

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan Innenstadt 1 c

Eppinghofer Straße / Bahnstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Siehe Vermerk hinter "Kennzeichnung"
— 11 —

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Eppinghofer Straße/Bahnstraße - Innenstadt 1 c"

Festsetzungen durch Text

Für die straßenseitigen Fassaden der Häuser Bahnstraße 38 - 50, Flurstücke 72 - 78, wird gem. § 39 h Abs. 1 BBauG bestimmt, daß ein Abbruch- und Veränderungsantrag aus den Gründen des § 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 BBauG versagt werden kann.

Gestaltung und Nutzung des Gebäudes Ecke Bahnstraße und Eppinghofer Straße:

- a) Das Bauwerk muß in Abstimmung mit dem Landeskonservator den Übergang zwischen dem sechsgeschossigen Haus Eppinghofer Straße 27 - 29 mit Flachdach und dem dreigeschossigen Haus Bahnstraße 50 mit Satteldach lösen.
- b) Das Gebäude ist an den Giebel des Hauses Bahnstraße 50 durch Verlängerung des Satteldaches anzupassen. Höhen sind - soweit möglich - gestalterisch zu übernehmen.
- c) Traufhöhe und Flucht des Hauses Eppinghofer Straße 27 - 29 sind im 6. Geschoß gestalterisch zu übernehmen.
- d) Eine Überbauung der Baugrenze zur Bahnstraße mit erkerartigen Loggien von max. 1,50 m Tiefe ist als Ausnahme zulässig. Lichte Höhe von OK Gehweg bis UK Loggia mindestens 3,00 m.
- e) Sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauN VO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- f) Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 des Bundesbaugesetzes sind bei der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen in den Straßen zugewandten Gebäudeteilen Vorkehrungen zum Schutze gegen den Verkehrslärm in der Form von geeigneten Fenstern (DIN 4109 und 52210) zu treffen. Diese Vorkehrungen müssen in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die Einhaltung der Richtpegel nach DIN 18005 (Vornorm), nämlich 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts, gewährleisten.

Siehe Vermerk hinter "Kennzeichnung"

— 42 —

Gemäß § 1 Abs. 7 Zf. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß in der Bebauung im Mischgebiet an der Viktoriastraße im EG nur eine Nutzung für Geschäfte, Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauN VO zulässig ist.

Die auf dem Flurstück 78 zugelassene Garage darf in der Höhe 2,50 m über festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Sie darf nur mit Flachdach errichtet werden.

Die rückwärtige Einfriedung der Grundstücke Bahnstraße 38 - 50 ist nur durch eine einheitlich gestaltete Mauer von max. 1,50 m Höhe, bezogen auf das Niveau auf der Hofseite, zulässig.

Die festgesetzten Gemeinschafts-Stellplätze in oberer Ebene (13 StP) sowie in der Tiefgarage (21 StP), insgesamt 34 StP werden wie folgt zugeordnet:

Für das Grundstück Eppinghofer Straße	21	-	3	StP
"	"	23	-	5 StP
"	"	25	-	6 StP
"	"	27 - 29a	-	<u>11 StP</u>
				25 StP

Für das noch zu errichtende Eckhaus

Bahnstraße/Eppinghofer Straße

(nur in der Tiefgarage)

<u>9 StP</u>
34 StP

Erhalten und Anpflanzen von Bäumen (BBauG § 9 Abs. 1 Zf. 25):

- Die Eigentümer werden verpflichtet, die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten.
- Die Eigentümer werden verpflichtet, die in der Planzeichnung besonders dargestellten Bäume zu pflanzen. Es sind hochstämmige Bäume mit mind. 45 cm Stammumfang und Zweigansatz nicht unter 2,50 m zu pflanzen.

Die im Plan für die Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger die Flurstücke 216, 215, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 234, 237 und 93, bzw. Teile hiervon,

~~18. JULI 1988~~

Austauschseite zur Vorlage "Drucksaat Nr. 202/80"

13

- b) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 78 das Flurstück 272 (teilweise).

Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 BBauG)

Der Planbereich liegt über einem Grubenfeld des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Unterlagen über betriebsplanmäßigen Abbau liegen nicht vor. Es muß mit oberflächennahem Abbau in früherer Zeit gerechnet werden.

Vermerk:

Teile der Festsetzungen sind am 15.03.88 durch den nachgehefteten Bebauungsplan vom 03.03.1988 zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Eppingerhofen Straße / Bahnstraße - Innenstadt 1c" (Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 1c I) rechtskräftig geändert worden. Mittheilung an den Rühr, den 17.03.1988



[Handwritten signature]
104/61

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes
zum Bebauungsplan (Satzung) für den Be-
reich "Eppinghofer Straße/Bahnstraße -
Innenstadt 1 c"

Der Bebauungsplan dient der weiteren rechtswirksamen Ordnung des Bereiches, der von den Straßen Viktoriastraße, Bahnstraße, Eppinghofer Straße und Schloßstraße eingeschlossen wird. Grenze des Geltungsbereiches sind die drei erstgenannten Straßen sowie im Süden die Grenze des Sanierungsgebietes "Nördliche Innenstadt". Das Plangebiet ist Teil dieses Sanierungsgebietes.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die innere Erschließung des Baublocks sowie den Baubestand an der Bahnstraße zu sichern. Der Bebauungsplan ordnet einen weiteren Teil des innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereiches und ermöglicht die gewünschte Eckbebauung Bahnstraße/Eppinghofer Straße so, daß keine Terminüberschneidungen mit den vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen in der Eppinghofer Straße - Tieferlegung der Fahrbahn und Schaffung der Fußgängerplatte - eintreten.

Die Art der Nutzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Das Maß der Nutzung gemäß Flächennutzungsplan ist unter Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauN VO genannten Höchstwerte festgelegt worden. Dies wird wie folgt begründet:

a) gemäß § 17 Abs. 9 BauN VO:

- 1) Im Bereich des Mischgebietes an der Viktoriastraße soll der als Baulücke wirkende Bereich zwischen den vorhandenen vier- bzw. fünfgeschossigen Bauten geschlossen werden. Hierdurch wird eine Verbesserung des Lärmschutzes für den Hofbereich sowie eine Aufwertung des Bereiches für Fußgänger durch ein erweitertes Ladenangebot erreicht. Aus diesem Grunde sind im Erdgeschoß nur Geschäfte sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- 2) Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des Mischgebietes an der Bahnstraße ist durch den Bestand, dessen Erhaltung gesichert wird, gegeben.
- 3) Auf dem Grundstück Bahnstraße 50, Flurstück 78, wird im Kerngebiet die Überschreitung durch den Bestand hervorgerufen. Eine Reduzierung des Maßes der Überschreitung durch Abbruch des rückwärtigen Bauteils verbietet sich, weil dann eine sinnvolle Nutzung des Gebäudes nicht mehr gegeben ist.

* *benutzt*: 50

b) gemäß § 17 Abs. 10 BauN VO:

Die Notwendigkeit der Überschreitung der GFZ im Kerngebiet ergibt sich aus dem Zwang, eine städtebaulich befriedigende Lösung für die Schließung der Baulücke zwischen dem sechsgeschossigen Flachdachgebäude und dem dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach zu gewährleisten. Die Gestaltung des Hauses Eppinghofer Straße verbietet es, hier mit einer geringeren Höhe als ebenfalls sechs Geschossen anzuschließen. Die großen Geschoßhöhen des Hauses Bahnstraße ~~59~~^{*} sowie der vorgesehene Höhenversprung zwischen Bahnstraße und Eppinghofer Straße machen es erforderlich, hier mit vier Geschossen anzuschließen. Die Zahl der Geschosse zusammen mit einer nutzbaren Gebäudetiefe ergibt eine Geschoßfläche, die bei gegebener Grundstücksgröße zu einer GFZ führt, die das zulässige Maß der Nutzung überschreitet.

Durch Festsetzungen für die Nutzung und Gestaltung des Innenhofes, einschließlich der Erhaltung gärtnerisch gestalteter Flächen, wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Die verkehrlichen Belange werden durch laufende Planungen zum Ausbau des innerstädtischen Straßennetzes sowie die Fortführung der Maßnahmen zum Ausbau des benachbarten Verknüpfungspunktes öffentlicher Verkehrseinrichtungen entschieden verbessert.

Auf die Angabe einer Grundflächenzahl ist verzichtet worden, da das Maß der Nutzung durch Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen und Geschoßflächenzahlen in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinreichend bestimmt ist.

Nach Bebauung des Grundstücks zwischen den Häusern Bahnstraße 50 und Eppinghofer Straße 27 - 29 und dem Ausbau von Teilen der genannten Straßen zu Fußgängerzonen ist die innere Erschließung des von der Schloßstraße, der Viktoriastraße, der Bahnstraße und der Eppinghofer Straße umschlossenen Baublocks nur noch über den Weg Flurstück 70 möglich. Es ist deshalb erforderlich, über die durch Beschluß des Umlegungsausschusses schon begründeten Rechte hinaus die zum Befahren benötigten Flächen auf das notwendige Maß auszudehnen.

Die Festsetzung weiterer Belastungen dient dem städtebaulichen Ziel, eine durchgehende Fußgängerverbindung zwischen Viktoriastraße und Eppinghofer Straße sowie die Zufahrt zu der Garage auf dem Grundstück Bahnstraße 50 sicherzustellen.

Soweit Nutzungsrechte für die Allgemeinheit festgesetzt sind, wird durch die Stadt Mülheim a.d. Ruhr ein entsprechender Nutzungsvertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossen, der auch die Kosten regelt.

Gemäß Beschluß des Umlegungsausschusses vom 25.2.1975 sind im Planungsbereich zusätzlich 25 Stellplätze zu schaffen. Da hiervon nur 13 EP in oberer Ebene angeordnet werden können, sind weitere Gemeinschaftsstellplätze in einer Tiefgarage festgesetzt.

Die Häuser Bahnstraße 38 - 50 bilden zusammen mit den Häusern Nr. 11 - 25 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein städtebauliches Ensemble, das insgesamt im Sinne des § 39 h Abs. 3 Zf. 1 und 2 BBauG erhaltenswert ist.

Durch ihren Maßstab, ihre Gliederung und ihre Detailausbildung stellen diese Fassaden im Innenstadtbereich eine unverwechselbare, das Stadtbild prägende Bausubstanz dar. Durch die textlichen Festsetzungen soll eine Erhaltung dieser Fassaden, deren Ensemblewirkung durch den Ausbau der Bahnstraße zu einer fußläufigen Zone verstärkt wird, erreicht werden.

Die heute vorhandenen Garagen an der Viktoriastraße stehen einer sinnvollen Neubebauung dieses Bereiches im Wege. Aus diesem Grunde beinhaltet der Planentwurf einen Abriß dieser Bausubstanz zu Gunsten einer dreigeschossigen Bebauung.

Das Bild des Geltungsbereiches wird im Hof durch den starken Bewuchs der Grundstücke an der Bahnstraße bestimmt. Um diesen Eindruck zu erhalten und nach Möglichkeit zu verstärken, ist für einige besonders markante Bäume, vor allem im Bereich der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Flächen, ein Erhaltungsgebot und für zusätzliche Bäume ein Pflanzgebot ausgesprochen worden.

Für Neubauten im Geltungsbereich wird vor der Planung Grubenbildeinsichtnahme beim Landesoberbergamt NW, Goebenstraße 25, 4600 Dortmund, empfohlen.

Die oberhalb des Planbereiches verlaufende Richtfunkstrecke der Bundespost (Wesel 1 - Wuppertal 1) mit einer Bauhöhenbeschränkung oberhalb 102 m über NN ist durch die im Plan vorgesehenen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Nach einer Mitteilung der Bundespost liegen die geplanten Gebäude im Abschattungsgebiet der Hochhäuser am Hans-Böckler-Platz. Daher ist das erste Fernsehprogramm nicht ohne besonderen technischen Aufwand beim Antennenbau möglich. Die Post hat Anschluß an eine Kabelfernsehanlage für den Fall empfohlen, daß seitens der Bundespost in Mülheim-Stadtmitte eine derartige Anlage errichtet wird.

Soziale Maßnahmen nach § 13 a BBauG werden nicht erforderlich, weil in die vorhandene Bausituation nicht eingegriffen wird.

Soweit erforderlich, wird von den im 4. und 5. Teil und in § 39 b des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung sowie des Bau- und des Pflanzgebotes Gebrauch gemacht werden. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Mülheim a.d. Ruhr - abgesehen von Nutzungsentgelten für die Gehrechte (s. oben) - keine Kosten, da der gesamte Bereich erschlossen ist.

Bei der Offenlage wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, die zu einer Änderung im Planbereich geführt haben.

Der Rat der Stadt hat am 30.8.1979 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 19.11.1979

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
bis zum erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
20.11.1974 bis zum 20.12.1979 öffentlich ausgelegen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 21.12.1979



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Nöllenburg)
Stadtoberinspektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.09.1980 ~~die~~
~~in 4. Aufl. eingetragenen Änderungen und Ergänzungen~~
~~dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung~~ gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 19.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 21.10.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
25.04.1979 (Az.: 7-2787-74).
Diesem Plan hat ~~haben der Verbandsausschuß und der Verbands-~~
~~direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am~~
~~und am~~ zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 21.12.1979



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Nöllenburg)
Stadtoberinspektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 16.01.81 (Az.: 35.2-12.07 (M4-Junius
StadtAC))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 16.01.1981



Der Regierungspräsident
I.A.


Techn. Reg. - Angestellter

Der Rat der Stadt hat am die in
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfs
und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister

Bürgermeister

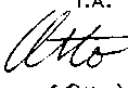
Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
~~kennzeichnungsverordnung~~ im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 13.02.1981 ortsblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 22.02.1981



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Otto)
Stadtsinspektor z.A.