

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring- F 9"

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

„Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring – F 9“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Textliche Festsetzungen

Stand: 05.07.2012

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes - SO

Für das Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb eines Einkaufszentrums zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3
Nr. 1 BauNVO

1.2 Zulässige Nutzungsarten

In dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter-, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, auch in großflächigen Betrieben
- Gastronomie
- Kino
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Stellplatzanlagen und Parkhäuser

In dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:

- Spielhallen
- Diskotheken

In dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen folgende weitere Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Büro-/Verwaltungshochhaus
- Tankstelle mit Tankstellenshop

1.3 Unzulässige Nutzungsarten

In dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Erotikbetriebe (insbesondere Striptease-Lokale, Peep-Shows, Verkaufsstellen für Sex-Artikel), Sexdarbietungen aller Art (insbesondere Sex-Kinos, Videokabinen), Wettbüros (insbesondere für Sportwetten) und sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten, die nicht nach

Ziffer 1.2 zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig
sind, unzulässig.

1.4 Verkaufsflächenbegrenzung

Die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ wird auf 86.500 m² begrenzt.

Bebauungsplan

"Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring – F 9"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Begründung

Stand: 05.07.2012

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2001 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
2. Rechtliche Situation.....	8
2.1. Landesentwicklungsplan	8
2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
2.3. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	9
2.4. Teilraumentwicklungskonzept Heißen	9
2.5. Masterplan Zentren und Einzelhandel	9
2.6. Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf	11
2.7. Veränderungssperre.....	11
2.8. Gender Mainstreaming	11
3. Anlass zur Planaufstellung	12
4. Darlegung der Ziele und Zwecke.....	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Überbaubare Flächen	14
4.3 Verkaufsflächenbegrenzung	15
5. Umweltbelange/Zusammenfassung	17

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Stadtteil Heißen. Die Entfernung zur östlich angrenzenden Stadt Essen beträgt rd. 500 m Luftlinie. Das ca. 18 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bundesautobahn (BAB) A 40
- im Osten durch das Essener Stadtgebiet
- im Süden durch die Max-Halbach-Straße
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Louis-Ferdinand-Straße



Der Baubeginn für das Rhein-Ruhr-Zentrum (RRZ) erfolgte auf dem Gelände der stillgelegten Zeche Humboldt. Bauherren waren die VEBA AG/Stinnes AG, Karstadt AG, C&A Brenninkmeyer und Otto Warenhaus. Zur Eröffnung im Jahre 1973 waren im Zentrum 57 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einem Waren- und Einrichtungshaus der Karstadt AG, einem Otto-Warenhaus sowie Bekleidungshäusern von C & A Brenninkmeyer und Peek und Cloppenburg vertreten. Gleichzeitig erfolgte die Errichtung des Hochhauses auf dem Gelände, dem Verwaltungsgebäude der Stinnes AG.

Im Jahre 1991 wurde das Rhein-Ruhr-Zentrum zu einem großen Teil durch die Brune & Koerver GbR übernommen. In den folgenden Jahren erfolgten großflächige Erweiterungen des Einkaufszentrums einschließlich des Bereiches „Festival Garden“ mit Gastronomie und Entertainment um ca. 22.100 m².

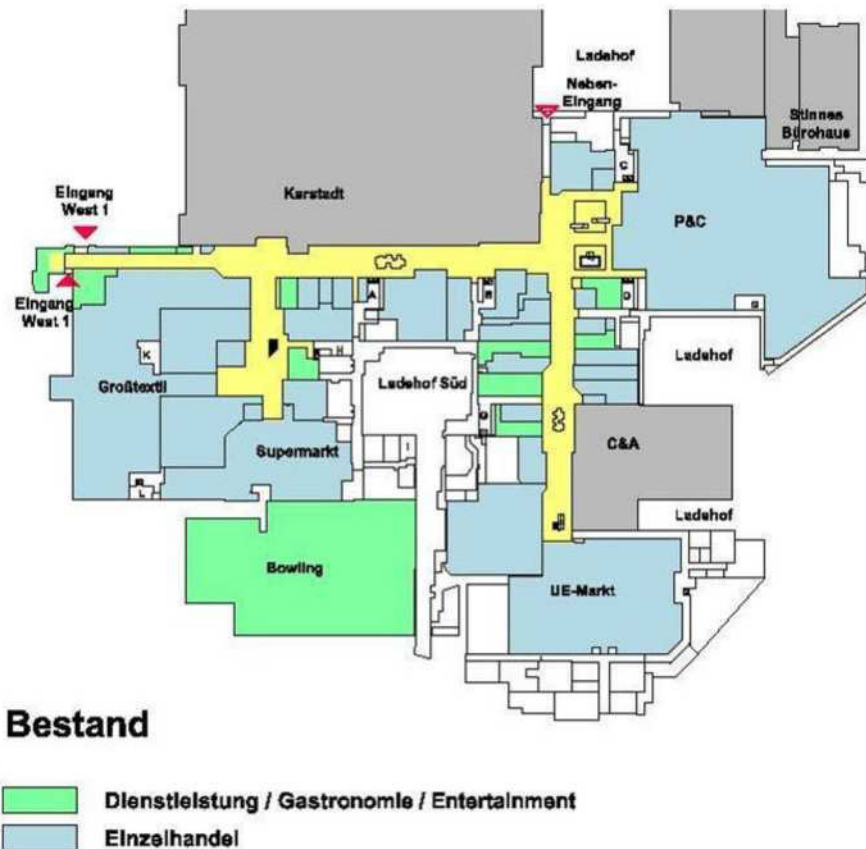
2006 erfolgte die Übernahme des Rhein-Ruhr-Zentrums durch die Rhein-Ruhr-Zentrum GmbH&Co.KG, einer gemeinsamen Gesellschaft der Merrill Lynch-Gruppe und der ECE-Gruppe. Die Karstadt-Arcaden und das Bekleidungshaus C&A Brenninkmeyer sind im Eigentum der Highstreet Holding und der ERA GrundstücksverwaltungsgmbH & Co Kg, werden allerdings durch die ursprünglichen Eigentümer Karstadt AG und C&A Brenninkmeyer betrieben.

Als erste „shopping mall“ in den 1970er Jahren hat sich das Rhein-Ruhr-Zentrum zum multifunktionalen Einzelhandels-, Kultur- und Freizeitzentrum entwickelt. Der Schwerpunkt liegt allerdings auch weiterhin auf seiner Funktion als überörtlich bedeutsames Einkaufszentrum. Resultierend aus dieser Funktionsmischung sind folgende Nutzungen innerhalb des Rhein-Ruhr-Zentrums vorhanden:

- Einzelhandel, auch großflächig
- Gastronomie
- Diskothek
- Kino
- Spielhallen
- Dienstleistungen
- Sportstätten
- Büros/Verwaltungshochhaus
- Tankstelle mit Tankstellenshop
- Stellplatzanlagen und Parkhäuser

Strukturell verfügt das Center über drei vorrangig genutzte Geschossebenen (EG 1, EG 2 und OG) sowie ein Untergeschoss, das jedoch für den Kunden unter Angebotsgesichtspunkten nur durch die vorhandenen Räumlichkeiten des Fitness-Centers Mc Fit von Bedeutung ist.

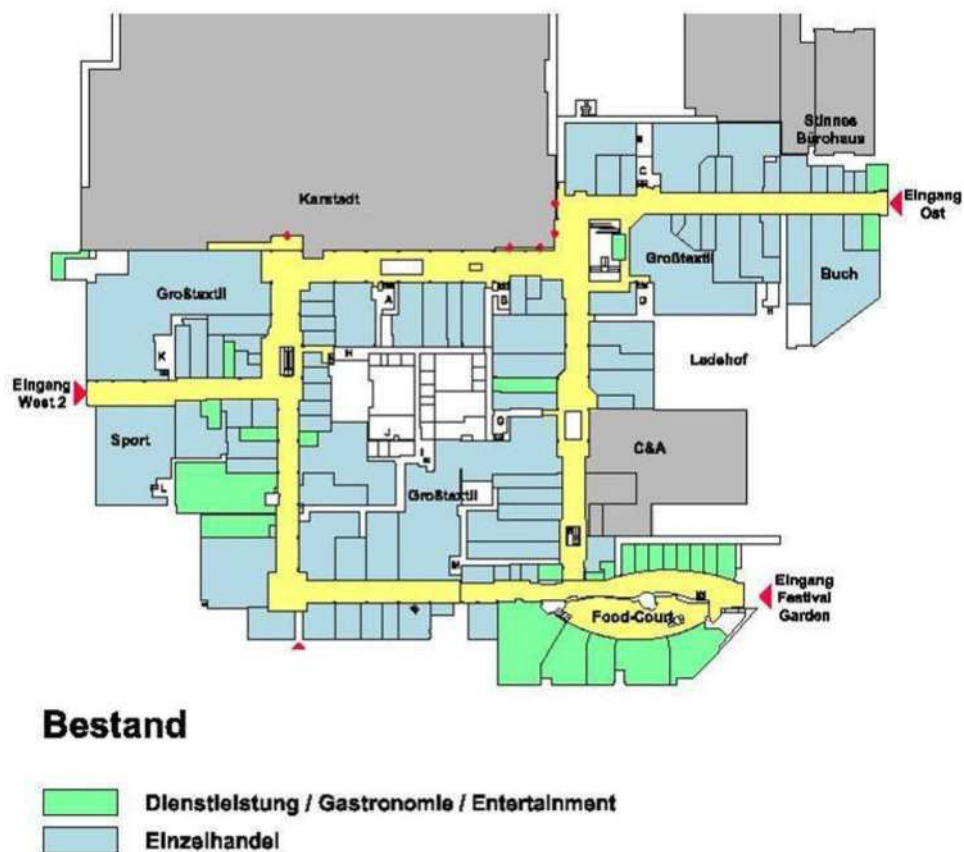
Das Erdgeschoss 1 verfügt über zwei nebeneinander liegende Zugänge im westlichen Bereich der Verkaufsebene zzgl. eines direkten Zugangs zu Karstadt. Dort gelangt der Besucher via Eingang West ohne Niveauunterschied zu Karstadt, Peek & Cloppenburg, C & A, Boecker, Saturn, Tengelmann u.a. Die Erschließung der Ladenlokale erfolgt dabei über eine zentrale, im Norden des Centers in Ost-West-Richtung verlaufende Mall, die jeweils über zwei im rechten Winkel dazu nach Süden verlaufenden Malls ergänzt wird. Diese enden als Sackgasse bei den Ladenlokalen von Tengelmann und Saturn.



Rhein-Ruhr-Zentrum, Erdgeschoss 1 (Stand 2010)

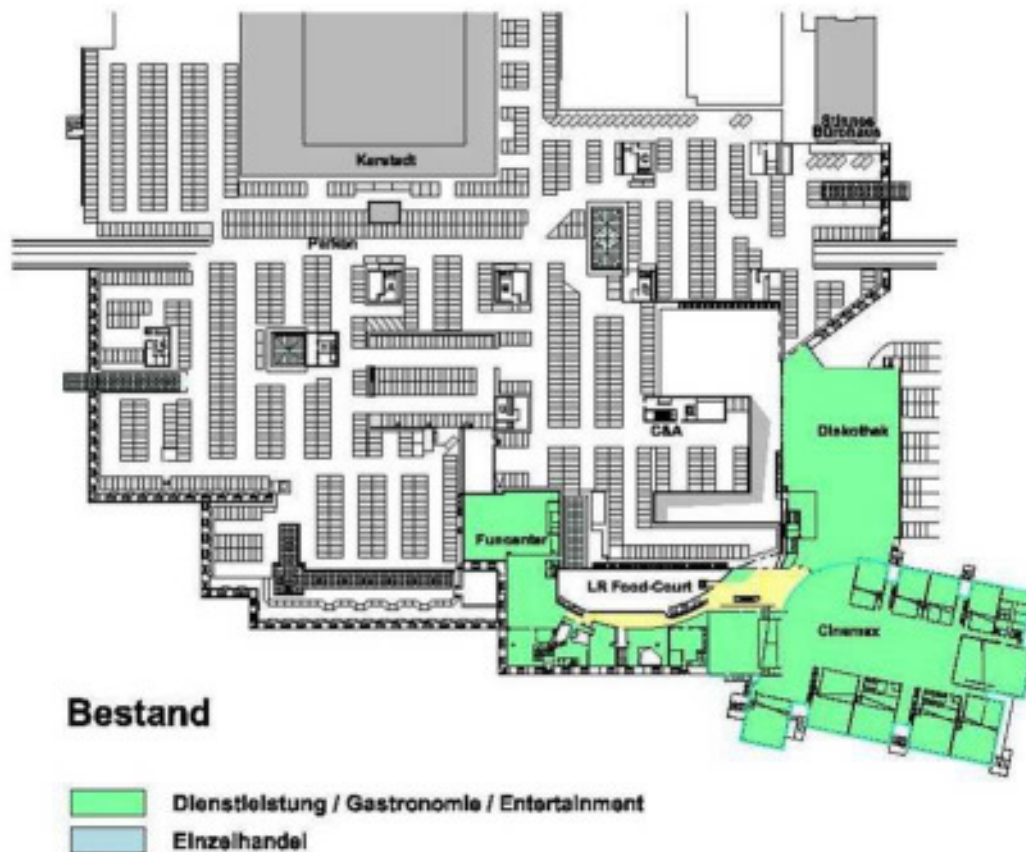
Die Erdgeschosssebene 2 bildet den eigentlichen Kern des Rhein-Ruhr-Zentrums. Die Verkaufsebene verfügt über einen Eingang West sowie über einen jeweils nördlich und südlich situierten Eingang im Osten des Zentrums. Die Wegeführung auf dieser Verkaufsebene erfolgt über eine Nord-, Süd-, West- sowie Ost-Mall und ermöglicht somit einen barrierefreien Rundlauf. Der Rundlauf wird ergänzt durch drei Malls, die zu den jeweiligen Ein- und Ausgängen führen und ebenfalls einen Shop- und Gastronomiebesatz aufweisen.

Unter angebotsseitigen Gesichtspunkten gliedert sich das Erdgeschoss 2 wie folgt: das nordwestliche Kopfende der Centeranlage wird vom Karstadt Warenhaus dominiert, das hier nach dem sog. „Towncenter-Konzept“ gestaltet ist. Dabei gruppieren sich zahlreiche eigenständige Shops um die zentral gelegenen Karstadt-Flächen. Das Zentrum der Erdgeschosssebene 2 bildet ein Mix aus Groß- und Kleinflächen. Der südliche Teil wird durch die sog. „Young Fashion Mall“ definiert. In diesem Bereich agieren überwiegend Textilanbieter mit einer klaren Zielausrichtung auf ein jüngeres trend-bewusstes Publikum (H&M, Esprit, Street One etc.). Am südöstlichen Ende der Geschossebene befindet sich der Food-Court (Festival Garden) mit einer Konzentration gastronomischer Betriebe und Zugängen (Treppen und Rolltreppe) zum Kino.



Rhein-Ruhr-Zentrum, Erdgeschoss 2 (Stand 2010)

Im Obergeschoss des Rhein-Ruhr-Zentrums befindet sich ein Cinemaxx-Kino mit 11 Kinosaälen und rd. 3200 Sitzplätzen. Weitere Freizeiteinrichtungen komplettieren das Angebot. Hierzu gehören eine Diskothek (z.Zt. Leerstand), ein Spielcasino und die EuroEddy Kinderwelt. Alle Einrichtungen sind über gesonderte Ein- bzw. Ausgänge zu der auf dem Dach der Centeranlage befindlichen Parkfläche für den Besucher zugänglich. Zu den weiteren Freizeitnutzungen im Center gehört eine im Erdgeschoss 1 gelegene Bowlingbahn, die nur über das Erdgeschoss 2 (Young Fashion Mall) erreicht werden kann.



Rhein-Ruhr-Zentrum, Obergeschoss (Stand 2010)

Aktuell agiert das Rhein-Ruhr-Zentrum auf einer Verkaufsfläche von rd. 81.000 m². Die Centeranlage verfügt darüber hinaus insgesamt über ein kostenloses Stellplatzangebot von rd. 5.500 Parkplätzen, wovon rd. 1.200 als überdachte Parkplätze im Parkhaus zur Verfügung stehen.

Auf dem Gelände des Rhein-Ruhr-Zentrums ist ferner ein Büro-/Verwaltungshochhaus der Stinnes AG lokalisiert sowie eine Tankstelle mit entsprechendem Tankstellenshop.

Die bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Rhein-Ruhr-Zentrums verteilen sich wie folgt:

Eigentümer/Mieter	Verkaufsfläche (VKF)	Stand/Hinweis ¹
C & A	ca. 3.200 m ²	Baugenehmigung vom 17.03.1987
Karstadt	ca. 39.700 m ²	Baugenehmigung vom 06.01.2006
RRZ GmbH & CO.KG	ca. 38.000 m ²	Bauantrag vom 26.08.2008

Des Weiteren entfallen auf den Freizeit- und Gastronomiebereich ca. 22.100 m².

¹ Die Ermittlung der Verkaufsfläche (VK) wurde auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen bzw. geprüften Bauanträge vorgenommen.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Direkt südlich an die Bundesautobahn (BAB) A 40 grenzend, wurde vor einigen Jahren eine Autobahnabfahrt für die aus Richtung Duisburg kommenden PKW und eine Auffahrt für die in Richtung Essen/Bochum/Dortmund fahrenden KFZ geschaffen. Der Verkehr wird auf den Humboldttring geleitet. Hierbei handelt es sich um eine zum Gelände des Rhein-Ruhr-Zentrums gehörende Privatstraße. Die Fahrzeuge, die aus Richtung Essen kommen, werden über das öffentliche Straßennetz zum Humboldttring geführt.

Im Übrigen ist das Gelände des Rhein-Ruhr-Zentrums auch unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut angeschlossen. Nach kurzem Fußweg sind die Haltestellen der U-Bahn U 18, deren Trasse sich inmitten der BAB A 40 befindet, zu erreichen. Die U 18 verbindet Mülheim an der Ruhr mit Essen. Des Weiteren erschließen mehrere Buslinien sowohl der Mülheimer Verkehrsbetriebe (MVG) als auch der Stadt Essen (EVAG) und auch von Oberhausen über Mülheim an der Ruhr das Plangebiet.

2. Rechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung können sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ergeben.

Mülheim an der Ruhr ist im LEP NRW im Ballungskern als Mittelzentrum für das westliche Ruhrgebiet ausgewiesen. Die Stadt liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Neben dem Landesentwicklungsplan war bislang auch das Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in diesem Fall § 24a LEPro, als Mittel der Landesplanung anzuwenden. Der § 24a diente zur Stärkung der Zentren als Wohn-, Arbeits- und Handelsstandorte und zur Sicherung der Daseinsvorsorge und damit einer flächendeckenden und wohnungsnahen Versorgung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen an gut erreichbaren Standorten. Das Landesentwicklungsprogramm ist allerdings gem. § 38 LEPro mit Ablauf des 31.12.2011 außer Kraft getreten und ist somit nicht mehr im Bauleitplanverfahren anzuwenden.

Seit dem 17.04.2012 liegt der Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Entwurf vor. Danach wird das Ziel 7 Überplanung von vorhandenen Standorten definiert. Das Ziel lautet: Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und

festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von benachbarten Gemeinden erfolgt.

2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt im regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen“ dar.

Im bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für das Plangebiet „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ dar.

Gemäß diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan aus dem RFNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.3. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Gemäß dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im zugeordneten Bereich des Teilraums Heißen, dessen Teilraumzentrum (C-Zentrum) sich in einer Entfernung von etwa 3 km befindet. Das Rhein-Ruhr-Zentrum ist als B-Zentrum „Einzelhandelszentrum Rhein-Ruhr-Zentrum“ dargestellt. Im Hinblick auf die regionale und lokale Einkaufszentrenattraktivität gilt das Rhein-Ruhr-Zentrum als Nebenzentrum.

2.4. Teilraumentwicklungskonzept Heißen

Das Teilraumentwicklungskonzept (TREK) Heißen vom Januar 2000 stellt im Plangebiet Sonderbaufläche (RRZ) dar.

2.5. Masterplan Zentren und Einzelhandel

Der vom Rat der Stadt am 19.06.2008 beschlossene Masterplan Zentren und Einzelhandel beinhaltet ein Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept und stellt insofern ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Dieser Masterplan bestimmt die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte räumlich und funktional. Er enthält Ziele und Grundsätze zur zukünftigen

räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung und eine speziell auf die Situation in Mülheim an der Ruhr zugeschnittene Sortimentsliste.

Mit dem Masterplan verfolgt die Stadt Mülheim an der Ruhr u.a. folgende Leitziele:

- Stärkung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen, als Arbeitsort und Identifikationsraum für die Bevölkerung
- Sicherung einer qualitativ und quantitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Der Bereich des Rhein-Ruhr-Zentrums wird vom Masterplan Zentren und Einzelhandel als Hauptergänzungsstandort ausgewiesen. Im Allgemeinen konzentrieren Hauptergänzungsstandorte ihr Angebot auf den Einzelhandel und dort auf zentrenrelevante Sortimente. Als Ankerbetriebe dienen Warenhäuser und Kaufhäuser mit den Hauptsortimenten Bekleidung und Schuhe. Ergänzende Angebote im Freizeitgewerbe, insbesondere Gastgewerbe und Kino sind üblich. Zusätzliche Dienstleistungsangebote und soziale Einrichtungen sind dagegen höchstens vereinzelt vorzufinden.

Der Einzugsbereich von Hauptergänzungsstandorten reicht deutlich über die Stadtgrenze hinaus und schließt eine oder mehrere Nachbarstädte mit ein. Dies erfordert neben einer guten Anbindung an das Straßennetz der Gemeinde auch eine Autobahnzufahrt für die regionale Anbindung; die ÖPNV-Anbindung spielt keine wichtige Rolle.

Die starke Konzentration auf den Einzelhandel und der deutlich abweichende Einzugsbereich machen die Integration des Hauptergänzungsstandortes innerhalb der Zentrenhierarchie unmöglich. Die Einordnung in die Zentrenstruktur erfolgt deshalb als eigenständiger Funktionstyp.

Der Masterplan führt bezüglich der Sonderstandorte aus, dass mit insgesamt 12 großflächigen Anbietern im Rhein-Ruhr-Zentrum in Verbindung mit 9 großflächigen Anbietern in den Fachmarktgebieten die Sonderstandorte stärker vertreten sind als die Zentren mit insgesamt 16 großflächigen Anbietern (Innenstadt 10, sonstige Zentren 6). Deshalb wird aufgrund der starken Verbreitung des großflächigen Einzelhandels in den Sonderstandorten das Erfordernis zusätzlicher Regelungen gesehen, um weitere städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren zu verhindern. Wegen der unterschiedlichen Bedeutung der Zentren wird dabei zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden.

Für die Sonderstandorte (Hauptergänzungsstandort und Fachmarktgebiete) wird folglich als allgemeine Zielsetzung festgelegt, dass diese über Bebauungspläne zu regeln sind.

2.6. Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf

Durch das Größenwachstum im Einzelhandel und die Standortwahl haben Einzelhandelsvorhaben zunehmend Auswirkungen auch auf die Nachbarstädte. So können Großprojekte zu schweren Schäden der Einzelhandelsstruktur in der gesamten Region führen. Dies erkennend haben die Städte Duisburg, Düsseldorf, Essen und Mülheim an der Ruhr sowie die Gemeinden des Kreises Wesel in Kooperation mit den zuständigen IHK's und dem Kreis Wesel, initiiert von der Bezirksregierung Düsseldorf, das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (REK) vereinbart.

Die Vereinbarung des REK soll die Kooperation zwischen den beteiligten Gemeinden verbessern. Außerdem soll die Vereinbarung helfen, wesentliche Auswirkungen auf die Zentren durch Einzelhandelsprojekte in den Nachbarstädten zu vermeiden. Dazu wurden sechs Strategiebausteine beschlossen:

- Einheitliche Sortimentsliste
- Standortmatrix
- Moderationsverfahren
- Interkommunale Potenzialräume
- Möglichkeiten der Festsetzung für Bebauungspläne, Baugebiete in Gewerbegebieten
- Begrenzung der Randsortimente

Im Rahmen der Städtekooperation im Ruhrgebiet befürwortet die Stadt Mülheim an der Ruhr die Erstellung des gemeinsamen REK für die gesamte Region und ist der Vereinbarung mit Beschluss des Rates der Stadt vom 29.04.2004 beigetreten.

2.7. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 18.06.2009 die Veränderungssperre Nr. 33 erlassen. Die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachungsanordnung vom 04.08.2009 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 14.08.2009 bekanntgemacht. Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre trat mit Ablauf des 14.08.2011 außer Kraft. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt am 27.07.2011 den Erlass einer Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre beschlossen. Diese Satzung tritt am 14.08.2012 außer Kraft.

2.8. Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politi-

scher Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Die Gender-Aspekte wurden bei der Planung berücksichtigt. Der lediglich auf die Steuerung des Einzelhandels abzielende Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Frauen und Männern bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist gegeben.

3. Anlass zur Planaufstellung

Das Rhein-Ruhr-Zentrum wurde 1971 nach den Vorschriften des damals gültigen Bundesbaugesetzes gemäß § 34 genehmigt. Das Gelände des Rhein-Ruhr-Zentrums ist derzeit planungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB einzustufen. Es ist bebaut mit einem Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO, einem Büro-/Verwaltungshochhaus, einer Tankstelle mit Tankstellenshop sowie den Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkhäuser).

Seit der Eröffnung im Jahr 1973 steht das Rhein-Ruhr-Zentrum vor der Herausforderung, den sich stetig wandelnden und in den letzten Jahren merklich gestiegenen Ansprüchen seiner Kunden gerecht zu werden. Diesen gewandelten Konsumentenansprüchen ist nicht nur der Handel in den innerstädtischen Einkaufslagen ausgesetzt, sondern sie erhöhen den Leistungs- und Angebotsdruck für alle Betriebsformen des Einzelhandels. Darüber hinaus sieht sich das Rhein-Ruhr-Zentrum zunehmend dem Wettbewerbsdruck auf Grund der Entwicklungen und Eröffnung konkurrierender moderner Einkaufszentren in den umliegenden Städten (u.a. Limbecker Platz in Essen, Forum in Duisburg, begonnene Erweiterung des CentrO in Oberhausen) sowie der Modernisierung bestehender Center (u.a. Forum Mülheim sowie Rathaus Galerie in Essen) konfrontiert. Vor diesem Hintergrund besteht für das Rhein-Ruhr-Zentrum die betriebliche Notwendigkeit, die bestehenden konzeptionellen Mängel der Centeranlage zu beseitigen sowie seine Sortimentsgestaltung und Mieterstruktur im Rahmen einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung zu optimieren, um im wachsenden Wettbewerb auch zukünftig bestehen zu können.

Die formal in der GUSTAV GeschäftsbesorgungsGmbH organisierte Eigentümergemeinschaft von Meryll Lynch und ECE (RRZ GmbH) als neue Teileigentümerin beabsichtigt, das Shopping-Center einer umfassenden Modernisierung und Neustrukturierung zu unterziehen. Hintergrund der geplanten Modernisierung ist die Beseitigung von zum Teil erheblichen konzeptionellen Mängeln, die sich insbesondere im EG 1 manifestieren und

einen deutlichen Handlungsbedarf hervorrufen. Aus diesem Grunde hat die RRZ GmbH eine planungsrechtliche Bauvoranfrage und einen Bauantrag bei der Stadt Mülheim an der Ruhr eingereicht.

Zur Steigerung der Attraktivität sollen Teile der inneren Erschließungsflächen (Malls) zu einer umlaufenden Ladenpassage umgebaut werden. Hierdurch ergeben sich zwangsläufig eine Umnutzung einzelner Teilflächen und die geringfügige Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen.

Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Rahmenvorgaben ist zur Realisierung der Maßnahmen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan „Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring – F 9“ soll neben der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes unter Berücksichtigung der geringfügigen Erweiterungsabsichten die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort, der außerhalb der definierten Zentren des Masterplanes Zentren und Einzelhandel liegt, festlegen und somit die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb von Mülheim an der Ruhr schützen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Festschreibung innerhalb des baulichen Bestandes.

4. Darlegung der Ziele und Zwecke

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Rhein-Ruhr-Zentrum am östlichen Stadtrand hat aufgrund seiner Entstehungsgeschichte bereits eine lange Tradition. Zu den wesentlichen Magnetbetrieben des 1973 errichteten Einkaufszentrums gehören das Warenhaus von Karstadt und das Bekleidungshaus von C&A sowie ein umfangreiches groß- und kleinflächiges Einzelhandelsangebot. Daneben zählen auch zahlreiche Gastronomiebetriebe, ein Multiplex-Kino und weitere Freizeiteinrichtungen sowie die notwendigen Stellplatzanlagen, z.T. in Form von Parkhäusern zu den Angeboten des Rhein-Ruhr-Zentrums. Daher kann dem Rhein-Ruhr-Zentrum folgende Definition eines Einkaufszentrums zugeschrieben werden:

Ein Einkaufszentrum ist eine bewusst konzipierte räumliche Konzentration von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und gegebenenfalls anderen Angeboten wie Fitnesszentren oder Kinos. In Anlehnung an die US-amerikanische Definition des shopping centers ist ein Einkaufszentrum eine „als Einheit geplante, errichtete und verwaltete Agglomeration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben“. Hiervon zu unterscheiden sind die „gewachsenen“ Agglomerationen (gelegentlich auch Einkaufsparks) ohne einheitliche Konzeption und ohne eigenes Center-Management.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes typische „Nebennutzungen“ eines Einkaufszentrums wie z.B. eine Tankstelle sowie ein Büro-/Verwaltungshochhaus.

Entsprechend der funktionellen Bestandssituation und dem Planungsziel, die Bestandsnutzungen des Rhein-Ruhr-Zentrums planungsrechtlich zu sichern, wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ i.S.v. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Funktionsmischungen auf dem gesamten Gelände des Rhein-Ruhr-Zentrums, sind in dem Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, auch großflächig
- Gastronomie
- Kino
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Stellplatzanlagen und Parkhäuser

In dem Einkaufszentrum ist ein ca. 890 m² großes, in drei Einheiten nebeneinander liegendes Spielkasino angesiedelt. Diese Art der Vergnügungsstätte steht nicht in unmittelbarer Beziehung zu dem Betrieb eines Einkaufszentrums. Diese Spielhalle soll in ihrem Bestand gesichert werden, darüber hinaus sollen weitere Spielhallen im Rhein-Ruhr-Zentrum nicht angesiedelt werden können, um eine städtebaulich unerwünschte Häufung dieser Nutzung zu verhindern. Daher sind Spielhallen in dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nur ausnahmsweise zulässig. Gleiches gilt auch für Discotheken.

Darüber hinaus sind innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen folgende mit dem Einkaufszentrum baulich verbundene Nutzungen zulässig:

- Büros/Verwaltungshochhaus
- Tankstelle mit Tankstellenshop

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Erotikbetriebe (insbesondere Striptease-Lokale, Peep-Shows, Verkaufsstellen für Sex-Artikel), Sexdarbietungen aller Art (insbesondere Sex-Kinos, Videokabinen), Wettbüros (insbesondere für Sportwetten) und sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten, die nicht nach Ziffer 1.2 zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig. Diese Art der Nutzungen ist mit dem Betrieb eines Einkaufszentrums nicht vereinbar.

4.2 Überbaubare Flächen

Des Weiteren wird das Rhein-Ruhr-Zentrum in seinem Bestand durch die Festsetzung von Baugrenzen räumlich festgeschrieben. Städtebaulich unerwünschte bauliche Erweiterungen außerhalb der bestehenden Gebäudekubatur, die ggf. gemäß den weitgehenden Regelungen des § 34 BauGB möglich wären, sind somit ausgeschlossen. Den jeweiligen

überbaubaren Flächen werden die entsprechenden Bestandsnutzungen „Einkaufszentrum“ (89.550 m²), „Tankstelle/Tankstellenshop“ (3.750 m²) bzw. „Büros/Verwaltung“ (3.290 m²) zugeschrieben.

4.3 Verkaufsflächenbegrenzung

Bei dem Rhein-Ruhr-Zentrum handelt es sich um eine bewusst konzipierte räumliche Konzentration von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und anderen Angeboten. Aus diesem Grund wird das Rhein-Ruhr-Zentrum bei der Festsetzung der Verkaufsfläche als ein in sich geschlossenes und gewachsenes Einkaufszentrum angesehen. Auch in der Außendarstellung stellt sich das Rhein-Ruhr-Zentrum als ein Einkaufszentrum dar – gemeinsames Management, gemeinsamer Internetauftritt. Es handelt sich also um ein Vorhaben für das die Festsetzung einer vorhabenbezogenen Verkaufsfläche rechtlich zulässig ist. Nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 09.02.2011 (4 BN 43.10) kann eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich-bodenrechtlich zu betrachten ist (s. BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009, 4 BN 63.09).

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird eine Verkaufsflächenbegrenzung von insgesamt 86.500 m² festgesetzt.

Die festgeschriebene Verkaufsfläche leitet sich aus dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand inklusive einer geplanten, geringfügigen Erweiterung von insgesamt ca. 5.500 m² ab.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche weicht von der im Masterplan Zentren und Einzelhandel angegebenen Verkaufsfläche von 66.000 m² ab. Für diese Abweichung sind mehrere Faktoren verantwortlich. Zum Einen wurden für den Masterplan Zentren und Einzelhandel die Zahlen der Kaufkraftanalyse 2005 zu Grunde gelegt. Zum Anderen wurde für den Masterplan Zentren und Einzelhandel die interne Karstadt-Mall entgegen der Baugenehmigung nicht als Verkaufsfläche angerechnet, sondern als Verkehrsfläche. Die Karstadt-Mall ergibt sich jedoch aus der derzeitigen Geschäftskonzeption und könnte jeder Zeit aufgegeben werden. Des Weiteren wurde für den Masterplan Zentren und Einzelhandel bei der Bestandsaufnahme lediglich eine Schätzung per Augenmaß vorgenommen. Vor diesem Hintergrund wird die Differenz als begründbar und vertretbar angesehen.

hen. Im Rahmen einer anstehenden Überarbeitung des Masterplanes Zentren und Einzelhandel werden die Aussagen bzgl. der Verkaufsflächenzahlen angepasst.

Die Festschreibung der Verkaufsfläche ist erforderlich, weil durch darüber hinausgehende Erweiterungen des Rhein-Ruhr-Zentrums und die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen und die damit verbundene Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zusätzliche Kaufkraft an einen nicht integrierten Standort gebunden würde. Dies würde letztlich dazu führen, dass die umliegenden Zentren und insbesondere das Hauptzentrum Mülheimer Innenstadt an Bedeutung, Funktion und Qualität verlieren würden.

Hinsichtlich der bereits durch Bauvoranfrage und Bauantrag konkretisierten Erweiterungsplanung der Rhein-Ruhr-Zentrum GmbH & Co. KG wurde eine Verträglichkeitsanalyse in Auftrag gegeben und durch die GfK Geo Marketing erarbeitet. Dieses Gutachten kommt in Auszügen zu folgendem Fazit:

Der Blick auf die relevanten makro-standortseitigen Rahmenbedingungen zeigt, dass Mülheim an der Ruhr – trotz der vorhandenen Überalterungstendenzen und einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl – aufgrund seiner breiten Wirtschaftsstruktur und sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit gute Voraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen bietet.

Hinsichtlich möglicher schädlicher Auswirkungen durch die geplante Modernisierung/Erweiterung des Rhein-Ruhr-Zentrums ist festzustellen, dass sich die warengruppenspezifischen Umsatzumverteilungseffekte – u.a. bedingt durch die nachweislich hohe Ausstrahlungskraft der Centeranlage, die hohe Wettbewerbsdichte und die komplexen Einkaufsbeziehungen der Bevölkerung in der Region – auf eine Vielzahl von relevanten Standorten verteilen und keine spürbaren „Singular-Effekte“ nach sich ziehen, die einzelne Magnetbetriebe besonders stark treffen würden.

Den Modellrechnungen der Gutachter zufolge bewegen sich die erwarteten warengruppenspezifischen Umsatzumverteilungsquoten in der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr sowie den betrachteten Stadtbezirkszentren (teilweise sehr deutlich) unterhalb von 7% und sind bei ausdrücklicher Würdigung der Zentren in einer lebendigen Wettbewerbslandschaft als absolut verkraftbar einzuschätzen. Mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Mülheim an der Ruhr ist demnach aus gutachterlicher Sicht nicht zu rechnen.

Mit Blick auf die regionale Verträglichkeit ist festzuhalten, dass sich in den untersuchungsrelevanten Innenstädten von Essen, Duisburg, Oberhausen (Altoberhausen und Neue Mitte) sowie Ratingen unter Maßgabe einer worst-case-Betrachtung sehr niedrige sortimentsspezifische Umverteilungsquoten (unterhalb von 4%) errechnen werden und daher ebenfalls keine strukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund gefährdet das Planvorhaben aus Sicht der Gutachter weder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Mülheim an der Ruhr oder benachbarter Gemeinden, noch die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Planvorhabens.

5. Umweltbelange/Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Modernisierungsabsichten der Geschäftsbesorgungsgesellschaft des RRZ sowie den Zielaussagen des „Masterplans Zentren und Einzelhandel“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring – F 9“ sind die Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB jedoch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt lediglich die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Inhalte, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Aus diesem Grund wird das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch den Bebauungsplan werden weder Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, noch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring – F 9“ nicht zu erwarten. Dementsprechend wird auch von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde jedoch festgestellt, dass sich im Stadtteil Heißen ein Recyclingbetrieb befindet, der unter die Störfallverordnung fällt. Nach Aussage des LANUV und der Bezirksregierung Düsseldorf handelt es sich hierbei um einen Betriebsbereich, der nach derzeitigen Detailkenntnissen in die Abstandsklasse II (500 m) nach dem KAS-Leitfaden einzustufen ist. Von dem durch den Betrieb ausgelösten Achtungsabstand von 500 m wird das in ca. 800 m entfernte Plangebiet des Bebauungsplanes „Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring – F 9“ nicht tangiert.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring - F 9"

Gemarkung: Fulerum Flur: 6 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt nebst Begründung.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 02.09.2009 (GV. NRW. S. 481).

Stand: 02.2012

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die erforderliche geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt. Mülheim an der Ruhr, den	Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes: Mülheim an der Ruhr, den	Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung I.A.	Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung I.A.	Die Oberbürgermeisterin I.V.
(Linke) Vermessungsdirektor	Amtleiter	Beigeordneter		
Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den	Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den	Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt		
Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung I.A.			Ausschussvorsitzender	Schriftführerin
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Mülheim an der Ruhr, den	Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Entwurf des Bebauungsplanes und dessen erneute Auslegung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den	Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt		
Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung I.A.			Ausschussvorsitzender	Schriftführerin
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom erneut öffentlich ausliegen. Mülheim an der Ruhr, den	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den	Im Auftrage des Rates der Stadt		
Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung I.A.			Oberbürgermeisterin	Schriftführerin
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ersichtlich bekannt gemacht worden. Mülheim an der Ruhr, den	Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturkatalog NRW (Pflichtheft NRW Version 1.3.1) Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergößern oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsschutzes gerichtlich verfolgt.			
Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung I.A.				

Stand der Planunterlagen: ALKIS Stand von August 2011

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes - SO
Für das Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb eines Einkaufszentrums zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauNVO
- 1.2 Zulässige Nutzungsarten
In dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, auch in großflächigen Betrieben
 - Gastronomie
 - Kino
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Stellplatzanlagen und ParkhäuserIn dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:
 - Spielhallen
 - DiskothekenIn dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen folgende weiteren Anlagen und Nutzungen zulässig:
 - Büro-/Verwaltungshochhaus
 - Tankstelle mit TankstellenshopUnzulässige Nutzungsarten
In dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Erotikbetriebe (insbesondere Strip-Tease-Lokale, Peep-Shows, Verkaufsstellen für Sex-Artikel), Sexdarmbetrieben aller Art (insbesondere Sex-Kinos, Videokabinen), Wettbüros (insbesondere für Sportwetten) und sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsbetriebe, die nicht nach Ziffer 1.2 zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig.
- 1.3 Verkaufsflächenbegrenzung
Die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ wird auf 86.500 m² begrenzt.
- 1.4

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
SO Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Baugrenze

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
vorhandene Bäume
vorhandene Flurstücksgrenzen

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Bebauungsplan

"Rhein-Ruhr-Zentrum/Humboldttring – F 9"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 27.03.2012 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 24.04.2012 bis einschließlich 24.05.2012 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 30.10.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 05.07.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 30.10.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

