

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"SB - Markt Aktienstraße 184 - S 15 (v)"

Gemarkung: Mülheim Flur: 17 Flurstücke: 153, 603, 632

M 1: 500 Stand: 05.08.2005

Vorhabenträger:
Christoph Hütter
Ludwig-Wolker-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel. 0208 - 34026

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Ges. vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232) geändert durch Art. 9 Ges. vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259)

1. Dieser Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet worden durch

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Inh. Michael Happe
45239 Essen - Werdener Markt 2
e-mail: info@bkr-essen.de
Tel.: 0201/491573 Fax: 494117

Essen, den 13.09.2005

Happe
Dipl.-Ing. M. Happe

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

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
45468 Mülheim an der Ruhr
Löhberg 78 - am Rathausmarkt
Telefon (0208) 45000-0 Telefax - 32
e-mail: dr.schuster@geohaus.de

Mülheim an der Ruhr, den 20.10.2005

Schuster
Dr.-Ing. Otmar Schuster

3. Der Planungsausschuss der Stadt hat am 08.03.2005 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 20.9.2005
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Urbanski
Schriftführer

4. Der Planungsausschuss der Stadt hat am 30.8.05 diesen Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 20.9.2005
Im Auftrag des Planungsausschusses der Stadt

Schuster
Ausschussvorsitzender
Schriftführer
(Beisiegel)

5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht haben mit dem im Vorhabengebiet aufzuhebenden Bebauungsplan in der Zeit vom 23.9.05 bis einschließlich 24.10.05 öffentlich ausgelegt.

Mülheim an der Ruhr, den 24.01.2006
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Urbanski

6. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 7 GO in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 24.01.2006
Im Auftrag des Rates der Stadt

Schuster
Oberbürgermeisterin
Schriftführer

7. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung sowie des Umweltberichtes sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 03.01.06 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.01.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 24.1.2006
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Schuster
Schriftführer

7.3 Ehemalige Luftschutzanlage (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
In Teilbereichen des Vorhabengebietes liegt eine ehemalige Luftschutzanlage in ca. 12 - 15 m Tiefe. Jede Baumaßnahme im Bereich der ehemaligen Luftschutz-Stollenanlage erfordert entsprechende bauseitige Sicherung des Baukörpers aufgrund der vorhandenen negativen Beeinflussung der natürlichen Baugrundverhältnisse.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich
Das Vorhabengebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim, und zwar innerhalb des sogenannten 6-km Kreises des Bauschutzbereiches vom Flughafenbezugsunkt (FBP) entfernt. Bauvorhaben, welche die nach § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, welche die vorgenannte Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Staatlicher Kampfmittelräumdienst
Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges war dem staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf möglich. Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3. Baumschutz
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

4. Nachbargesetz NRW
Die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbargesetzes sind bei allen Anpflanzungen zu beachten.

5. Abfallentsorgung
Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. den Vorschriften der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Im nach § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nur Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit den Kernsortimenten
1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
zulässig. Untergeordnete Randsortimente aus anderen Sortimentsgruppen sind ebenfalls zulässig.
Die maximale Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb wird auf 780 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 17 u. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplätze und Nebenanlagen und Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
3.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als bauliche Anlagen nur Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen zulässig.
3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

4. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
4.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
4.2 An den empfohlenen Standpunkten zum Anpflanzen von Bäumen ist je ein heimischer Laubbaum mit 20/25 cm Stammumfang fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Nachbargrundstück Lüdenitzstraße 29-31 hin, entlang der Grundstücksgrenzen, zu errichten.

6. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Werbeanlagen und Warenautomaten sind, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen an Masten und Pylonen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Höhe von 6,0 m ü. Gelände zulässig. Die Anzahl dieser Werbeanlagen an Masten und Pylonen wird auf 1 begrenzt. Fahnenstangen sind hiervon ausgenommen.

7. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
7.1 Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden im Bereich der Tankstelle nutzungsspezifische Schadstoffe festgestellt. Das gesamte Vorhabengebiet wird daher als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine abschließende Gefahrenermittlung wurde wegen der vorhandenen Bebauung bisher nicht vorgenommen. Im Hinblick auf die ehemalige Nutzung der Fläche wird nach Abbruch der Gebäude eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Alle angetroffenen Verunreinigungen, die eine Gefährdung darstellen, werden vor Beginn der Baumaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Amt für Tiefbau und Verkehrswesen entfernt.

7.2 Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tages- oder oberflächennahen Bereich stattgefunden hat. Das gesamte Vorhabengebiet wird als Fläche, unter der der Bergbau umgeht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen Art der baulichen Nutzung  Mischgebiet	Sonstige Festsetzungen  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  Trafostation  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  zu erhaltende Bäume  empfohlener Standort für anzupflanzende Bäume  Ein- bzw. Ausfahrten	 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  Lärmschutzwand Kennzeichnungen (siehe auch unter "7. Kennzeichnungen" der Festsetzungen durch Text)  Umgrenzung der ehemaligen Luftschutzanlage	Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)  Firstrichtung  Satteldach Sonstige Signaturen  vorhandene Gebäude  geplante Aufteilung der Stellplatzfläche
---	--	---	---

ÜBERSICHT M 1: 5000 (i. Original)

