeit der Freileitung, Anpflanzungen im Bereich der Freileitung siehe Seite 66

Fläche mit stark eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit durch die Freileitung (Fläche 2):

Im südwestlichen Bereich der Teilfläche ab einem Abstand von 100 Metern vom Maststandort kann innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung keine Bebauung umgesetzt werden, da hier die Höhenbeschränkungen unter der Leitung zu einschränkend sind.

Diese Fläche eignet sich als Außenlager mit Höhenbegrenzung für Lagergut, das nicht durch Hebewerkzeuge mit hoher Ausladung bewegt werden muss.

- Zugänglichkeit der Freileitung, Anpflanzungen im Bereich der Freileitung siehe Seite 66

Fläche mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit durch unterirdische Leitungen (Fläche 3):

Der südöstliche Bereich der Teilfläche kann durch die vorhandenen unterirdischen Leitungen nicht bebaut werden, eignet sich jedoch als Außenlager, da es höhenmäßig keine Begrenzung gibt.

Die unterirdischen Leitungen sowie der Bereich der Schutzstreifen müssen bei Bedarf (Reparatur, Wartung) für den Leitungsbetreiber zugänglich sein.



Kohlenmischhalle

TF Kohlenmischhalle - Teilquartier 4/Gewerbecluster
 Auszug aus dem überarbeiteten Rahmenplan August 2016

GEWERBECLUSTER TEILQUARTIER 4



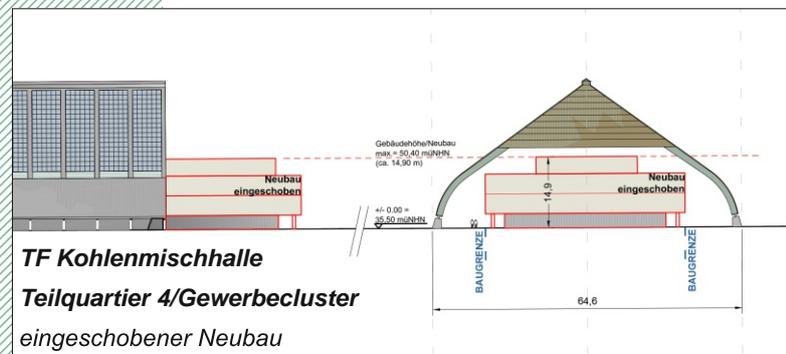
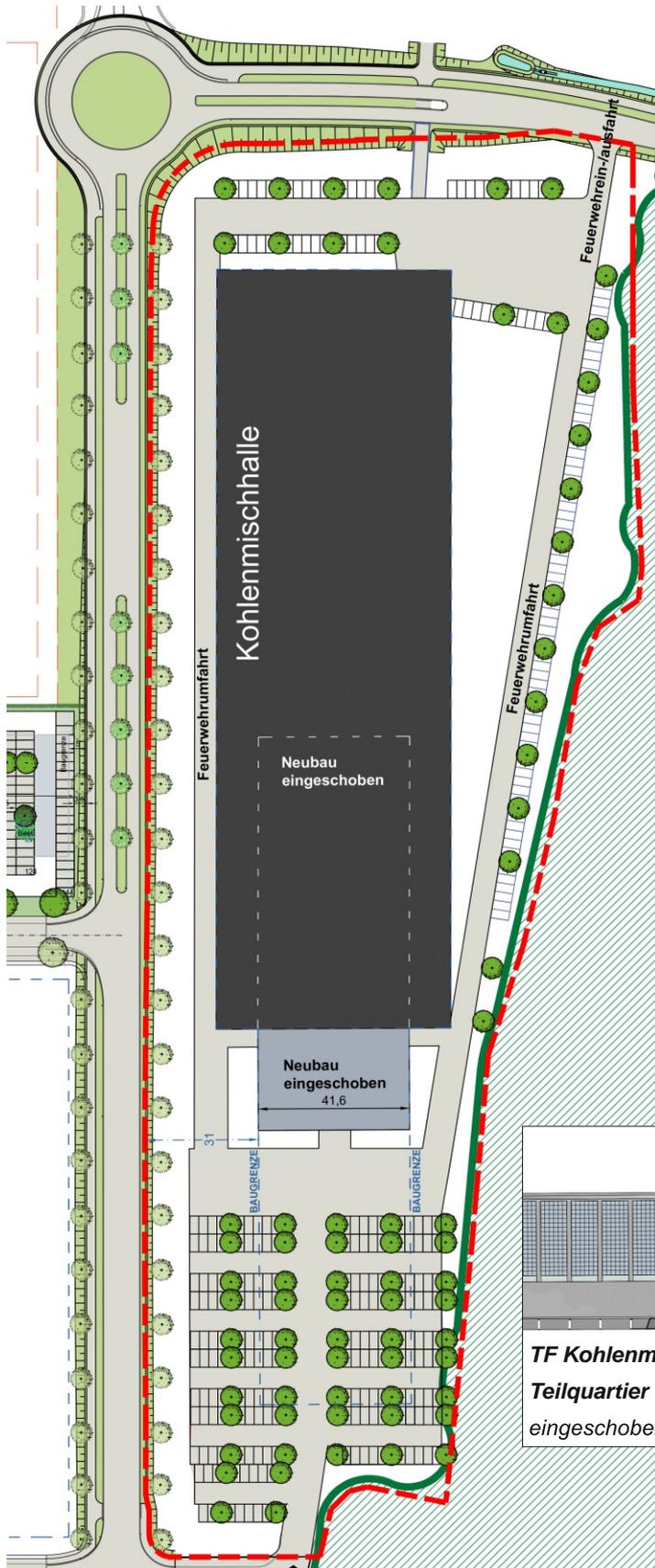
Das Teilquartier 4 im Gewerbecluster befindet sich direkt am Fuß der begrünten Haldenlandschaft und liegt bereits leicht erhöht. Im Westen befinden sich die Ober-Lohberg-Allee und das Zentralcluster.

Da die Ober-Lohberg-Allee anbaufrei ist, wird die Fläche über eine innere Straße erschlossen. Die Ober-Lohberg-Allee bietet eine direkte Verbindung zur A3/Anschlussstelle Dinslaken Nord.

Die Fläche wird geprägt durch die Kohlenmischhalle, die mit einer Ausdehnung von ca. 210/64 m Länge/Breite und einer Firsthöhe von ca. 34 m ein dominierendes Bauwerk darstellt und den östlichen Abschluss des Zechenareals bildet. Es ist Ziel, die beschriebene Gebäudestruktur als identitätsstiftenden Bestand erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

In Hinblick auf eine flexible Nutzung des großen Areals (rund 40.500 m²) besteht die Möglichkeit der baulichen Erweiterung oder Ergänzung in südliche Richtung. Durch den Rücksprung der Baugrenzen gegenüber der Kohlenmischhalle in Verbindung mit der festgesetzten Bauhöhe ist gewährleistet, dass ein möglicher Erweiterungsbau die Dachhaut der großvolumigen Kohlenmischhalle nicht überragt und die bauliche Dominanz als Solitärgebäude gewahrt wird.

TF Kohlenmischhalle



TF Kohlenmischhalle

Bebauungsvorschlag:

Für die vorhandene Kohlenmischhalle sind unterschiedliche Nutzungskonzepte der Bereiche Sport, Freizeit, Kultur, Event und Gewerbe denkbar. Eine bauliche Erweiterung oder Ergänzung der Halle ist in südlicher Richtung möglich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von ca. 14,90 m erlaubt hier einen drei- bis viergeschossigen Neubau, der in die Kohlenmischhalle eingeschoben werden kann.

Erschließung:

Das Grundstück ist mit südlicher Grundstücksgrenze über eine neue Stichstraße an die Osttangente angebunden. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Feuerwehreinfahrt bzw. -ausfahrt zur Ober-Lohberg-Allee.

Stellplatzsituation:

Notwendige Stellplätze können großflächig südlich der Kohlenmischhalle geschaffen werden. Weitere Stellplätze können entlang der östlichen Feuerwehrumfahrt sowie nördlich der Kohlenmischhalle platziert werden.

Bepflanzung:

Östlich grenzt das Grundstück an die bewaldete Haldenlandschaft an. Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Solare Eindeckung der Kohlenmischhalle:

Das gesamte Kreativ.Quartier Lohberg wird als CO₂-neutraler Standort entwickelt. In diesem Zuge wird die Kohlenmischhalle durch die montan SOLAR GmbH mit Solarzellen eingedeckt.



*TF Kohlenmischhalle - Teilquartier 4/Gewerbecluster
geplante Solareindeckung*

V GRÜNSTRUKTUR





Die Grünflächen innerhalb der Projektfläche übernehmen eine wesentliche Gliederungsfunktion. Sie teilen einerseits das Plangebiet in überschaubare und funktional homogene Nutzungsbereiche und übernehmen gleichzeitig die Verbindungsfunktion zwischen diesen Teilflächen.

Die Bereiche Wohnen nördlich im Anschluss an die hier betrachteten Flächen - Dienstleistungen und Gewerbe im zentralen Bereich um die denkmalgeschützten Gebäude und Gewerbe im Süden - werden jeweils durch Grünstrukturen voneinander getrennt und mit einer breiten inneren Promenade, dem Lohberg Corso, verknüpft. Der Lohberg Corso bildet das Rückgrat des inneren Freiraumsystems der Projektfläche. Übergeordnet wird er Teil eines weiträumig verknüpfenden Radwegenetzes, welches nach Süden an den Emscher Landschaftspark anschließt und nach Norden an die Römer-Lippe Route.

Empfehlungen hinsichtlich der Grünstruktur werden übergreifend für die gesamte Projektfläche entwickelt, ohne dabei zwischen den verschiedenen Teilquartieren zu unterscheiden.

Die Grünstruktur insgesamt setzt sich aus vier verschiedenen Komponenten zusammen:

1. Grünordnerische Maßnahmen, die im Zuge der Entwicklung der Fläche hergestellt werden/wurden.
2. Grünordnerische Maßnahmen, die gemäß Festsetzung im Bebauungsplan verpflichtend sind.
3. Grünordnerische Maßnahmen, die aus städtebaulichen Gründen als notwendig bewertet werden.
4. Grünordnerische Maßnahmen, die der Gliederung des Gebietes und vor allem der Abgrenzung der Parzellen dienen.

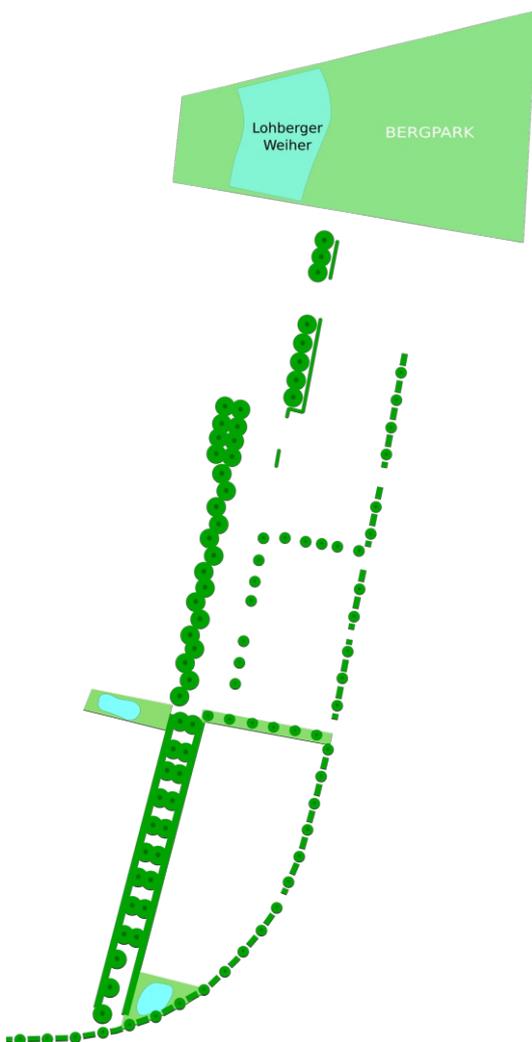
1. Grünordnerische Maßnahmen, die im Zuge der Entwicklung der Fläche hergestellt werden/wurden

Lohberg-Corso

Der Corso bildet das zentrale gestalterische Element. Er wurde im Zuge der Gesamtentwicklung hergestellt und verläuft als Grünachse von Norden nach Süden über die Projektfläche. Zu den westlich anschließenden Grundstücken befindet sich der Corso in einer Dammlage und liegt dabei bis zu 3 m über dem Niveau der Hünxer Straße.

Der Corso übernimmt folgende Funktionen:

- a. Erschließung
- b. Grünordnung
- c. Aufenthalt
- d. Entwässerung



a. **Erschließung**

Der Lohberg Corso dient der Erschließung der Projektfläche (Fußgänger und Radfahrer). Insbesondere im Bereich des Zentralclusters zielen die - oben bereits beschriebenen - Gestaltungsempfehlungen zur Bebauung darauf ab, die Gebäude in diesem Bereich so zu gestalten, dass sie sich an dem Geländeneiveau des Lohberg Corsos orientieren und die Grünachse städtebaulich fassen. Eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Bebauung über den Corso wird empfohlen, um die Adressbildung an dem Standort zu stärken. Das Zusammenspiel zwischen individueller Gestaltung der einzelnen Gewerbebestandort und der Gestaltung des Corsos zielt darauf ab, Fußgänger durch das Gewerbegebiet zu leiten.

b. Grünordnung

Die Unterteilung der Fläche in Teilquartiere kann auch von den unterschiedlich gestalteten Abschnitten des Lohberg Corsos abgelesen werden. Dieser hat im Zentralcluster im Gegensatz zum südlich gelegenen Gewerbecluster einen städtischen Charakter.

Zentralcluster, nördlicher Teil - im Bereich der Bestandsbebauung

Im Bereich des nördlichen Zentralclusters wird der Lohberg Corso als Pendant zu den Bestandsgebäuden in Form einer Grünfläche mit einer Baumreihe ausgebildet. Östlich des Corsos befindet sich die Fläche mit den Schachtbereichen, die nicht überbaut werden kann. Die betrieblich notwendige Abgrenzung dieser Fläche wird durch die Gestaltung des Corsos aufgegriffen. Die Fläche ist mit einem Stabgitterzaun abgegrenzt und in Richtung des Corsos durch eine Buchenhecke eingegrünt, so dass der Zaun aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar ist. Im Bereich der Schachtschutzbereiche wird die Buchenhecke durch eine Cortenstahlwand ergänzt.

Zwischen Fördergerüst im Osten, der Zentralwerkstatt im Süden und dem Sozialgebäude im Westen wird eine Platzsituation geschaffen. In diesem Bereich verspringt der Lohberg Corso. Er trifft im Nordosten auf den Platz und führt im Südosten, entlang der Zentralwerkstatt weiter in Richtung Süden.

Zentralcluster, südlicher Teil – im Bereich der Neubebauung

Der Corso liegt bis zu 3 m höher als die westlich anschließenden Grundstücke. Er wird als eine Grünfläche ausgebildet, die – bedingt durch die notwendige Entwässerungsfunktion – niedriger liegt als die rechts und links parallel verlaufenden Fußwege. Der Grünstreifen wird durch zwei Baumreihen gefasst. Im Süden des Zentralclusters mündet der Teilabschnitt des Corsos in eine Platzsituation.

Gewerbecluster

Ausgehend von dieser Platzsituation im Norden führt im Bereich des Gewerbeclusters ein schmaler Fußweg in südliche Richtung. Er mündet im Anschluss an die Ober-Lohberg-Allee in eine weitere kleine Platzsituation. Dieser Abschnitt des Corsos wird von Grünflächen dominiert. Zur Abgrenzung des Grünzuges von den angrenzenden Gewerbegrundstücken ist eine Kombination aus Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen.

c. Aufenthalt

Neben der Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen ist im Norden der Projektfläche im Bereich der Bestandsgebäude zusätzlich die Ansiedlung von Gastronomie vorgesehen. Somit erhält ebenfalls die Freizeit- und Erholungsfunktion Einzug in die Nutzungsstruktur der Projektfläche. Die Gestaltung des Lohberg Corsos zielt daher darauf ab, Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen, die gleichermaßen von den Mitarbeitern der ansässigen Unternehmen wie auch von Besuchern, die ihre Freizeit auf dem Gelände verbringen, genutzt werden.

d. Entwässerung

Der Lohberg Corso ist zentraler Bestandteil des Entwässerungskonzeptes der Projektfläche. Er verbindet die Regenrückhaltebecken im Süden und im Südwesten der Projektfläche miteinander und schafft Retentionsraum für die angrenzenden überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke. In Verbindung mit dem Lohberger Weiher, der sich im Bereich des Bergparks – nördlich des Zentralclusters – befindet, und ebenfalls der Regenwasserrückhaltung dient, prägt der Lohberg Corso die Grünstruktur der Projektfläche maßgeblich.

Den Lohberg Corso ergänzende grünordnerische Elemente

Straßenbäume: Neben dem Lohberg Corso werden im Zuge der Entwicklung der Projektfläche Straßenbäume im Bereich der Ringerschließung und im Zuge der Ausbauplanung der Ober-Lohberg-Allee gepflanzt, die einen weiteren Teil der Grünstruktur darstellen.

Regenrückhaltebecken: Zur Entwässerung der Projektfläche sind zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Lohberg Corso stehen. Diese sind im Süden der Projektfläche angrenzend an die Ober-Lohberg-Allee und im Westen des Corsos südlich des Zentralclusters vorgesehen. Die Regenrückhaltebecken sind aus Sicherheitsgründen einzuzäunen. Sie sind somit zwar Teil der Grünstruktur, weisen jedoch lediglich eine Entwässerungsfunktion auf.

2. Grünordnerische Maßnahmen, die gemäß Festsetzung im Bebauungsplan verpflichtend sind

Sicherung der Bestandsbäume: Im Bebauungsplan ist der Erhalt einiger Bestandsbäume entlang der Hünxer Straße festgesetzt. Im Bereich der Bestandsbebauung werden 12 Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Durchgrünung von Stellplatzflächen: Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass eine Begrünung von Stellplatz-/Parkplatzflächen vorzunehmen ist. Bei Senkrecht-/Schrägparkstreifen ist je 5 Parkständen, bei Längsparkstreifen je 2 Parkständen ein Baum zu pflanzen.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung von versiegelten Flächen sichergestellt. Diese grünordnerischen Maßnahmen haben nicht nur positive Auswirkungen auf das Mikroklima, sondern wirken sich zudem auf das äußere Erscheinungsbild der Projektfläche aus.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Stellplatz- und Parkplatzbegrünung

Die Stellplatz- und Parkplatzflächen sind durch Pflanzflächen/-inseln so zu gliedern, dass bei Längsparkplätzen je angefangene 2 Parkstände oder bei Schräg- und Senkrechtparkstreifen je angefangene 5 Parkstände ein Baum gepflanzt wird. Innerhalb der Stellplatz- und Parkplatzanlagen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume (I. und II. Ordnung) als Hochstämme zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten/-sorten erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst der Stadt Dinslaken. Der Stammumfang der Bäume muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, betragen.

Die Qualität der Bäume muss den Anforderungen der "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004" (FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landesbau e. V.) entsprechen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, StU mind. 18-20 cm



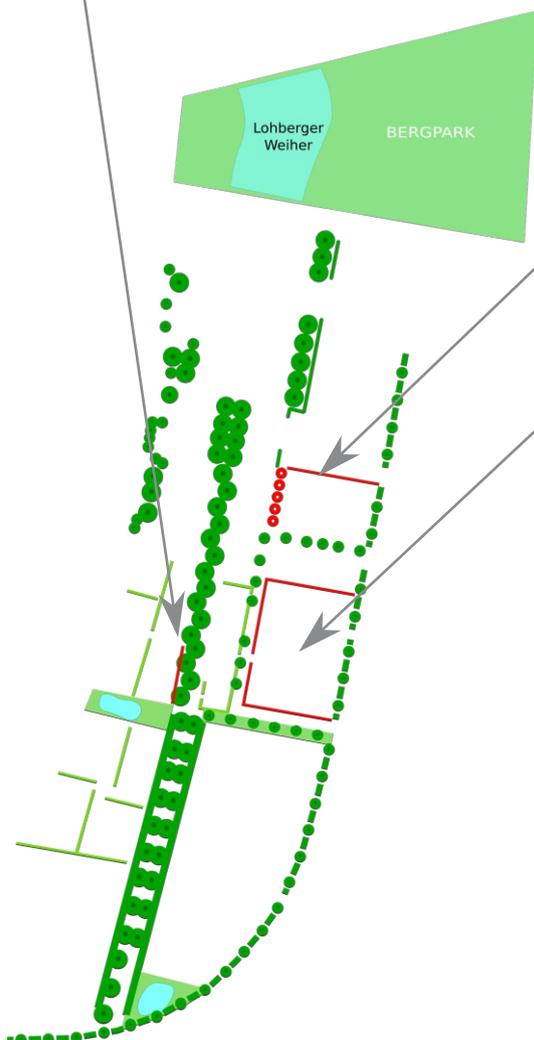
3. Grünordnerische Maßnahmen, die aus städtebaulichen Gründen als notwendig bewertet werden

Als Grundstücksbegrenzung wird das Anpflanzen von Hecken aus städtebaulichen Gründen in folgenden Bereichen als notwendig bewertet und ist im Zuge der Bebauung dieser Bereiche erwünscht:

- Zentralcluster/Teilquartier 2: Eine Bebauung der Grundstücksgrenze der südlichen Parzellen ist aufgrund vorhandener Leitungstrassen nicht zulässig. Zur Fassung des Corsos ist hier statt der Bebauung eine Heckenpflanzung erwünscht.

- Zentralcluster/Teilquartier 4: Auf der Grundstücksgrenze zum Zentralcluster Teilquartier 3 (Schachtbereich) soll die von Norden entlang des Corsos gesetzte Heckenpflanzung als Abgrenzung des Schachtbereichs fortgeführt werden. Darüber hinaus wird zur Ausbildung einer Raumkante das Anpflanzen einer Baumreihe in Verlängerung des nördlichen Abschnittes des Lohberg-Corsos empfohlen.

- Zentralcluster/Teilquartier 4: Einfriedung des Grundstücks für Grubengasnutzung



Empfehlung:

Heckenpflanzung und Einfriedung

Schnitthecke, mindestens 80 cm breit und zwischen 1 m und 1,6 m hoch

mindestens 70% laubabwerfende Sträucher, höchstens 30% winter- oder immergrüne Laubsträucher

Zäune nur in Verbindung mit Hecken in gleicher Höhe auf der dem Grundstück zugewandten Seite

4. Grünordnerische Maßnahmen, die der Gliederung des Gebietes und vor allem der Abgrenzung der Parzellen dienen

Als Grundstücksbegrenzung zwischen den einzelnen Parzellen wird das Anpflanzen von Hecken empfohlen. Da die Grundstücke häufig nicht direkt aus dem Straßenraum eingesehen werden können, prägen diese Grünstrukturen das Erscheinungsbild der Projektfläche lediglich peripher. Allerdings ist zu bedenken, dass Grünelemente die Atmosphäre und das Arbeitsklima/die Aufenthaltsqualität eines jeden Standortes positiv beeinflussen.



VI WERBEANLAGEN



**§ 13 BauO NRW
Werbeanlagen**



**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes
nach § 86 BauO NRW**



Empfehlungen

für:
den Ort,
die Ausmaße und die Gestaltung
sowie die Beleuchtung
von Werbeanlagen.

**A. Allgemeine
Empfehlungen**

**B. Spezielle
Empfehlungen für die
Bebauung am Corso**

Das Entwicklungskonzept der Projektfläche sieht die Ansiedlung von Dienstleistung und Gewerbe vor. Mit diesen Nutzungsformen ist die Errichtung von Werbeanlagen verbunden. Um auf den Charakter der Projektfläche einzugehen und ein einheitliches Erscheinungsbild, das der bestehenden Gebäudestruktur gerecht wird, sicherzustellen, werden Empfehlungen für die Ausführung von Werbeanlagen getroffen.

Grundlage für diese Empfehlungen bilden der § 13 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) und die daraus abgeleiteten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen, die nach § 86 BauO NRW Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Exkurs: Rechtsgrundlagen

§ 13 BauO NRW

Der § 13 BauO NRW definiert den Begriff „Werbeanlagen“:

Werbeanlagen sind „... alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.“

Darüber hinaus gibt der § 13 BauO NRW einige Empfehlungen, was bei der Ausführung von Werbeanlagen zu beachten ist:

Es wird darauf verwiesen, dass „Werbeanlagen [...] weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden [dürfen]. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.“

§ 86 BauO NRW

„Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über:

- 1. die äußere Gestalt [...] von Werbeanlagen [...] dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken;*
- 2. besondere Anforderungen an [...] Werbeanlagen [...] zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie von Denkmälern [...]; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen [...] ausgeschlossen oder auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden.“*

A. Allgemeine Empfehlungen

Nachfolgend werden allgemeine Empfehlungen für die Ausführung von Werbeanlagen getroffen:

- Ort der Werbeanlagen
- Werbeanlagen - Baukörper
- freistehende Werbeanlagen
- Beleuchtung von Werbeanlagen

Ziel dieser Empfehlungen ist der Erhalt des Charakters der Projektfläche und die Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

Ort der Werbeanlagen

An den „richtigen“ Ort einer Werbeanlage werden aus städtebaulicher Sicht zwei verschiedene Anforderungen gestellt:

1. Sichtbarkeit:
Werbeanlagen dienen der Orientierung. Die Aufmerksamkeit des Passanten soll geweckt werden. Der Unternehmensstandort wird „markiert“.
2. Erscheinungsbild:
Werbeanlagen sollen sich in das städtebauliche Gefüge eingliedern. Sie sollen sich dem Gebäude unterordnen und es nicht dominieren.

Werbeanlagen - Baukörper

Bei der Installation von Werbeanlagen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Dimensionierung der Werbeanlagen - stadtgestalterisch vertretbares Maß

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Werbeanlagen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten dürfen und dass Einzelflächen mit einem Mindestabstand von 1 m zueinander und zur Fassadenoberkante auszuführen sind:

Der Abstand der Einzelflächen zueinander und zu der Fassadenoberkante des Gebäudes muss mind. 1 m betragen. Die Höhe von Schriftzügen darf das Maß von 1 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung hat eine geordnete Installation von Werbeanlagen zum Ziel. Es wird ein Rahmen hinsichtlich der Ausmaße von Werbeanlagen gesetzt, ohne dabei detaillierte gestalterische Vorgaben festzusetzen.

Darüber hinausgehend wird die „klassische Form“ von Werbeanlagen empfohlen. Darunter wird hier ein Schriftzug verstanden. Dieser kann sowohl horizontal als auch vertikal in Form von Einzelbuchstaben oder einer flächigen Werbeanlage ausgeführt werden. Von der Integration von Bildern/Fotos in Werbeanlagen sollte abgesehen werden. Diese dominieren den Baukörper, haben eine ungeordnete Wirkung und stören damit ein einheitliches Erscheinungsbild.

2. Anbringen innerhalb des sichtbaren Bereiches

Zum Anbringen von Werbeanlagen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufkante eines Gebäudes nicht überschreiten. (Die Traufe wird bestimmt durch Schnittlinie der Außenwandfläche der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277).

Nach dieser Festsetzung sind die Werbeanlagen so anzubringen, dass diese nicht über den Hauptbaukörper herausragen, so dass das Gebäude nicht in seiner Form verändert wird. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen.

Ähnlich wie die oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes, zielt auch diese Empfehlung darauf ab, die Werbeanlagen auf ein gestalterisches Element des Baukörpers zu reduzieren, ohne eine Formveränderung des Gebäudes zu bewirken.

Werden Werbeanlagen z.B. im Giebelbereich eines Gebäudes angebracht, schränkt dies zum einen die Sichtbarkeit und damit die Wirkung einer Werbeanlage ein, zum anderen wird der Giebelbereich besonders in den Vordergrund gestellt und dem Gebäude so ein anderer Schwerpunkt gegeben.

3. Weniger ist mehr - keine Überfrachtung des Baukörpers

Von einem willkürlichen Anhäufen von Werbeanlagen sollte abgesehen werden. Dies gewährleistet die folgende textliche Festsetzung des Bebauungsplanes:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 20 % der jeweiligen Wandfläche einnehmen.

Darüber hinaus wird empfohlen, nicht mehr als eine Werbeanlage je Betrieb und Gebäudeseite zu installieren. Wird diesem Hinweis gefolgt, kann verhindert werden, dass das Erscheinungsbild eines Gebäudes durch willkürliches „Plakatieren“ der Fassadenfläche negativ beeinflusst wird.

4. Symmetrische Anordnung - Orientierung an der Fassadengliederung

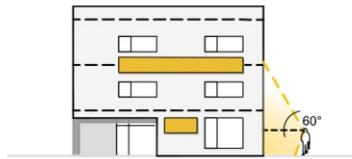
Die Werbeanlagen sind in ihrer Größe und hinsichtlich ihres Anbringungsortes aufeinander abzustimmen. Auch die Fassadengliederung ist dabei zu berücksichtigen, so dass die Kanten der Werbeanlagen bzw. die Außenkanten der Fensteröffnungen möglichst in einer gemeinsamen Flucht, symmetrisch zueinander angeordnet sind. Eine symmetrische Anordnung wirkt geordnet und unterstützt ein einheitliches Erscheinungsbild.

5. Unterstützung der Leitfunktion von Werbeanlagen - Wegweiser.

Zur Unterstützung der Leitfunktion von Werbeanlagen ist zu empfehlen, die Werbeträger im Bereich des Einganges zu den Gewerberäumen zu installieren, so dass der Besucher/Passant direkt zum Unternehmen geleitet wird und die Werbeanlage die Funktion eines Wegweisers einnimmt.

Wird dieser Empfehlung gefolgt, werden ortsfremde Werbeanlagen ausgeschlossen. Werben Unternehmen an einem Standort, an dem sie nicht ansässig sind, weisen die Werbeanlagen keinerlei Leitfunktion auf. Die Wirkung von Werbeanlagen wird eingeschränkt und das Erscheinungsbild auf ein stadtgestalterisch unverträgliches Maß beeinträchtigt.

Positiv



+ Anordnung orientiert sich an der Fassadengliederung

+ Symmetrische Anordnung; symmetrisch zueinander und zu Fassadenöffnungen



+ unveränderte Gebäudeform; die Werbeanlagen ragen nicht über den Hauptbaukörper hinaus.

+ Höhe von max. 1 m

+ Abstand von min. 1 m

+ Installation innerhalb des Blickfeldes von Besucher/Passanten



Negativ



- willkürliche Anordnung

- Überfrachtung der Fassade

- Veränderung des Gebäudekörpers



- Betonung untergeordneter Gebäudeteile

- Maximalgröße/Mindestabstand wird nicht eingehalten



- Sichtbarkeit ist nicht gewährleistet

Freistehende Werbeanlagen

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen:

Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage auf den Flächen des Grundstückes zulässig. Die Werbeanlage darf die Maße von 2,5 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 4,5 m über Oberkante Gelände liegen.

Bei Verwendung freistehender vertikaler Werbeanlagen (Pylone, Fahnenmast) dürfen die Maße von 4,5 m Höhe über die Oberkante Gelände und 1,0 m Breite nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur eine Werbeanlage (1 Pylon oder 1 Fahnenmast) zulässig.

Nach diesen Festsetzungen ist maximal eine freistehende Werbeanlage pro Grundstück zulässig.

Bei freistehenden Werbeanlagen kann es sich um eine vertikale Werbeanlage (H: 4,5 m; B: 1 m) oder um eine breite Werbeanlage (H: 2,5 m; B: 2 m) handeln. Bei den breiten Werbeanlagen ist eine aufgeständerte Ausführung denkbar. In dem Falle darf eine Höhe von 4,5 m nicht überschritten werden.

Die dezidierten Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen verhindern eine Überfrachtung von Werbeanlagen. Das Erscheinungsbild der Projektfläche wird so weder durch eine Vielzahl von Werbeanlagen negativ beeinflusst, noch können die baulichen Strukturen durch überdimensionierte Werbeflächen dominiert werden. Insbesondere ortsfremde Werbung wird durch diese Festsetzung eingeschränkt.

Beleuchtung der Werbeanlagen

Die optische Gestaltung der Werbeanlagen ist aufeinander abzustimmen. Um ein hochwertiges harmonisches Erscheinungsbild des Baukörpers zu sichern, sollten sich die Gewerbetreibenden insbesondere auf eine einheitliche Beleuchtung der Werbeanlagen verständigen.

Dabei ist die folgende Festsetzung des Bebauungsplanes zu beachten:

*Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.
Himmelstrahlende Werbeanlagen (z.B. Laserstrahlen, Sky-Beamer) sind unzulässig.*

Auf der Grundlage dieser Festsetzung wird die „klassische Form“ von Werbeanlagen empfohlen. Darunter wird hier ein Schriftzug - flächig oder in Form von Einzelbuchstaben - verstanden, der farbneutral beleuchtet wird.

Neben dieser „klassischen“ Form treten zunehmend besondere Arten von Werbeanlagen wie z.B. laufende Schrift- und Leuchtbänder, wechselnde Bilder, Blinklichter, Videoinstallationen, Werbeanlagen mit beweglichen Teilen oder projizierte Werbung auf Fassadenflächen auf. Von dieser Art der Werbeanlagen sollte abgesehen werden, da sich diese störend auf das Erscheinungsbild der Projektfläche auswirken.



-  farbneutrale Beleuchtung
-  dezente Strahler
-  keine blendende Wirkung
-  keine Bewegung

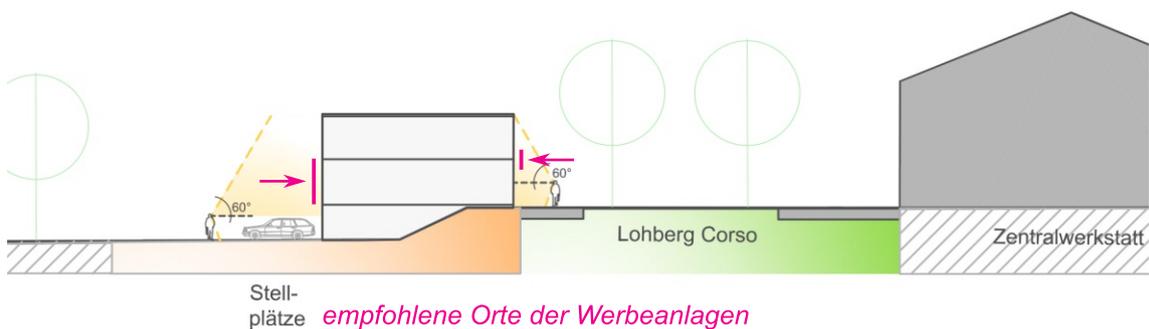


-  Unruhe durch Farbe
-  Unruhe durch Kombination aus Schrift und Bild
-  dominante Wirkung durch unverhältnismäßige Ausmaße

B. Spezielle Empfehlungen für die Bebauung am Lohberg Corso

Ort der Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung der Sichtbarkeit und des Erscheinungsbildes eignen sich bei der Bebauung, die direkt an den Lohberg Corso angrenzt (Zentralcluster, Teilquartier 2), lediglich die West- und Ostfassade für die Installation von Werbeanlagen.



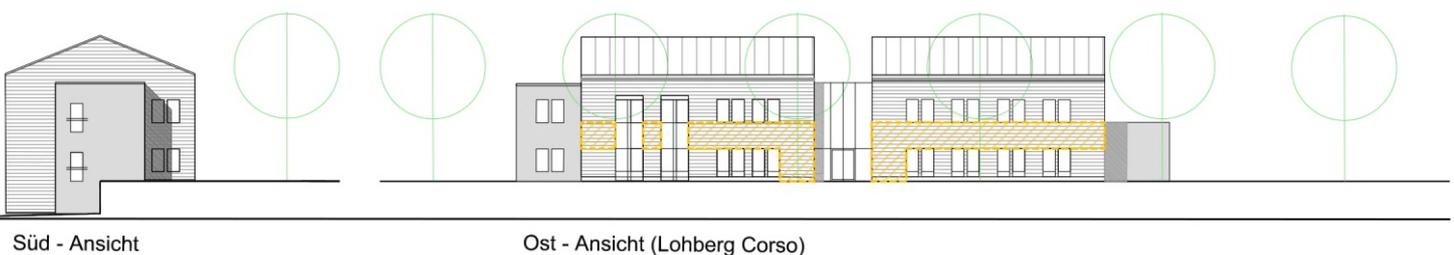
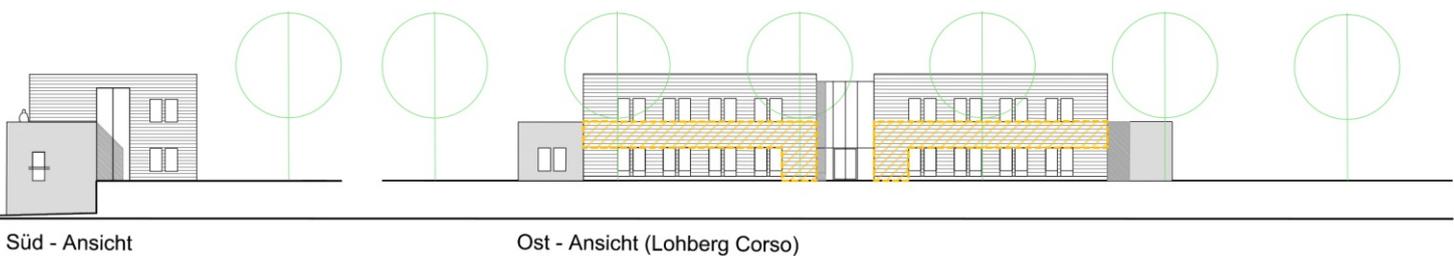
Die **Westfassade** ist aus Richtung der Hünxer Straße einsehbar. Diese befindet sich jedoch in einigen Metern Entfernung von der Bebauung. Um eine größere Fernwirkung zu gewährleisten und auch im Hinblick darauf, dass im Bereich des Erdgeschosses die Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglich ist, wird empfohlen, die Werbeanlagen im Bereich des ersten Obergeschosses zu installieren. Darüber hinaus wird - wie bereits erwähnt - das Anbringen von Werbeanlagen im direkten Zusammenhang mit dem Eingang zum Gebäude empfohlen. Dies unterstützt die orientierende Wirkung der Werbeanlagen, in dem der Passant zum Eingang geleitet wird.

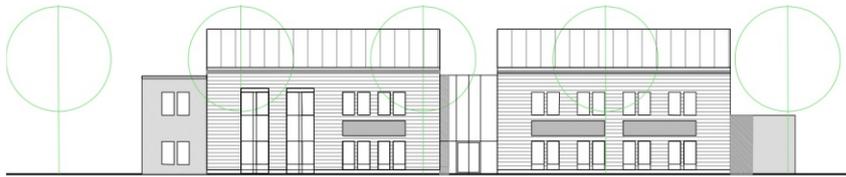


Die **Ostfassade** begrenzt den Lohberg Corso. Wie bereits in den Allgemeinen Empfehlungen für das Zentralcluster erläutert, soll die Bebauung direkt an den Fußweg, der über den Lohberg Corso führt, anschließen. Anders als auf der westlichen Gebäudeseite ist die Fernwirkung in diesem Bereich nicht von Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen, die entlang des Corsos vorgesehen sind, eignen sich der Bereich oberhalb der Fensteroberkante des Eingangsgeschosses und unterhalb der Fensterunterkante des Obergeschosses sowie die Fassadenflächen im Bereich des Gebäudeeinganges zur Errichtung von Werbeanlagen.

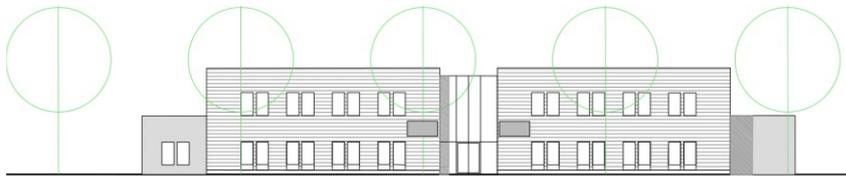
Insgesamt wird empfohlen, dass Werbeanlagen auf den **Hauptbaukörper** zu beschränken sind. Werbeanlagen an untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Anbauten) verleihen diesen eine - aus städtebaulicher Sicht - zu große Bedeutung. Sie setzen diese Gebäudeteile in den Vordergrund, so dass die untergeordnete Wirkung beeinträchtigt wird.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Bebauungsplan trifft, setzen den Ausführungen der Werbeanlagen lediglich einen grob gefassten Rahmen. Die Empfehlungen dieses Leitfadens gehen darüber hinaus.

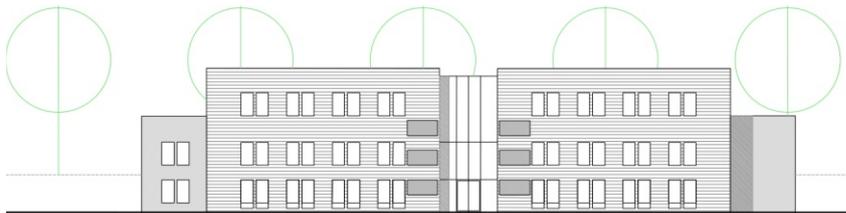




Ost - Ansicht (Lohberg Corso)



Ost - Ansicht (Lohberg Corso)



West - Ansicht (Hünxer Straße)



West - Ansicht (Hünxer Straße)

Werbeanlagen - Baukörper

Auch für die Bebauung am Lohberg Corso gelten die bereits erläuterten allgemeinen Empfehlungen:

- 1. Dimensionierung der Werbeanlagen - stadtgestalterisch vertretbares Maß**
- 2. Anbringen innerhalb des sichtbaren Bereiches**
- 3. Weniger ist mehr - keine Überfrachtung des Baukörpers**
- 4. Symmetrische Anordnung - Orientierung an der Fassadengliederung**
- 5. Unterstützung der Leitfunktion von Werbeanlagen - Wegweiser**

Hinsichtlich freistehender Werbeanlagen und der Beleuchtung von Werbeanlagen wird ebenfalls auf die allgemeinen Empfehlungen siehe oben verwiesen.

