

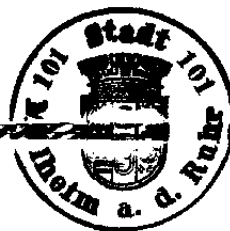
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

Delle/Wertgasse (Innenstadt 17)

Text und Begründung

Entwurf: Sitzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Delle/Wertgasse - Innenstadt 17"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung:

a) In den Mischgebieten (MI):

Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß folgende von den im § 6 Abs. 2 BauN VO genannten Nutzungen, nämlich "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen", nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 3 BauN VO vorgesehene Ausnahme, nämlich "Ställe für Kleintierhaltung", nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauN VO wird festgesetzt, daß oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen und ausnahmsweise Räume für freiberuflich Tätige zulässig sind.

Es wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO die Errichtung von Garagen sowie gemäß § 14 Abs. 1 BauN VO die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme von Einfriedigungen nicht zulässig sind.

b) In den Kerngebieten (MK):

Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3

BauN VO sowie "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen", nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß folgende von den unter § 7 Abs. 2 BauN VO genannten Nutzungen, nämlich "sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe" sowie "Vergnügungsstätten", nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 7 Abs. 3 Zf. 1 BauN VO vorgesehene Ausnahme, nämlich "Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen", nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Es wird festgesetzt, daß "sonstige Wohnungen" gemäß § 7 Abs. 2 Zf. 7 BauN VO oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 7 Zf. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 2 BauN VO wird festgesetzt, daß für das Gebäude Delle 39/41, (Baudenkmal), die in § 7 Abs. 3 Zf. 2 BauN VO genannte Ausnahme, nämlich "Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Zfn. 6 und 7 fallen", allgemein zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß für alle anderen Teile der Kerngebiete als Nutzung in den Erdgeschossen die unter § 7 Abs. 3 Zf. 2 BauN VO genannte Ausnahme, nämlich "Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Zfn. 6 und 7 fallen", nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO wird festgesetzt, daß - soweit keine Gemeinschaftsgaragen vorgesehen und zugeordnet sind - die notwendigen

Stellplätze auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen sind, Garagen und Stellplätze dürfen jedoch nicht straßenseitig in den Erd- und Obergeschossen angeordnet werden.

Es wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO die Errichtung von Garagen sowie gemäß § 14 Abs. 1 BauN VO die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme von Einfriedigungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß § 17 Abs. 3 BauN VO wird festgesetzt, daß in den Kerngebieten eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen, bedingt ist.

Sonstige Festsetzungen:

Die Tiefgarage im Kerngebiet an der Delle wird den Flurstücken Nr. 17, 21, 24, 31, 53, 54 (teilweise), 55, 56, 66, 74 und 75 als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind innerhalb der im Plan festgelegten Bereiche anzuordnen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird festgesetzt, daß zum Schutz der Anwohner, Büros, Geschäfte u.a. die Abluftanlagen von Mittel- und Großgaragen so anzulegen sind, daß die anfallende Abluft über den Dächern der im Plangebiet festgesetzten Straßenrandbebauung ausgestoßen wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG wird festgesetzt, daß die Ein- und Ausfahrten der Gemeinschaftsgarage innerhalb der Baugebieteschalldicht zu überdecken sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG wird festgesetzt, daß die im Plan als "zu erhalten" festgesetzten Bäume artgleich im Falle des Abganges zu ersetzen sind.

Die im Plan zur Belastung mit Nutzungsrechten festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten.

Festsetzungen zum Schutz
gegen Lärm:

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 BBauG wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen in den im Plan festgesetzten Bereichen, die Verkehrslärmimmissionen von mehr als 10 dB (A) gegenüber dem zulässigen Immissionsrichtwert ausgesetzt sind, die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen getroffen werden:

a) In Bereichen der Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung der Fenster mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

b) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 3

Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

Kennzeichnung:

Für die im Plan mit "Schallschutzmaßnahme 1" gemäß § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichneten Bereiche werden besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen durch Einbau von Fenstern und Türen der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme:

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 1 der Stadt Mülheim a.d. Ruhr.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, innerhalb des 6 km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Hinweis:

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Bundespost. Auf die Bestimmungen des § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim a.d. Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

Gestaltung:

Gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), zuletzt geändert mit Verordnung vom 12.12.1980 (GV. NW. S. 1088), werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Satteldächer sind in einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Flachdächer nur in Verbindung mit Mansarddachausbildungen zulässig.

Die Flachdachbereiche tieferliegender Gebäudeteile sowie die Dächer der eingeschossigen Bebauung sind zu bekiesen oder zu begrünen.

Die Fertigdecke der Tiefgarage im Bereich der Delle darf einschließlich der Überdeckung mit Erdreich oder Geh- und Fahrbelägen das sie umgebende Gelände nicht überragen.

Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der festgelegten Geländeoberkante am Baukörper, 0,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind in den MI-Gebieten nur im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß zulässig. In den Kerngebieten sind Werbeanlagen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß generell zulässig; oberhalb des 1. Obergeschosses sind sie ausnahmsweise zulässig.

Zulässige Werbeanlagen müssen sich in Größe, Material und Ausführung den Gebäuden und der Gestaltung der Fassaden unterordnen.

Hinweis:

Weitere Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke werden in einer gesonderten Gestaltungssatzung getroffen.

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes für den
Bereich "Delle/Wertgasse - Innenstadt 17"
gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Einleitung

Für den Planbereich hat vom 03.03.1980 bis 08.04.1980 erstmalig ein Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen machten eine grundsätzliche Überarbeitung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb "Berliner Platz" erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.03.83 bis 02.05.83 statt.

1. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Innenstadt und bildet den Übergang von den innerstädtischen Einkaufsbereichen zu den anschließenden Wohnbereichen.

Der Bereich ist weitgehend bebaut. Durch den Abriß der Pauli-Kirche ist jedoch eine größere Freifläche entstanden, die z.Zt. als Behelfsparkplatz genutzt wird. Im Nordosten entlang der Straßen "Friedrichstraße" und "Delle" überwiegt eine kerngebietspezifische Nutzung mit Geschäftslokalen und Büros in den Erdgeschossen und teilweise auch in den darüberliegenden Geschossen; die vorhandene Bebauung ist hier drei- bis fünfgeschossig. Im südwestlichen Bereich an der Ruhrstraße und der Wertgasse überwiegt die Wohnnutzung (zwei- bis viergeschossig), allerdings sind durch die stark überbauten Hofflächen teilweise nur geringe Freiflächen im Blockinnenbereich verfügbar.

Durch das Haus Delle Nr. 39/41, ein zweigeschossiges, gut erhaltenes Fachwerkhaus aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts, mit einer davor befindlichen großkronigen Kastanie erhält das Gebiet zur Delle hin sein unverwechselbares Gepräge. Gemäß Mitteilung des Landeskonservators handelt es sich um ein Baudenkmal.

Die Ecke Ruhrstraße/Wertgasse wird durch das mehrgeschossige Wohnhaus Wertgasse Nr. 11 geprägt. Dieses markante Gebäude mit seiner vielgestaltigen Jugendstilfassade ist von der dort einmündenden Bleichstraße her weithin sichtbar.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt z.Zt. über die vier umgebenden Straßenzüge; davon stellen Ruhrstraße, Friedrichstraße und Wertgasse wichtige innerstädtische Verkehrsstraßen dar. In ihnen verlaufen Linien des öffentlichen Nahverkehrs.

Das Gebiet ist an die zentralen Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon angeschlossen. Diese Netze sind ausreichend, um die geplanten Baumaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ver- und entsorgen zu können.

2. Rechtliche Situation

- a) Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 in Verbindung mit der 80. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum Bebauungsplan) stellt im Bebauungsplanbereich eine gemischte Baufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 2,4 als Mittelwert dar.
- b) Im beschlossenen Generalverkehrsplan von 1976 sind die Straßen "Ruhrstraße", "Wertgasse" und "Friedrichstraße" als sonstige Hauptverkehrsstraßen eingestuft. Sie müssen erhebliche innerstädtische Verkehrsströme aufnehmen.
- c) Das Plangebiet erfaßt Teilbereiche der rechtskräftigen Durchführungspläne Innenstadt Nr. 1 und Nr. 15, sowie des Bebauungsplanes "Schulstraße - Innenstadt 3". Es liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 1 vom 11.04.1979.

Die Festsetzungen der zuvor genannten Durchführungspläne und des Bebauungsplanes Innenstadt 3 werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes für den Teil des Geltungsbereiches aufgehoben.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird eine der innerstädtischen Lage angemessene Bebauung und Nutzung in diesem Bereich ermöglicht. Außerdem wird, entsprechend den Zielen der Erhaltungssatzung Nr. 1, ein Übergang zu den in ihrer Struktur schützenswerten Wohngebieten im südlich anschließenden Bereich und ein Abschluß der Innenstadtfunktionen gewährleistet. Das Fachwerkhaus Delle 39/41 wird im Bestand planungsrechtlich gesichert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Baugebiete

Der Bebauungsplan sieht folgende Baugebiet vor:

Kerngebiete entlang der Friedrichstraße, Delle und eines Teilstückes Ruhrstraße, um die in diesen Bereichen ausgeübte Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzung zu sichern und für den weiteren Ausbau die rechtliche Grundlage zu schaffen.

Mischgebiete an der Wertgasse und der Ruhrstraße als Übergang von dem Kerngebiet zu den anschließenden Wohngebieten, mit dem Ziel, die Wohnnutzung in diesem Bereich zu fördern.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- a) Kerngebiet (MK) an der Friedrichstraße mit einer vier- bis fünfgeschossigen, geschlossenen Bebauung entlang der Verkehrsfläche der Friedrichstraße von der Ecke Delle bis zur Ecke Wertgasse und eingeschossiger Überbauung der Hofflächen. Diese Festsetzungen tragen dem an dieser Stelle vorhandenen Bestand der Bebauung Rechnung und ermöglichen im Bereich Wertgasse einen gestaffelten Übergang zum anschließenden Mischgebiet.
- b) Kerngebiet (MK) an der Delle zwischen den Häusern Nr. 25 - 51 (Flurstücke 39 und 72) mit einer abweichenden Bauweise bei bis zu fünf zulässigen Geschossen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist notwendig, um den Belangen der Stadtbild- und Denkmalpflege (Erhaltung und Berücksichtigung des Baudenkmals des Hauses Delle 39/41) mit der davor befindlichen großen Kastanie gerecht zu werden.

Zur Sicherung von notwendigen Freiräumen im Innenbereich der Bebauung, im Bereich des Fachwerkhauses und der erhaltenswerten Kastanie, sowie zur Freihaltung von Flächen entlang der Grenze zum Mischgebiet und im Übergang vom Kern- und Mischgebiet, setzt der Bebauungsplan für Teilbereiche die überbaubaren Flächen geschoßweise durch Baugrenzen und Geschoßzahlen fest. Dadurch kann der für das Gebiet festgesetzte Höchstwert der GRZ und GFZ nicht auf allen Grundstücken des Baugebietes ausgeschöpft werden.

Die teilweise zwingende Festsetzung der Geschoßzahl für das Fachwerkhaus und die rückwärtig zu erstellende neue Bebauung ist durch

die städtebauliche Notwendigkeit zur Fassung der neu entstehenden Platzfläche begründet. Sie stellt im Rahmen der übrigen Bebauung eine angemessene Schließung des Baublockes sicher.

Die Erreichbarkeit und Erschließung der hinteren Grundstücksteile für Feuerwehr und Versorgungsträger wird durch die Festsetzung der mit Fahrrechten zu belastenden Flächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Festsetzung der Durchfahrt auf dem Flurstück 24 sichergestellt.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ermöglichen die Festsetzungen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Ein Vergleich mit anderen Grundstücken im Plangebiet, die in der Wiederaufbauphase außergewöhnlich hoch verdichtet worden sind, ist nicht möglich.

- c) Kerngebiet (MK) an der Ecke Ruhrstraße/Delle mit der zwingend festgesetzten viergeschossigen, geschlossenen Straßenrandbebauung und einer eingeschossigen Überbauung der Hoffflächen
Durch diese Festsetzungen werden der vorhandene Gebäudeabstand gesichert und die Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung und Fortentwicklung der vorhandenen Nutzung des Gebietes geschaffen.

Die Geschößzahlen in diesem Bereich werden zwingend festgesetzt, um ein ^{ausgewogenes} Ortsbild gegenüber der künftigen Bebauung am Berliner Platz und im Zusammenhang mit den wichtigen stadtbildprägenden Bereichen "Ruhrstraße" und "Auf dem Dudel" zu sichern.

- d) Mischgebiete (MI) entlang der Wertgasse und im Teilabschnitt der RuhrstraÙs bis Haus Nr. 2 a (Flurstück 59) mit einer zwingend drei- bzw. viergeschossigen, geschlossenen Bebauung. Die zwingende Festsetzung ist auch hier erforderlich, um einen in der Geschößzahl einheitlich und weitgehend geschlossenen Baublock zu gewährleisten. Hier soll der Übergang zur offenstrukturierten Wohnbebauung auf der südlichen Seite mit der Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung erreicht werden; zur Vermeidung störender Einflüsse wird oberhalb der Erdgeschosse - mit Ausnahmen - Wohnnutzung festgesetzt. Die Bauflucht wird in der Wertgasse um 3,0 m zurückgenommen, um künftig durch die Anlage von Vorgärten den StraÙenzug beidseitig begrünen zu können.

Im gesamten Planbereich sind Gartenbaubetriebe nicht zugelassen, weil diese Nutzungsart mit der Struktur dieses Innenstadtbereiches unvereinbar ist. Aus demselben Grund werden Ställe für Kleintierhaltung nicht erlaubt.

Tankstellen sind im gesamten Planbereich wegen der beengten innerstädtischen Situation und den von ihnen ausgehenden Belästigungen ausgeschlossen.

In den Kerngebieten (MK) sind die in § 7 Abs. 2 Zf. 7 BauN VO genannten "sonstigen Wohnungen" oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Dadurch soll die in den genannten Baugebieten bereits vorhandene Wohnnutzung unter Wahrung der Eigenart des Charakter dieses Gebietes künftig möglich sein.

Oberhalb des 2. Obergeschosses sind in den Kerngebieten nur Wohnungen zulässig, um diese vorhandene Nutzungsart entsprechend einer Zielsetzung des Bebauungsplanes auch im Plangebiet weiterhin zu sichern und zu fördern. Im Sinne von § 1 Abs. 7 BauN VO sind die geplanten Festsetzungen durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt, weil

- durch die Festsetzungen dem Entstehen einer im Plangebiet nicht gewollten und städtebaulich nicht vertretbaren einseitigen Nutzungsstruktur mit reiner Büro- und Verwaltungsnutzung u.ä. entgegengewirkt wird,
- durch den Bau von Wohnungen in der Innenstadt zur Belebung des Stadtkerns außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten und damit auch zu einer durchgängigen und verstärkten Nutzung der Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt beigetragen wird,
- das Baugebiet durch seine Lage über die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendigen Freiflächen und Gebäudeabstände verfügt, und weil die Nähe der Ruhranlagen die Eignung für Wohnnutzung zusätzlich verstärkt.

Während in allen übrigen Teilen der Kerngebiete, im Erdgeschoß Wohnungen nicht zulässig sind, sollen im Gebäude Delle 39/41 Wohnungen generell zulässig sein, weil andere Nutzungen im Hinblick auf die Erhaltung des Gebäudes nur in beschränktem Umfang geeignet sind.

Durch die geplanten Festsetzungen wird die Eigenart des Kerngebietes nicht beeinträchtigt, weil der Anteil der Geschoßflächen für die Wohnnutzungen den Anteil anderer Nutzungen nicht überwiegt.

Die Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und großflächigen sonstigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Zf. 1 bis 3 BauN VO werden nicht zugelassen, weil

- ihre Ansiedlung im Plangebiet den Zielen der Stadtentwicklungsplanung entgegensteht und ihre Zulassung eine geordnete Stadtentwicklung im Plangebiet gefährden würde;
- der räumlich-bauliche Umfang von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ihre weitgehend einseitige Nutzungsstruktur und Nutzungsart sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planbereiches negativ auswirken kann;
- ein Bedarf an Flächen für Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Plangebiet z.Zt. und in absehbarer Zukunft nicht besteht;
- der Standort wegen fehlender Flächen für Stellplätze und der erschwerten Zu- und Abfahrtmöglichkeiten in diesem beengten Innenstadtbereich nicht geeignet ist.

Die Festsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten ist notwendig, um bei den für Kerngebiete zulässigen relativ hohen Lärmwerten, auch im Interesse des Schutzes der Wohnbevölkerung, Möglichkeiten zur Begrenzung der künftigen Lärmentwicklung im Innenbereich zu haben.

In den Mischgebieten sind oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen und ausnahmsweise Räume für freiberuflich Tätige zulässig, um sicherzustellen, daß

- a) in diesem Bereich keine weitere, dort nicht vertretbare Ausweitung geschäftlicher Nutzung erfolgt;
- b) in diesem im Übergang zu einem fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereich die gewerbliche Nutzung gegenüber der Wohnnutzung nicht überwiegt;
- c) für die in einem Mischgebiet zulässigen sonstigen Nutzungen ausreichende Flächen in den nahegelegenen Innenstadtbereichen zur Verfügung stehen.

Für das Plangebiet besteht aus städtebaulichen Gründen die Notwendigkeit, bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauN VO angegebenen Höchstwerte zu überschreiten. Nach § 17 Abs. 9 BauN VO können die angegebenen Höchstwerte in Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut war und für den der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellt.

Zu den städtebaulichen Gründen, die eine Überschreitung der unter § 17 Abs. 1 BauN VO genannten Höchstwerte rechtfertigen, gehört

1. die Sicherung des Ortsbildes und der Bestandschutz für die vorhandene Bebauung an den Straßen "Delle", "Friedrichstraße", "Wertgasse" und "Ruhrstraße" auch unter Berücksichtigung der Forderungen einer neuzeitlichen Städte- und Gebäudeplanung;
2. die Sicherung und der Erhalt des Fachwerkhauses und der Kastanie an der Delle, deren planerische Einbeziehung in das Kerngebiet eine höher verdichtete Bebauung auf einzelne Grundstücksflächen rechtfertigt.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen vertretbar, weil

1. durch die Festsetzung der GFZ, der Zahl der Geschosse und der überbaubaren Flächen sichergestellt ist, daß für das gesamte Plangebiet eine mittlere GFZ von 2,4 nicht überschritten wird;

2. aufgrund der vorgegebenen dichten Baustruktur auf kleinteiligen Parzellen in den Blockecken und in Bereichen an der Delle und Friedrichstraße bei Einhaltung der GFZ-Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauN VO städtebauliche unbefriedigende Lösungen entstünden;
3. sichergestellt ist, daß diese Überschreitungen durch Festsetzungen der Bautiefe, der Zahl der Geschosse und die festgesetzte Gestaltung des Blockinnenbereiches nicht zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen;
4. durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen großzügigen Ruhranlagen mit Spielbereichen ein Ausgleich an Freiflächen vorhanden ist;
5. die gegenüberliegende Bebauung an den Hauptverkehrsstraßen eine gleichartige Baustruktur aufweist und durch geschlossene Blockecken im Innenbereich beruhigte Wohnverhältnisse geschaffen werden;
6. keine Möglichkeit besteht, in dem überwiegend bebauten Bereich durch Umlegung eine den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (gemäß § 17 Abs. 1 BauN VO) entsprechende Bodenordnung zu erzielen;
7. die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
8. öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4.2 Spielbereiche und Freiflächen

Wegen der in unmittelbarer Nähe in den Ruhranlagen vorhandenen öffentlichen Spielplätze (Spielbereiche B und C) mit zusammen 2.400 m² Spielfläche und den geplanten Freiflächen nördlich der Delle kann auf die Festsetzung von öffentlichen Spielflächen im Planbereich verzichtet werden.

4.3 Erhaltenswerte Gebäude

Dem als Baudenkmal geschützten Haus Delle 39/41 und dem erhaltenswerten Gebäude Wertgasse 11 kommt eine besondere Bedeutung zu. Die Genehmigung für Abbrüche, Umbauten und Änderungen für alle Gebäude im Planbereich kann nach der rechtskräftigen Erhaltungssatzung versagt werden, soweit es sich hier um Häuser von stadtbildprägender und stadtgeschichtlicher Bedeutung handelt, deren Erhalt für die Stadt Mülheim a.d. Ruhr von

Bedeutung ist. Bei der Überplanung des Geländes der ehemaligen Pauli-Kirche ist insbesondere auf das zweigeschossige Fachwerkhaus mit der Kastanie Rücksicht genommen worden. Um hier den Blick auf dieses Bauwerk nicht zu stark einzuengen und einen ausreichenden Abstand zu gewährleisten, wurde die Festsetzung für Neubebauung in die Tiefe gestaffelt und um das Fachwerkhaus herumgeführt. Dies führt zu einer Aufweitung des ansonsten geschlossenen Straßenraumes und trägt den Belangen der Denkmal- und Stadtbildpflege Rechnung. Es ergibt sich zudem die Möglichkeit, eine größere gemeinsame Freiflächengestaltung und die Pflanzung von weiteren Bäumen vorzunehmen. Damit wird die Einfügung des Baudenkmals in das Stadtbild gewährleistet.

4.4 Verkehr und Stellplatzbedarf

Um einen reibungsloseren Ablauf des Verkehrs zu erzielen, ist die Kreuzung Friedrichstraße/Wertgasse ausgebaut worden. Durch diese Maßnahme werden einseitige Stauungen im Bereich der Wertgasse verhindert. Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planbereiches im Kreuzungsbereich Leineweberstraße/Friedrich-Ebert-Straße sowie im Planbereich selbst.

Der geplante Bahnhof Stadtmitte der Stadtbahn-Weststrecke wird im Bereich der Schloßstraße/Friedrich-Ebert-Straße für eine weitere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sorgen.

Zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes ermöglichen die Festsetzungen, daß in den Baugebieten die notwendigen Stellplätze weitestgehend auf dem eigenen Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden können. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauN VO mit, Ausnahme von Einfriedigungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, nicht zugelassen werden, um diese Flächen weitgehend für Begrünungsmaßnahmen und private Spielflächen freizuhalten.

Die im Kerngebiet an der Delle geplante Tiefgarage soll als Gemeinschaftsanlage mit ca. 250 Stellplätzen 2-geschossig gebaut werden, weil durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte und die geplante Bebauung für mehrere der hier vorhandenen Grundstücke die Unterbringung der

Stellplätze und Garagen auf eigenem Grundstück nicht gewährleistet ist. Die zeichnerischen Festsetzungen sehen vor, daß die Einfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage in der Nähe der Kreuzung Delle/Friedrichstraße von der Delle aus erfolgt, um zusätzliche Fahrzeugbewegungen im weiteren Verlauf der Delle zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund soll auch die Ausfahrt nicht zur Delle, sondern über die Flurstücke 46 und 54 zur Wertgasse hin erfolgen.

Nach dem Entwurf für die textlichen Festsetzungen sind die Ein- und Ausfahrten der Gemeinschaftstiefgarage innerhalb der Baugebiete schalldicht zu überdecken bzw. einzuhausen, um die Innenbereiche gegen die Fahrgeräusche der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge abzusichern. Das Schalldämm-Maß von 30 dB(A) soll nicht unterschritten werden. Dieses Maß entspricht dem Stand der Technik.

Diese Festlegung des Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereiches der Tiefgarage resultiert aus umfänglichen Untersuchungen zur Verkehrsproblematik des engeren Bereiches und der Belastbarkeit der entsprechenden Knotenpunkte. Die Untersuchungen hatten zum Ergebnis, daß eine Ausfahrtrichtung über die Delle zur Friedrich-Ebert-Straße wegen der kurzen Verflechtungslängen, der Straßenbahnhaltestelle und der versetzten grünen Welle nur einen geringen Verkehrsabfluß ermöglichen würde. Außerdem ergäben sich schwierige und unübersichtliche Überschneidungen der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge.

Eine Ausfahrt zur Delle mit Fahrtrichtung zur Ruhrstraße hätte zu einer unnötigen Blockumfahrt über Delle, Ruhrstraße und Wertgasse mit entsprechenden Belästigungen der dort wohnenden Menschen geführt. Die vorgesehene Ausfahrt ermöglicht hingegen einen direkten Anschluß an die Kreuzung Wertgasse/Friedrichstraße, wo sich die Verkehre über die Friedrichstraße in nördliche und südliche Richtung verteilen können. Die gewisse zusätzliche Belastung auf dem kurzen Straßenstück bis zur Kreuzung ist unter Berücksichtigung der Gesamtfahrzeugmenge vertretbar und führt für den dortigen Bereich nicht zu wesentlichen Veränderungen der Situation.

Wegen fehlender Grundstücksflächen für den Bau von Garagen und Stellplätzen werden in einigen Fällen privatrechtliche Regelungen oder Ablösungen erforderlich, wie sie in ähnlich strukturierten Innenstadtgebieten praktiziert werden.

Zum Schutz und Erhalt der Kastanie auf dem Flurstück 24 sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer von der Tiefgarage freizuhalten-
den Fläche vor.

Die Ein- und Ausfahrten der anderen im Plangebiet notwendigen Garagen und Stellplätze müssen grundstücksbezogen erfolgen, weil u.a. eine Vielzahl gewerblich genutzter Hintergebäude dem Bau von Gemeinschaftsanlagen entgegensteht und die gegebenen Grundstückszuschnitte andererseits im Einzelfall die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ermöglichen.

Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsflächen reicht aus, um den Verkehr von und zu den Stellplätzen im Plangebiet aufzunehmen.

Das städtebauliche Ziel, diesen wichtigen Teilbereich der Innenstadt in Verbindung mit Platzflächen nördlich der Delle erlebbar zu machen, wird durch Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche Rechnung getragen. Damit wird die ungehinderte Erreichbarkeit der Gebäude, wie in einem Kerngebiet üblich, sichergestellt und die Grundlage für eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der gesamten Platzflächen gesichert.

Einzelheiten über die Ausgestaltung dieser Rechte und die Gestaltung der Fläche bleiben vertraglichen Regelungen unter Berücksichtigung der in Aussicht genommenen Gestaltungssatzung vorbehalten.

4.5 Lärmschutz

Die gegenwärtige und zukünftige Lärmsituation im Plangebiet ist durch ein Gutachten ermittelt worden. Danach werden die Immissionen zum Teil über den für Baugebiete zulässigen Höchstwerten der Vornorm DIN 18005 liegen.

Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen ist aus städtebaulichen Gründen und wegen fehlender Grundstücksflächen und fehlender Abstände zur Bebauung nicht möglich.

Durch die Festsetzung und Kennzeichnung der Bereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen sollen für die Anwohner der betroffenen Bereiche die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms gemildert werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die zentralen Leitungsnetze gesichert.

Die über dem Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost wird durch eine Bebauung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, weil die nach den Angaben der Deutschen Bundespost zulässige Bauhöhe nicht erreicht wird.

4.7 Gestaltung

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung wird der einheitliche Charakter des Ortsbildes im Einklang mit den erhaltenswerten Gebäuden in angemessener Weise geschützt und teilweise wiederhergestellt. Diese Festsetzungen ergänzen damit die Ziele der Erhaltungssatzung Nr. 1 vom 11.04.1979 in diesem Bereich. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen an den Gebäudefronten wird eingeschränkt, um die städtebauliche Wirkung der hier bestehenden erhaltenswerten Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

5. Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind von verschiedenen Seiten, wie unmittelbar Betroffenen, politisch interessierten Gruppen und Bürgern und interessierten Bewohnern des engeren Bereiches vielfältige zum Teil sich auch entgegenstehende Bedenken und Anregungen erhoben worden.

Die Lage des Bebauungsplanbereiches in der Innenstadt, die nicht einfache verkehrliche Situation und die generelle Neuordnung nicht nur in diesem, sondern auch dem nördlichen anschließenden Bereich des Bebauungsplanes Leineweberstraße/Delle - Innenstadt 24 sind geeignet, verschiedenartige Bedenken und Anregungen zu begründen.

Die Aufgabe bei der Wertung dieser zum Teil sehr prononciert vorgetragenen Bedenken und Anregungen bestand daher in starkem Maße in der Richtigstellung von Sachzusammenhängen, die der Bürger nicht ohne weiteres erkannt hatte.

Generell wurden zur Art, zum Umfang und zur Notwendigkeit der vorgesehenen Festsetzungen Bedenken erhoben.

Insbesondere wurde dabei der Aspekt der Wohnverhältnisse und der Schaffung von gesunden Lebensverhältnissen betont. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, auf die weitere Versiegelung des Bodens durch Tiefgaragen zu verzichten und einen Spielbereich zu errichten. Ebenso wurde die Erweiterung von Geschäftsflächen als nicht notwendig und die Ansiedlung von Banken u.a. auch wegen neuer Techniken als überflüssig betrachtet.

Statt der Festsetzung eines MK-Gebietes wurde die Festsetzung eines WB-Gebietes mit entsprechend geringerer Dichte vorgeschlagen. Dieser Zielrichtung standen die Bedenken und Anregungen einer Bürgerin völlig entgegen, die als Eigentümerin mehrerer zum Teil noch nicht bebauter Grundstücke im Planbereich eine größere Ausnutzbarkeit und unmittelbare Einbeziehung in das Kerngebiet der Innenstadt forderte. Insbesondere wurde in diesem Punkte auf die im nördlich anschließenden Bebauungsplan vorgesehene Neuordnung verwiesen, die nach Auffassung dieser Grundstückseigentümerin ihre Belange nicht nur nicht berücksichtigt, sondern ihr auch noch Verluste bringt.

Unter Würdigung der bestehenden Situation, wie Lage des Gebietes im Übergang der Kernstadt zu anschließenden Wohngebieten, der jetzigen Nutzungsstruktur, der verkehrlichen Anbindung und der Vertretbarkeit einer weiteren Verdichtung im Rahmen der für die Mülheimer Innenstadt verfolgten Zielsetzung der Festigung der Zweipoligkeit, konnten diese vorgebrachten, jeweiligen grundsätzlichen Bedenken zu Art und Umfang der geplanten Nutzungen nicht zu einer Änderung der grundlegenden Zielrichtung führen. Die vorgesehenen Festsetzungen stellen hinsichtlich der Nutzungen einen für die Lage angemessenen Ausgleich

zwischen den Geschäftsnutzungen und den Wohnnutzungen sicher. Sie gewährleisten gesunde Lebensverhältnisse in dem Rahmen, wie sie in einer Innenstadt überhaupt zu erreichen sind. Sie garantieren auch den notwendigen Rahmen zur Entfaltung der wirtschaftlichen Interessen. Die mit den Gesamtnutzungen einhergehenden notwendigen Veränderungen nicht nur in diesem Bebauungsplan sondern auch im Bereich nördlich der Delle z.B. durch die Ausbildung neuer Baustrukturen und städtebaulicher Gliederungen sowie den Bau von Tiefgaragen, stellen keine unzumutbaren oder so gravierenden Eingriffe dar, daß daraus Entschädigungsansprüche abgeleitet werden könnten. Dieses trifft auch auf die damit zusammenhängenden später noch näher zu beleuchtenden Fragen des fließenden und ruhenden Verkehrs zu.

Der Anregung zur Festsetzung eines WB-Gebietes konnte wegen der fehlenden Voraussetzungen gemäß dem jetzigen Bestand und der zukünftig beabsichtigten Entwicklung nicht gefolgt werden.

Die Festsetzung eines Spielbereiches war wegen der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Spielbereiche entbehrlich. Außerdem bieten künftig die großzügigen, von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten neu entstehenden Platzflächen weitere, wenn auch eingeschränkte Spielmöglichkeiten. Den Anregungen zu einer noch größeren Geschäftsflächenausweisung und den Verzicht auf eine Neustrukturierung der bisherigen Freifläche des Berliner Platzes konnte ebenfalls nicht Rechnung getragen werden. Hier mußte das vertretbare Maß an Ausweitung des Geschäftsflächenanteiles in der Innenstadt gewahrt aber auch gleichzeitig die Möglichkeit zur städtebaulichen Neuordnung und Schaffung eines von den Verkehrsbändern abgewandten qualitativ hochwertigen Platzraumes wahrgenommen werden. Außerdem sollte dem Anliegen der Bürgerschaft, nämlich der stärkeren Verzahnung der Ruhranlagen mit der Innenstadt, gefolgt werden.

Zur Vorbereitung dieser Neuordnung hatte die Stadt einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgeschrieben und durchgeführt, gegen dessen Abgrenzung aber auch Zielsetzung Bedenken erhoben worden sind. Insbesondere die Möglichkeit zur Einbeziehung und Überplanung der jetzigen Freifläche Berliner Platz wurde von der vorher erwähnten Eigentümerin mehrerer bebauter und unbebauter Grundstücke an der Delle nicht gutgeheißen.

Im Wettbewerb wurde nach einstimmiger Auffassung der Preisrichter ein 1. Preis vergeben, der neben einer starken Aufweitung im unteren Bereich der Delle im oberen Teil dieser Straße eine längere, nur durch einen schmalen Einschnitt unterbrochene geschlossene Bebauung unmittelbar gegenüber den Grundstücken der vorgenannten Grundstücke vorsah. Eine Platzfläche entwickelte sich nach Norden zum Verkehrsraum der Kreuzung Leineweberstraße/Friedrich-Ebert-Straße. Nach Auffassung der Preisrichter lag der besondere Beitrag dieser Arbeit darin, den Berliner Platz im wesentlichen an der alten Stelle zu belassen, ihn nach Süden zur Delle baulich zu begrenzen, ihn dafür aber nach Westen praktisch in den Straßenraum der Delle übergehen zu lassen, so daß sich eine großzügige Raumfolge zwischen der Kernstadt und den Ruhranlagen ergibt.

Die Lage der hier beschriebenen Gebäude im oberen Teil der Delle konnte jedoch städtebaulich und unter Beachtung der auf den ehemaligen Grundstücken der Pauli-Kirche und im Bereich des Fachwerkhäuses vorgesehenen Neuordnung nicht überzeugen, wie dies auch eine Anregung des Preisgerichtes formulierte.

Es erfolgte daher eine Überplanung dieses 1. Preises, die unter Beachtung des Gesamtzusammenhanges eine große im ganzen erlebbare neue Platzfläche mit einer Fassung zur Leineweberstraße/Friedrich-Ebert-Straße vorsah.

Dadurch wurden die um diese Platzfläche herum angeordneten Neubaustrukturen alle gleichermaßen in diesen neu erstehenden Platz einbezogen. Seine Einbindung in das Gefüge der Innenstadt ist durch einen breiten Fußgängerüberweg über die Leineweberstraße, der auf eine 21,0 Meter breite Öffnung der Baustruktur und mit direktem Blick auf das Fachwerkhaus und die Kastanie, ausgerichtet ist, hergestellt. Damit wurde eine unmittelbare Einbeziehung auch der Neubaustrukturen südlich der Delle in diesen neugestalteten Platzbereich erzielt,

wenngleich dabei auch teilweise bisherige Blickbeziehungen aufgegeben werden mußten. Unter Abwägung aller Belange ist hierin jedoch keine Wertminderung dieser Grundstücke zu sehen, zumal nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein erheblicher Planungsgewinn zu erkennen ist.

In starkem Maße wurden in den Anregungen und Bedenken die konkreten Festsetzungen im bezug auf überbaubare Grundflächen, Geschößzahlen und künftigen Gesamtnutzflächen auch unter Bezugnahme auf die vorhandene Baustruktur und besonders das Fachwerkhaus hinterfragt. Einerseits wurden diese Festsetzungen als zu weitgehend und den Charakter des Gebietes nicht berücksichtigend hingestellt, andererseits als zu sehr einschränkend und für die spezielle Lage nicht angemessen. Auch diese widersprüchlichen Forderungen sind gemäß den Interessen der jeweiligen Einsender zu erklären, sind aber in den jeweiligen Begründungen nicht so überzeugend vorgetragen worden, daß eine Änderung dieser Festsetzungen angezeigt war.

Da die Festsetzungen im gesamten Plangebiet auf den vorhandenen Strukturen aufbauen, die überbaubaren Flächen, die Geschößzahlen und die Geschößflächenzahlen in weiten Teilen des Gebietes nur eine untergeordnete zusätzliche Ausnutzung ermöglichen, sind diese vorgebrachten Bedenken nicht stichhaltig.

Wegen der speziellen Situation im Bereich des Fachwerkhauses und der Kastanie und der Notwendigkeit, diese bei der Neuplanung zu berücksichtigen, erfolgte hier eine in Tiefe und Höhenentwicklung gestaffelte Festsetzung. Diese Festsetzungen wurden auch unter Anfertigung eines Baumassenmodells dieses Bereiches entwickelt und führten nach sorgfältigen Abstimmungen zu den vorliegenden Baustrukturen.

Die künftig bei Ausschöpfung aller Baumöglichkeiten in den jeweiligen Baugebieten erzielbaren Dichten bewegen sich im Rahmen der für diese Baugebiete typischen Werte. Die dabei in Teilbereichen vorgenommenen Festsetzungen von höheren Geschößflächenzahlen, die die Höchstwerte der BauN VO überschreiten sind notwendig, um eine städtebaulich geschlossene Blockstruktur zu erzielen, und weil wegen der überwiegend vorhandenen Bebauung eine Umlegung nicht durchführbar ist. Diese Werte sind gesondert begründet und gleichen sich über die Fläche des gesamten Blockes aus. Die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind jedoch für alle Teile des Plangebietes gewährleistet.

Im Vordergrund vieler Bedenken und Anregungen besonders der Geschäftsleute und auch der Wohnbevölkerung standen die Fragen zum ruhenden und fließenden Verkehr.

Die den Planbereich prägende Lage ist gekennzeichnet durch die für den Nord-Süd-Verkehr wichtigen Straßenzüge von Friedrichstraße - Friedrich-Ebert-Straße und Ruhrstraße-Wertgasse.

Über diese auch im Flächennutzungsplan und Generalverkehrsplan enthaltenen Straßen sind das Plangebiet aber auch die angrenzenden Wohngebiete erschlossen und erfahren entsprechende Verkehrsbelastungen. Dieses ist um so verständlicher, wenn man berücksichtigt, daß der Ziel- und Quellverkehr wegen der im weiteren Bereich befindlichen Verwaltungsgebäude (Thyssen Schachtbau, Finanzamt, Finanzbauamt und auch wegen des Erholungszielpunktes Wasserbahnhof und umfangreicher Wohnbebauung einen erheblichen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen haben. Der Anregung die Ruhrstraße für die Verkehre aus nördlicher Richtung zu sperren, konnte in diesem Zusammenhang nicht gefolgt werden, weil wegen der nicht vorhandenen Möglichkeit zur Ausbildung einer dritten Linksabbiegespur aus Richtung Ruhrstraße in die Leineweberstraße keine Verlagerung der Gesamtverkehre in diese Fahrtrichtung möglich ist.

Um zu einer insbesondere auch für den Abschnitt der Ruhrstraße zwischen Leineweberstraße und Delle verträglichen Situation beizutragen, soll jedoch dieser Abschnitt dort künftig nur noch einspurig befahrbar sein und durch die Anlage eines Parkstreifens auch den Bedürfnissen der dortigen Wohnbevölkerung Rechnung getragen werden.

Diese einspurige Führung wird auch vorteilhafte Auswirkungen auf die Fußgänger Verbindung zu den Ruhranlagen haben.

Bei allen Bemühungen kann jedoch von der grundsätzlichen Erschließungsnotwendigkeit des Gebietes auch über die Ruhrstraße nicht abgegangen werden.

Die Befürchtungen einiger Anlieger der Delle, diese werde im Rahmen der Neugestaltung zu einer verkehrsberuhigten Zone ausgebildet, sind unberechtigt. Die Delle wird auch künftig in der jetzigen Fahrtrichtung befahrbar sein und in ausreichendem Maße die Erschließung der anliegenden Grundstücke sicherstellen.

Dem Anliegen anderer Bewohner zur Beruhigung der Verkehrssituation konnte wegen der zuvor aufgezeigten Abhängigkeiten und Erschließungsnotwendigkeiten nicht entsprochen werden. Soweit Veränderungen mit der Erschließungsnotwendigkeit vereinbar sind, müssen diese durch verkehrsregelnde Maßnahmen erzielt werden.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen neuen Baustrukturen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Pauli-Kirche, bringen einen erheblichen Stellplatzbedarf mit sich. Eine geordnete und städtebaulich vertretbare Unterbringung dieser Stellplätze ließ sich für Teilbereiche des Plangebietes nur durch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage bewirken. Die Ein- bzw. Ausfahrt dieser Tiefgarage ist Gegenstand zahlreicher Bedenken gewesen. Hinterfragt wurden sowohl die vorgesehene Lage als auch die Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen. Die Ausfahrt der Tiefgarage zur Wertgasse wurde als bautechnisch-wegen des zuvor notwendigen Abbruchs des Hauses Wertgasse 23, zu aufwendig angesehen. Gegen die Lage dieser Ausfahrt sprachen sich auch eine Reihe von Bürgern der Wertgasse aus. Eine Veränderung der Lage der Ausfahrt an der Wertgasse oder ihr Verzicht konnte jedoch aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- a) Eine Ausfahrt zur Delle mit Fahrtrichtung zur Friedrich-Ebert-Straße kann wegen der dort befindlichen kurzen Verflechtungslängen, der Straßenbahnhaltestelle und dem Stauraum der Kreuzung Leineweberstr./Friedrich-Ebert-Straße nicht erfolgen. Sie würde außerdem zu vielfältigen Überschneidungen mit den Einfahrten der Tiefgaragen südlich wie nördlich der Delle führen.
- b) Bei der Lage der Ausfahrt zur Delle wäre es mit einer Abfahrtrichtung zur Ruhrstraße zu weiteren Verkehren auf diesem Straßenzug und auch zu einer unnötigen Blockumfahrt über die Ruhrstraße/Wertgasse gekommen.

Die vorgesehene Lage stellt daher unter Beachtung einer zweckdienlichen Führung der Verkehre möglichst direkt in den Verflechtungsbereich der Kreuzung Friedrichstraße/Wertgasse die städtebaulich erstrebenswerte Lösung dar.

Die Bedenken der Anwohner konnten daher unter Abwägung dieser Belange nicht zu einer Änderung der Lage der Ausfahrt der Tiefgarage führen. Unter Würdigung der mit dem gesamten Neubauvorhaben entstehenden Kosten stellen die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anlage der Ausfahrt zur Wertgasse eine zumutbare Belastung dar.

Gegen die Festsetzungen durch Text zum Ausschluß von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben sowie die Festsetzung, daß oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zugelassen sind, wurden auch gutachtlich unterstützte Bedenken vorgetragen.

Den vorgebrachten Argumenten, dieses gefährde den Charakter des Kerngebietes bzw. die Festsetzung zur Wohnnutzung sei in der gewählten Form und Umfang nicht zulässig, konnte nicht gefolgt werden.

Auf beide Festsetzungen konnte wegen der speziellen Zielsetzung dieses Bereiches im Übergang zu Wohngebieten, bei der schwierigen verkehrlichen Situation und unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit bzw. Notwendigkeit dieser Nutzungen nicht verzichtet werden. Diese Festsetzungen stellen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen dar. Nahh der z.Zt.

noch gültigen Rechtsgrundlage in Form des Durchführungsplanes Nr. 1 sind im gesamten Plangebiet diese großflächigen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe nicht zulässig.

Eine Einschränkung bisheriger Rechte fand nicht statt, daher kann eine Wertminderung der Grundstücke wegen des Ausschlusses dieser sonst in Kerngebieten zulässigen Nutzungen nicht hergeleitet werden. Die zum Ausdruck gebrachte Ansicht, es könne sich hier um ein^{en} Ausschluß aus Wettbewerbsgründen handeln, muß nach den ausgeführten Gründen als nicht richtig zurückgewiesen werden.

Die zwingende Festsetzung der Wohnnutzung oberhalb des 2. Obergeschosses folgt der schon zur Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes erläuterten Zielsetzung, hier einen für das Gebiet, seine Lage und seine künftige Funktion städtebaulich wünschenswerten Wohnungsanteil zu gewährleisten.

Die Bedenken gegen den Umfang der Festsetzung als nicht vereinbar mit den Festsetzungsmöglichkeiten der BauN VO waren wegen des einseitigen nur auf das Plangebiet bezogenen Ansatzes nicht stichhaltig. Die im Bebauungsplan enthaltenen Kerngebiete stellen insgesamt nur einen geringen Teil des Kerngebietes der Innenstadt dar. Daher ist der hier vorgesehene Wohnanteil in dem o.a. geringen Teil des Kerngebietes der Innenstadt eine durchaus vertretbare und nach dem Wortlauf der BauN VO zulässige Festsetzung.

Soweit im Entwurf des Bebauungsplanes bezug auf § 7 Abs. 4 Zf. 1 der BauN VO genommen war, ist eine redaktionelle Abstimmung auf die Vorschrift des § 1 Abs. 7 Zf. 1 der BauN VO erfolgt.

Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf den nördlich der künftigen Gebäude vorderkanten vorgelagerten Freiflächen zur Delle wurde als nicht notwendig betrachtet. Auf diese Festsetzung konnte jedoch wegen der Notwendigkeit, die Betretbarkeit dieser Flächen für die Allgemeinheit sicherzustellen, nicht verzichtet werden. Da diese Festsetzungen den in Kerngebieten üblichen direkten Zugang zu den Gebäuden sicherstellen, ist hierin keine besondere Härte sondern eine auch im Interesse des Grundstückseigentümers liegende Regelung zu sehen. Eine Ausgestaltung dieser Freiflächen, die nicht den öffentlichen Charakter dieser Flächen erkennen läßt, würde auch dem eigentlichen Zweck des Baugebietes widersprechen.

Die ins Einzelne gehende Regelung dieser Rechte und evtl. daraus erwachsende Ansprüche können nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Gegen die Art des Verfahrens, seine vom nördlich anschließenden Bebauungsplanverfahren Leineweberstraße/Delle - Innenstadt 24 getrennte Führung und die Form der Bürgerbeteiligung wurden Bedenken erhoben. Nicht beachtet wurde jedoch dabei, daß das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren schon wesentlich früher begonnen wurde als das Bebauungsplanverfahren Leineweberstraße/Delle - Innenstadt 24. Nach der zum damaligen Zeitpunkt durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung bestand kein Anlaß, eine erneute Bürgerbeteiligung durchzuführen. Im übrigen ist den Bürgern bei der öffentlichen Ausstellung der Ergebnisse des Wettbewerbes Berliner Platz und im Rahmen der für das Bebauungsplanverfahren Innenstadt 24 durchgeführten Bürgerbeteiligung umfassend die Gesamtsituation und beabsichtigte Entwicklung dargelegt worden. Die diesbezüglichen Bedenken konnten daher keine abwägungsrelevanten Mängel aufzeigen.

6. Städtebauliche Maßnahmen

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung Gebrauch gemacht werden.

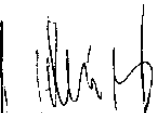
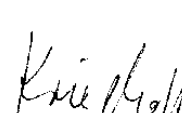
7. Kosten

Besondere städtebauliche Folgekosten entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht.

Der Rat der Stadt hat am 22.12.1982 diesen Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9.2.1983

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

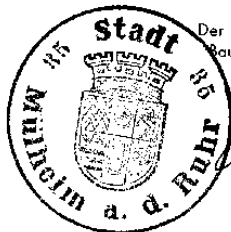
Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich aus-
gelegt.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 30.03.1983 bis zum 25.08.1983 öffentlich aus-
gelegt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 16.05.1983

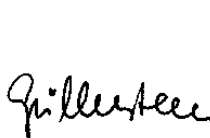
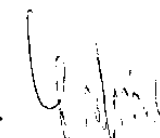
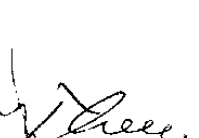


Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.1983 die in ~~eingetragenen Änderungen und Ergänzungen~~ dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO. NW i.d.F. vom 01.10.1979 i.V. mit § 10 BBauG den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 04.08.1983

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
(Az.:).

Diesem Plan hat/haben der Verbandsausschuß- und der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung

vom 15.11.1983 (Az.: 36.2 - 12.07 (Mülheim Inn.17))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 15.11.1983



Der Regierungspräsident
I.A.



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

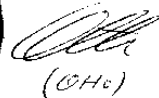
Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kennntmachungsordnung vom im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15.12.1983 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.12.1983



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(040)