

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

Satzung

vom _____

zur Änderung der Festsetzungen des

Bebauungsplanes

Eppinghofer Str./ Bahnstraße –
Innenstadt 1 c

vom 05.02.1981

Verfahrensbezeichnung :

Innenstadt 1 c / I



[Handwritten signature]

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Eppinghofer Straße/Bahnstraße - Innenstadt 1 c"
vom 05.02.1981, geändert durch Bebauungsplan
vom _____ (Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 1 c I)

Festsetzungen durch Text
=====

Für die straßenseitigen Fassaden der Häuser Bahnstraße 38 - 50, Flurstücke 72 - 78, wird gemäß § 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 von DIN 18005 (Vornorm), nämlich 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts, gewährleisten.

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 48 und 50 ist nur durch eine einheitlich gestaltete Mauer von max. 1,50 m Höhe, bezogen auf das Niveau auf der Hofseite, zulässig.

Die Stellplätze in der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsgarage werden der Bebauung Ecke Bahnstraße/Eppinghofer Straße (z. Zt. Flurstücke 271 und 299) zugeordnet.

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

- a) Die Eigentümer werden verpflichtet, die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten.
- b) Die Eigentümer werden verpflichtet, die in der Planzeichnung besonders dargestellten Bäume zu pflanzen. Es sind hochstämmige Bäume mit mindestens 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 mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 78 zu belasten.

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.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
zur Änderung und Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungs-
planes "Eppinghofer Straße/Bahnstraße - Innenstadt 1 c"
vom 05.02.1981 (Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 1 c I)

Der Bebauungsplan "Eppinghofer Straße/Bahnstraße - Innenstadt 1 c" vom 05.02.1981 hat die städtebaulichen Festsetzungen für die Schließung und die innere Andienung des Baublocks südlich der Bahnstraße getroffen.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes konnte jedoch durch ein förmliches Umlegungsverfahren mit einigen Anliegern keine Einigung über deren Beteiligung an der inneren Erschließung des Baublocks erzielt werden.

Weil die vorhandene Zufahrt und die Innenhoffläche dringend ausgebaut werden müssen, wurde am 16.01.1986 durch den Rat der Stadt der Einleitungsbeschluß zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Eppinghofer Straße/Bahnstraße - Innenstadt 1 c" (Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 1 c I) gefaßt. Im März/April 1986 wurde das nach § 13 des Bundesbaugesetzes vorgeschriebene Beteiligungsverfahren durchgeführt. Änderungen in einzelnen Details bedingten die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens im Oktober/November 1986.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes schafft die rechtliche Voraussetzung für eine baldige Realisierung der geplanten Erschließung durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche anstelle der bisher zur Belastung mit Nutzungsrechten festgesetzten Fläche auf den Flurstücken 70, 72, 73, 93, 215, 216, 234, 237 und 298 bzw. auf Teilen dieser Flurstücke. Dabei wird der bislang festgesetzte 10,5 m breite Ein- und Ausfahrtsbereich an der Viktoriastraße auf die Breite von 6,0 m reduziert und eine Wendemöglichkeit im Innenhof vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Häuser Bahnstraße 44 und 46 wird das bisher auf Teilen des Flurstückes 298 festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Erweiterung der Gemeinschaftstiefgarage und der Stellplätze in oberer Ebene aufgegeben, weil die Erschließung dieser Anlagen über die vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche erfolgen kann und somit gesichert ist.

Die Änderung der Zuordnungsregelung für die Gemeinschaftstiefgarage und die Gemeinschaftsstellplätze wird vorgenommen, da für die Bebauung Eppinghofer Straße 27 - 29 a die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nicht mehr besteht und ein Beteiligungsgebot für die Bebauung Eppinghofer Straße 21 - 25 nicht durchsetzbar ist. Die bislang im Innenhof festgesetzten 13 Gemeinschaftsstellplätze können aufgrund der Notwendigkeit eines Wendeplatzes an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden. Ein Ersatz für diese Stellplätze ist im Bebauungsplanbereich weder möglich noch erforderlich.

Auf die Festsetzung für die rückwärtige Einfriedigung der Grundstücke Bahnstraße 38 - 46 wird verzichtet, weil durch rechtskräftige Umlenungsbeschlüsse eine städtebaulich befriedigende Regelung gesichert wurde.

Auswirkungen der Planung

Durch den verkehrsgerechten Ausbau der Innenhoffläche und der Zufahrt wird die innere Erschließung des Baublocks wesentlich verbessert, was sich positiv auf die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich auswirkt. Die Grundstücke der Anlieger im Zufahrtsbereich werden in wesentlich geringerem Umfang als bisher vorgesehen angeschnitten.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich und in den angrenzenden Bereichen wohnenden Menschen sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Abwägung der Bedenken und Anregungen

Es wurden Bedenken gegen die Absicht vorgetragen, zur Erschließung des Blockinnenbereiches eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Weitere Bedenken wurden gegen den geplanten Umbau der Zufahrt und der Innenhoffläche geäußert. In diesem Zusammenhang wurde befürchtet, daß die privaten Stellplätze künftig vermehrt durch Fremdarker belegt werden und eine Erhöhung der Lärm- und Abgasbelastung eintritt. Auch gegen die Gestaltungsvorschriften für die Errichtung der rückwärtigen Einfriedigung wurden für den Bereich der Grundstücke Bahnstraße 38 und 40 Bedenken geäußert.

In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange kann von einer planungsrechtlichen Neuregelung für die rückwärtige Erschließung des vielseitig genutzten Blockinnenbereiches nicht abgesehen werden. Durch Änderung des Bebauungsplanes wird eine abschließende Regelung der inneren Erschließung des Baublocks möglich. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist erforderlich, um die rechtlichen Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Umbau der Zufahrt und der Innenhoffläche zu gewährleisten. Diese Planung trägt somit den öffentlichen und privaten Belangen in angemessener Weise Rechnung.

Vermehrte Lärm- und Abgasbelästigungen aufgrund der neuen Erschließungssituation sind nicht zu erwarten.

Die Verpflichtung zur Errichtung und Gestaltung der rückwärtigen Einfriedigung der Grundstücke Bahnstraße 38 und 40 wurde durch die rechtskräftigen Umlegungsbeschlüsse vom 09.07.1986 einvernehmlich geregelt, so daß ein Regelungsbedarf durch das Bebauungsplanverfahren nicht mehr besteht. Damit werden die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Bedenken und Anregungen gegenstandslos.

Städtebauliche Maßnahmen

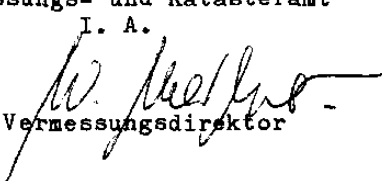
Die Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Daher sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 des Bundesbaugesetzes gegeben.

Stand der Planunterlagen:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschafts-kataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 05.10.1987

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
I. A.


Vermessungsdirektor

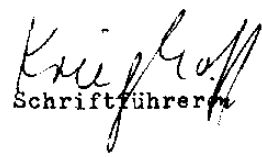
Der Rat der Stadt hat am 16.01.1986 die Einleitung des Verfahrens zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Eppingerhofen Straße / Bahustrasse - Innenstadt 1c" vom 05.02.1981 (Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 1c I) beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.05.1987

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeisterin


Stadtverordneter


Schriftführer

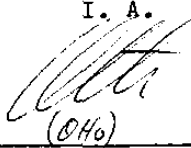
Die in dieser Satzung getroffenen Änderungen wurden im Entwurf gemäß § 13 BBauG den Eigentümern der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gebracht.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.05.1987



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I. A.


(OHG)

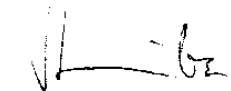
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.05.1987.....
die gegen die Änderung vorgebrachten Bedenken und Anregungen
geprüft und in gleicher Sitzung diese Änderungssatzung
nebst Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG
gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 4 GO NW i.d. F. der
Bekanntmachung vom 13.08.1984 beschlossen.

Mülheim a.d.Ruhr, den 20.05.1987

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeisterin


Stadtverordneter


Schriftführerin

Für diesen Plan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Az.: 35.2-12.07 (MH Jan. 1c I)

Düsseldorf, den 22.01.1988

Der Regierungspräsident
I. A.





Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffent-
lichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit
der Bekanntmachung vom 03.03.88 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim a.d.
Ruhr vom 15.03.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 17.03.1988

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt

I. A.
