

Rechtlicher Hinweis:

Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung mitgeteilt werden.



"Wertgasse / Schulstraße - Inn 36"

Gemarkung: Mülheim Flur: 54 Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB: In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanZV 80) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).
Verordnung über die öffentliche Eintrachtung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.06.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2016 (GV. NRW. S. 747).

Stand: 12/2016

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- SO1 Sondergebiet Klinikum
SO2 Sondergebiet Gesundheitszentrum / Parken
MI Mischgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

III - XIII als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
HGH max. 64,5 m ü. NN höchstzul. Hauptgesimshöhe Gebäude

Verkehrsfächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fläche für Garagen in unterer Ebene

TG Tiefgarage (siehe Text)

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)

Ga Garagen (siehe Text)

Lärmpelbereiche nach DIN 4109

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

Geschosshöhe vorhandener Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Messungslinie

vorhandene Bäume

Höhenpunkt m über NN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die einstufige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den 13.06.2017

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Kataster und Wohnbauförderung

Leitender Vermessungsleiter

Für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den 19.06.2017

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 01.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 07.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 20.07.2017 bis einschließlich 12.08.2017 öffentlich ausliegen.

Mülheim an der Ruhr, den 20.06.2017

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 12.07.2017

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister

Schriftführerin

Der Satzungsausschuss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 31.07.2017

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

LA

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturkatalog NRW (Pflichtmerkmal NRW Version 1.5.1)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.



- I. Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Klinikum" (SO₁)**
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet "Klinikum" festgesetzt.
- 1.1.1** Allgemein zulässig sind:
- Gebäude, Räume und Anlagen für
 - gesundheitliche Zwecke
 - dem Klinikum dienende Verwaltungen
 - die klinische spezifische Fort- und Weiterbildung
 - die medizinische und pharmazeutische Forschung, die im Zusammenhang mit in Behandlung befindlichen Patienten des Klinikums stehen
 - dem Klinikum dienende nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie -nutzungen
 - gastronomische Einrichtungen sowie Begegnungsstätten mit funktionalem Zusammenhang zu den übrigen Nutzungen des SO₁
 - oberirdische Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche TG Tiefgarage für den durch das Klinikum verursachten Bedarf
 - die der Müllentsorgung des Klinikums dienenden Nebenanlagen
 - die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen
- 1.1.2** Ausnahmevorsorge zulässig sind:
- der Hauptnutzung untergeordnete Verkaufsfäche mit einem der Versorgung des Klinikums dienenden Sortiment
 - Anlagen für soziale, kulturelle und kulturelle Zwecke
 - Wohnräume für Klinikpersonal
 - Einrichtungen für die Kinderbetreuung
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet Gesundheitszentrum / Parken (SO₂)**
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet "Gesundheitszentrum / Parken" festgesetzt.
- 1.2.1** Im Sonstigen Sondergebiet SO₂ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Praxen und sonstige Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke
 - medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen
 - oberirdische Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche Ga Parkhäuser
- Ausnahmevorsorge zulässig sind:
- Verkaufsfäche mit einem der Versorgung des Klinikums dienenden Sortiment
 - Räume für soziale Zwecke
- 1.3 Mischgebiet (MI)**
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3.2** Folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsbetriebe
- 2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.1** Die für die Sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen mit Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.2** Die für das Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.3** Die im SO₂ festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, die zum Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, um bis zu 2,50 m überschritten werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1** Ausnahmevorsorge dürfen die in den Sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ sowie im Mischgebiet festgesetzten Baugrenzen durch Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und deren Konstruktionsteile um bis zu 3 m überschritten werden.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 4.1** Bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandene oder zu erwartende maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind.
- | Lärmpelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe Anlage 1) | erforderliche Schalldämmung des Außenbauteils R _{tr,w} in dB | Beschränkung in Kronenbereichen (in Wohnungen) | Beschränkung in Büroräumen und Arbeitsräumen |
|----------------|--|---|--|--|
| I | ≤ 55 dB(A) | 35 | 30 | 30 |
| II | 55 - 60 dB(A) | 35 | 30 | 30 |
| III | 60 - 65 dB(A) | 40 | 35 | 35 |
| IV | 65 - 70 dB(A) | 45 | 40 | 35 |
| V | 70 - 75 dB(A) | 50 | 45 | 40 |
| VI | 75 - 80 dB(A) | 55 | 50 | 45 |
| VII | > 80 dB(A) | 60 | 55 | 50 |
- Die Lärmpelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{tr,w} des Außenbauteils sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{tr,w} erfolgt nach DIN 4109.
- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
 - bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A)
- gemindert werden.
- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen. Für Bestandsgebäude gilt keine Nachfristpflicht. Die Angaben beziehen sich auf Neubauten sowie im Falle von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden.
- 5. Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz**
- 5.1** Minderungsmaßnahmen für Natur und Landschaft
- 5.1.1 Dachbegrünung**
Dachflächen von Neubauten sind dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mindestens entsprechend zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche bauliche Einrichtungen genutzt werden.
- 5.1.2 Baumschutz**
Im Zuge der Bautätigkeiten sind Bäume und Sträucher einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der DIN 18320, der RAS LP-4 und der ZTV-Baumpflege zu schützen und bei Beeinträchtigungen fachgerecht zu behandeln. Die Kronenbereiche der Bäume sind von Überbaungen und Versämlungen freizuhalten, das Lagern von Baustoffen oder Betriebsstoffen im Kronenbereich ist unzulässig. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS LP-4 vorzusehen. Ausführende Firmen sind in Leistungsbeschreibungen und der bei örtlichen
- II. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften**
- 1. Denkmalschutz**
Das Gebäude Schulstraße 1 ist seit dem 16.01.1989 und die Gebäude Schulstraße 3/3a und 5 sind seit dem 04.04.1989 unter der ID. Nr. 454 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen. Baudenkmal und bilden ein Ensemble.
- 2. Bauschutzbereich**
Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Radius des Verkehrslandeplatzes Essen-Mülheim, in ca. 4,9 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 183 m ü. NNH.
- III. Hinweise**
- 1. Meldepflicht von Bodendenkmälern**
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergräbung von Ausschachtungen, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Ertelung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsschritte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 2. Kampfmittelbeseitigung**
Die Luftbombeinsparung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab folgendes Ergebnis:
Luftblinder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf verminerte Kampfbatterien innerhalb des Plangebietes. Es wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Befragung der Überprüfung erfolgt über das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung", das über die Internetseite www.brd.nrw.de abrufbar ist.
Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeeiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der
- weiteren Vorgehensweise** wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" zu verwenden.
Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Erfolgreiche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Näheres kann der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf www.brd.nrw.de/ordnung_ghfahrenwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp entnommen werden (siehe z.B. Merkblatt für Baugrundeingriffe).
- 3. Baumschutzsatzung**
Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 (BSchS) bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen eines Bescheides unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen/Ausgleichszahlung) zulässig. Ersatzpflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Zuwendungen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr dar.
- 4. Vorbeugender Brandschutz**
Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasseranordnung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Die für die Art und Nutzung der einzelnen Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Dabei ist das gesamte Klinikum-Gelände als brandschutztechnischen und einsatzstatistischen Gründen als zusammenhängendes Gebäudesensemble zu betrachten.
- 5. Fluglärm**
Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport (DUS).
- 6. Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerkfeld "Adam" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerkfeld "Eisenstein". Letzte Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Adam" war die altrechtliche Gewerkschaft Adam. Die Gewerkschaft ist aufgelöst und hat keinen Rechtsnachfolger. Letzte Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Eisenstein" waren die Geschwister und Erben Hermann Wilhelm von Eicken, die, soweit seitens der Bezirksregierung Arnsberg Abs. 6 Bergbau und Energie bekannt, nicht mehr erreichbar sind. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau vorgegangen. Mit bergbaulicher Entwicklung ist nach Einschätzung des Bergamtes danach nicht zu rechnen.
- 7. Nahwärmeverorgungsgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahwärmeverorgungsgebietes der med GmbH. Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf für Gebäude, die neu errichtet werden, durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Wärme- und Kälteenergiebedarfsdeckung unmittelbar aus Kraft-Wärme-Kopplungen / aus einem Netz der Nahwärmeversorgung kommt dieser Verpflichtung nach.
- Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen**
Die DIN-Normen können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5 (Technisches Rathaus), 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.
- * redaktionelle Änderung nach der öffentlichen Auslegung**
- Mülheim an der Ruhr, den 19.06.2017
- Amtsleiter