

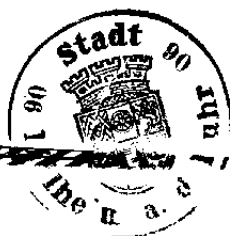
Stadt Mülheim a. d. Ruhr

Bebauungsplan

„Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße-Innenstadt 18“

Text und Begründung

zum zur
Entwurf-Satzung



[Handwritten signature]

Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße -
Innenstadt 18"

I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 in den Mischgebieten (MI)

Die in § 6 Abs. 2 Zf. 6 und 7 BauN VO genannten Nutzungen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. m.
§ 1 Abs. 5 BauN V

Die in § 6 Abs. 3 BauN VO vorgesehene Ausnahme "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
BauN VO

Darüberhinaus sind in dem Mischgebiet im inneren Blockbereich die in § 6 Abs. 2 Zf. 3 und 4 BauN VO genannten Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. m.
§ 1 Abs. 5 BauN V

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

- sonstige Gewerbebetriebe
unzulässig.

1.2 in den Kerngebieten (MK)

Die in § 7 Abs. 2 Zf. 5 BauN VO genannte Nutzung "Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" ist nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. m.
§ 1 Abs. 5 BauN V

Die in § 7 Abs. 3 Zf. 1 BauN VO vorgesehene Ausnahme "Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen," ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
BauN VO

Sonstige Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. m.
§ 7 Abs. 2 Nr. 7
BauN VO

2. Maß der baulichen Nutzung

Den Flächen der Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauN VO können die Flächenanteile von außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten zugeordneten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Zf. 22 BBauG - mit Ausnahme der Flächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene - hinzugerechnet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. m.
§ 21 a Abs. 2
BauN VO
(Zuordnung -siehe
unter Pkt. 5.2
und 5.3)

Die Ermittlung der Anteile an den Gemeinschaftskinderspielplätzen zuzüglich zugehöriger Erschließungsflächen ist nach dem Spielflächenbedarf der jeweiligen Baugrundstücke vorzunehmen.

Die Ermittlung der Anteile bei der Gemeinschaftsanlage - private Grünfläche - richtet sich nach dem für die einzelnen Baugrundstücke bestehenden Bedarf an notwendigen Freiflächen.

3. Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BBauG i.V. m.
§ 12 Abs. 6 und
§ 14 Abs. 1
BauN VO

4.1 Sonstige Festsetzungen

Die Verwertung fester Heizstoffe für Heizanlagen ist unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Zf. 2
BBauG

4.2 Notwendige Abluftanlagen für die Garagenanlagen in unterer Ebene sind so anzulegen, daß die anfallende Abluft über Dachhöhe der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.

§ 9 Abs. 1 Zf. 2
BBauG

4.3 Die Flächen, für die im Plan Anpflanzungen festgesetzt sind, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die bei Abgang zu ersetzen sind, zu bepflanzen. Die als "zu erhalten" festgesetzten Bäume

§ 9 Abs. 1 Zf. 2
und b BBauG

sind im Falle des Abganges durch gleichwertigen Bewuchs zu ersetzen.

- 4.4 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht, zu Gunsten der Notdienste mit einem Fahrrecht sowie zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger mit Leitungsrechten zu belasten.
- Darüberhinaus ist die aufgeweitete Fläche an der Heinrich-Melzer-Straße bis zur Durchfahrt mit einem Fahrrecht für die Anlieger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG

5. Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

- 5.1 Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene werden wie folgt zugeordnet:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG

- Gemeinschaftsgarage "a und b" den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 60 - 76 und Rheinische Straße 2 - 18.
- Gemeinschaftsgarage "c" den Grundstücken Heinrich-Melzer-Straße 5 - 15 und den Grundstücken beiderseits des Wohnweges im Blockinnenbereich.
- Gemeinschaftsgarage "d" den Grundstücken an der Auerstraße und der Heinrich-Melzer-Straße 13 - 19.

- 5.2 Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftskinderspielplätze werden wie folgt zugeordnet:

- Der Spielplatz 1 den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 60 - 76.
- Der Spielplatz 2 den Grundstücken Rheinische Straße 2 - 10 und 18.

- Der Spielplatz 3 den Grundstücken Rheinische Straße 12, 14 und 16.
- Der Spielplatz 4 den Grundstücken Heinrich-Melzer-Straße 5 - 19 mit Ausnahme der Grundstücke mit der 1- bis 2-geschossigen Bebauung.

5.3 Die im Plan festgesetzte Gemeinschaftsanlage "private Grünfläche" wird den Grundstücken Heinrich-Melzer-Straße 9 - 19 zugeordnet mit Ausnahme der Grundstücke der 1- bis 2-geschossigen Bebauung.

6. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm

Bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in den im Plan festgesetzten Bereichen die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zu treffen:

§ 9 Abs. 1 Nr.
24 BBauG

a) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 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 Blatt 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 Blatt 2.

c) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 4

Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 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 Blatt 2.

(Die Zahlen der Schallschutzmaßnahmen sind so gewählt worden, daß sie mit den Zahlen der Schallschutzklassen von Fenstern identisch sind.)

II Kennzeichnung

Der Planbereich liegt über Grubenfeldern des ehemaligen Steinkohlebergbaues. Unterlagen über betriebsplanmäßigen Abbau liegen nicht vor. Mit oberflächennahem Abbau in früherer Zeit muß gerechnet werden. § 9 Abs. 5 BBau

III Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim, innerhalb des 6-km-Kreises. § 9 Abs. 6 BBau § 12-17 LuftVG
Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
2. Die Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 60 und 68 sind Einzelbaudenkmäler, die Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 70 - 76 Baudenkmäler im Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. § 9 Abs. 6 BBau § 2 Abs. 1 und § 3 DSchG NW

IV Hinweise

1. Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Bundespost.
2. Soweit **im** Abschnitt 6. keine Festsetzungen getroffen sind, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen.
3. Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälem § 15 DSchG NW wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen 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.

Gehört zur Verfügung vom 13. Jan. 1988
AZ. 35.2-12.07 (MH-Jnn-18)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

V

Satzung

der Stadt Mülheim a.d. Ruhr über die äußere Gestaltung
und über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen,
Werbeanlagen und Warenautomaten "Gestaltungssatzung
Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18"
vom

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntma-
chung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475) und des § 81
Abs. 1 Ziffern 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW.
S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.
1984 (GV. NW. S. 803), hat der Rat der Stadt in seiner
Sitzung am 29.09.1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich
auf den Geltungsbereich des vom Rat der Stadt in
seiner Sitzung am 29.09.1987 als Satzung beschlosse-
nen Bebauungsplanes "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße -
Innenstadt 18".

Die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan
"Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18"
und zur Gestaltungssatzung ist Anlage dieser Ge-
staltungssatzung.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf Fest-
setzungen des vom Rat der Stadt in seiner Sitzung
am 29.09.1987 als Satzung beschlossenen Bebauungs-
planes "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße -
Innenstadt 18".

a) Zeichnerische Vorschriften

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
"Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18"
enthaltenen Gestaltungsvorschriften (Firsttrichtung)
sind Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

Diese Unterlagen liegen vom Tage der Rechtskraft
ab bei dem Vermessungs- und Katasteramt Mülheim
a.d. Ruhr während der Dienststunden zu jedermanns
Einsicht bereit.

b) Textliche Vorschriften

1. Die Fassaden der Gebäude sind durch Erker, Vor- und Rücksprünge, Balkone, Loggien, differenzierte Dachflächen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern. Die künftige Neubebauung muß sich den vorhandenen Häusern durch die Aufnahme von Gliederung und Abgreifen typischer Proportionen der Fassaden anpassen.
2. Werbeanlagen sind an den Häusern Friedrich-Ebert-Straße 60 - 76 oberhalb des 1. Obergeschosses nicht zulässig. Zulässige Werbeanlagen dürfen die Gliederung und den Charakter der Fassaden der o.g. Häuser nicht verändern.
3. Die Fassaden und Dächer der eingeschossigen Anbauten an der Friedrich-Ebert-Straße und der Heinrich-Melzer-Straße sind mit rankenden Pflanzen einzugrünen, ggfs. sind Rankgerüste vorzusehen.
4. Die Abdeckungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind, soweit darauf nicht Gehrechte bzw. Kinderspielflächen vorgesehen sind, mit einer 50 cm dicken Erdschicht zu überdecken und zu bepflanzen.

§ 3

Befreiungen

Für Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 60 Abs. 3 BauONW.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 Abs. 1 Zf. 14 BauONW.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vermerk:

Bei der Gestaltungssatzung "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18" handelt es sich um eine eigenständige Satzung, die nicht Teil des Bebauungsplanes "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18" ist.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.01.1988

Der Oberstadtdirektor

-Bauverwaltungsamt-

I.A.


(Otto)



Begründung

zum Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße -
Innenstadt 18" gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz
und zur Gestaltungssatzung "Friedrich-Ebert-Straße/
Auerstraße - Innenstadt 18"

1. Räumlich strukturelle Situation

Das Plangebiet bildet einen Teil der historisch gewachsenen nord-westlichen Innenstadt und ist durch den alten Stadtgrundriß mit seinen Verkehrsflächen geprägt. Während die Heinrich-Melzer-Straße überwiegend Anliegerverkehr aufnimmt, wird die Auerstraße auch mit Ziel- und Quellverkehr der engeren Innenstadt belastet. Die Friedrich-Ebert-Straße, die das Plangebiet tangiert, weist starken innerstädtischen Erschließungsverkehr und Durchgangsverkehr in Süd-Nord-Richtung auf. Im Süden des Plangebietes verläuft die auf Viadukten geführte Güterzugstrecke und im Norden der Tourainer Ring und die Rheinische Straße, die der Erschließung der anliegenden Bebauung dient.

Auf einigen Grundstücken der Friedrich-Ebert-Straße, Heinrich-Melzer Straße und Auerstraße stehen erhaltenswerte Gebäude bzw. Baudenkmäler, die in letzter Zeit renoviert und modernisiert wurden. Einige Maßnahmen sind bereits abgeschlossen. Ein kleiner Teil dieser Gebäude muß noch renoviert und modernisiert werden.

Das zentrale Leitungsnetz für Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser ver- und entsorgt die privaten und öffentlichen Flächen im Plangebiet. Zusätzlich werden die Häuserzeilen Friedrich-Ebert-Straße und Rheinische Straße von einem zentralen Heizwerk unter Zuhilfenahme von Gaswärmepumpen beheizt.

2. Rechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 in der Fassung seiner 84. Änderung, Teil A, entwickelt worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 2,0 dargestellt.

2.2 Generalverkehrsplan

Nach dem Generalverkehrsplan von 1976 und den ergänzenden Untersuchungen für die Innenstadt von 1977 wird die Friedrich-Ebert-Straße wie bisher in einer Richtung (Süd-Nord) und der Tourainer Ring in zwei Richtungen befahrbar sein. Die südlich vom Plangebiet liegende Bahnstraße wurde gemäß Generalverkehrsplan in ihrer Fahrtrichtung umgekehrt, so daß der Verkehr von West nach Ost fließt.

2.3 Förmliche Festlegung - § 5 Städtebauförderungsgesetz

Der Planbereich ist ein Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Nördliche Innenstadt". Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz und die Satzung zur förmlichen Festlegung sind Grundlage der Planung.

2.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich war bereits ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan wurde durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen mit Beschluß vom 14.04.1983 für nichtig erklärt. Mit dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war die Aufhebung des Bebauungsplanes "Ruhrstraße/Brückenkopf Ost - Innenstadt 9 a" vom 23.02.1971 gekoppelt.

In Auswirkung des vorgenannten Urteils sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ruhrstraße/Brückenkopf Ost - Innenstadt 9 a" vom 23.02.1971 formalrechtlich wieder aufgelebt. Die eindeutige Beschlußlage, die unter Berücksichtigung der aktualisierten Planungsabsichten rechtswirksam gewordene Änderung des Flächennutzungsplanes - insbesondere die Abkehr von der früher vorgesehenen Verkehrsplanungskonzeption im Bereich des östlichen Brückenkopfes der Nordbrücke - sowie die unter Einsatz öffentlicher Mittel durchgeführte Restaurierung der Häuser an der Friedrich-Ebert-Straße lassen jedoch eine Anwendung dieses Bebauungsplanes bei der Beurteilung von Einzelvorhaben nicht mehr zu.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18" wird dieser Bebauungsplan aufgehoben.

3. Städtebauliche Ziele

In seinem Geltungsbereich soll der Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18" Mißstände beseitigen, die bei den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes ermittelt wurden. Besondere Ziele des Planentwurfes sind:

- Verbesserung des Immissionsschutzes durch abgeschirmte Blockinnenflächen und durch zweckentsprechende Nutzungsverteilung
- Erschließung der Blockinnenflächen für attraktive Wohnnutzung in Innenstadtlage
- Einbeziehung der Altbausubstanz in die städtebauliche Neuordnung
- Erhaltung und Ausbau der Mischnutzung
- Erhaltung und Modernisierung von Altbausubstanz unter Berücksichtigung stadtgeschichtlicher Strukturelemente
- Bessere Wohnqualität durch Festsetzung ausreichender Spielflächen
- Betonung der Funktion des Planbereiches, Bindeglied zwischen Zentrum und City-Randlagen zu sein, durch Verkehrsberuhigung der Hauptfußwegeachse Auerstraße und Ermöglichung geeigneter Geschäftsnutzung in diesem Bereich
- Verkehrsberuhigung durch gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern und Fahrzeugen in der Auerstraße und Rheinischen Straße und durch ausbautechnische Maßnahmen (Verschwenken der Fahrstreifen) in der Heinrich-Melzer-Straße
- Schaffung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum im Bereich Rheinische Straße und Heinrich-Melzer-Straße.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Baugebiete

Kerngebiete

Zur Wahrung der in diesem Bereich ausgeübten und geplanten Nutzungen sind Kerngebiete festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage im Stadtgebiet und der Ziele für die

Neuordnung des Sanierungsgebietes "Nördliche Innenstadt" werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen nicht zugelassen. Diese wären mit dem Charakter dieses Innenstadtgebietes, das überwiegend bebaut ist, nicht vereinbar. Sonstige Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoß zugelassen, um primär gewerbliche Nutzung im Erdgeschoßbereich unterbringen zu können und die Möglichkeit zu eröffnen, im Innenstadtbereich weitere Wohnungen anzubieten.

Mischgebiete

Entsprechend der in diesem Bereich angestrebten Nutzungen sind Mischgebiete festgesetzt worden.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zur Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind nicht zugelassen, weil diese Nutzungen nicht in die vorhandenen Nutzungsstrukturen hineinpassen.

In dem Innenblockbereich soll die Möglichkeit geschaffen werden, ruhiges Wohnen, abgeschildert durch die Blockrandbebauung, realisieren zu können. Deshalb sind hier die weiteren Nutzungseinschränkungen getroffen worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In einigen Fällen sehen die Festsetzungen eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauN VO für die Baugebiete zulässigen Höchstwerte vor.

Der gesamte Planbereich war beim Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut.

Für die Baugebiete an der Auerstraße und an der Friedrich-Ebert-Straße, die überwiegend bebaut sind, sollen diese Überschreitungen vor allem die Schließung von Baulücken und die Erhaltung vorhandener Bausubstanz ermöglichen. Um den historischen Stadtgrundriß aufnehmen und weiterführen zu können, bedurfte es an den Anschlüssen von Neu- und Altbauung im Bereich der Bauecken eines höheren Maßes der Nutzung. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich für die Beseitigung vorhandener Altbauten angeboten. Außerdem ermöglicht der Bebauungsplan, um das Ziel des Städtebauförderungsgesetzes - Reprivatisierung nach Bodenordnung - in die Tat umzusetzen, die Bebaubarkeit auch kleinerer Grundstücke im Rahmen einer vorgegebenen städtebaulichen Konzeption.

Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erkennbar. Verkehrliche und andere öffentliche Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Als Ausgleich für die Überschreitung wurde besonderer Wert auf die Gestaltung der Gebäude gelegt. Durch die Festsetzung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und den Ausschluß von oberirdischen Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme von Einfriedigungen werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für eine weitgehende Begrünung freigehalten. Um die gewünschte Begrünung gewährleisten zu können, sind die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene mit einer Erdschicht zu überdecken und zu bepflanzen. Einen zusätzlichen Ausgleich schaffen die Ruhranlagen, die als günstig gelegene Freiflächen für die Naherholung zur Verfügung stehen, die Freiflächen der benachbarten Schule und die festgesetzten Gemeinschaftskinderspielplätze sowie die Gemeinschaftsanlage - private Grünfläche. Um zur Realisierung der Gemeinschaftsanlagen "Kinderspielplätze und private Grünfläche" einen Anreiz zu geben, kann von der Anrechenbarkeit nach § 21 a Abs. 2 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden.

4.3 Verkehr

Nach der Verkehrskonzeption aus den 1977 durchgeführten ergänzenden Untersuchungen zum Generalverkehrsplan erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Friedrich-Ebert-Straße in Süd-Nord- und über die Bahnstraße in West-Ost-Richtung.

Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und Bahnlinien tangieren den Bereich; der Hauptbahnhof mit dem Verknüpfungspunkt ist fußläufig zu erreichen.

Die Verkehrskonzeption im Planbereich geht von einer Verkehrsberuhigung in der Auerstraße aus, da diese eine Hauptfußgängerachse Richtung Zentrum ist. Die Auerstraße soll als befahrbarer Andienungsweg gestaltet werden, der von Kraftfahrzeugen und Fußgängern gemeinsam genutzt werden kann.

Der Ausbau von Radwegen innerhalb des Planbereiches ist nur realisierbar, wo ausreichend Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Nach den Ausbauvorstellungen der Heinrich-Melzer-Straße verläuft ein Rad-

weg entlang der Heinrich-Melzer-Straße, getrennt von den Bahnbögen durch einen Fußweg. Dieser Radweg wäre im Gegenverkehr befahrbar. Durch den Blockinnenbereich führen Fußwege, und zwar von Haus Friedrich-Ebert-Straße 64 zur Rheinischen Straße 4 und abzweigend davon zum Haus Rheinische Straße 14. Ebenso soll eine Fußwegeverbindung von Rheinische Straße 14 zum Haus Auerstraße 25 a eingerichtet werden. Dadurch wird der Blockinnenbereich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Gebäude im Blockinnenbereich werden durch einen nur in Ausnahmefällen zu befahrenden Wohnweg von der Heinrich-Melzer-Straße aus erschlossen. Die zurückweichende Bebauung an der Heinrich-Melzer-Straße schafft eine Eingangssituation zu der Blockinnenbebauung und zu der Fußwegeverbindung.

4.4 Stellplatzbedarf

Für die Befriedigung des Stellplatzbedarfes sind im Blockinnenbereich Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene festgesetzt worden, weil die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke begrünt bzw. für Spielflächen freigehalten werden sollen. Die Einfahrt der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene "a, b und c" erfolgt über die Rheinische Straße, die Ausfahrt über die Rampe Heinrich-Melzer-Straße. Die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene "d" erhält eine Ein- und Ausfahrt zur Heinrich-Melzer-Straße.

An anderen Stellen der Stadt hat sich gezeigt, daß bei konsequenter Durchführung der Stellplatzrichtlinien aufwendige Stellplatzanlagen gebaut werden, die jedoch nur zum Teil genutzt werden. Bei den Festsetzungen ist von einer Versorgung von 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit im Mittel - bezogen auf den Planbereich - unter Ausnutzung der überbaubaren Flächen einschließlich möglicher Dachausbauten bei Anrechnung des Baues von Altenwohnungen ausgegangen worden.

Um neben den privaten Stellplätzen auch ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen zu gewährleisten, sind die Verkehrsflächen so bemessen, daß im Bereich der Rheinischen Straße und der Heinrich-Melzer-Straße Parkplätze angelegt werden können.

4.5 Spielbereich und Freiflächen

Für die Kleinkinder setzt der Bebauungsplan Flächen für Kinderspielflächen auf der Grundlage von 5 m² pro Wohneinheit fest. Diese Gemeinschaftsspielflächen können gemäß Runderlaß des Innenministers Nordrhein-Westfalen vom 31.07.1974 und vom 29.03.1978 als Spielbereich C auch der Allgemeinheit dauernd zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen Spielflächen für Schulkinder und alle anderen Altersstufen befinden sich als geplante oder vorhandene Anlagen außerhalb des Plangebietes. Die Schulhoffläche der Grund- und Hauptschule an der Zunftmeisterstraße kann zu Spielzwecken genutzt werden. Auch im Gebäudekomplex des benachbarten City-Centers existiert eine Spielfläche für Schulkinder. Im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes ist die Errichtung eines Spielzentrums (Objekt Nr. 394 des Bildungsentwicklungsplanes) geplant. Sonstige Freiflächen stehen als begrünter Innenblockbereich im Plangebiet zur Verfügung. Ein ausgedehntes Angebot an Freiflächen bilden die ca. 100 m südwestlich gelegenen Grünanlagen des Ruhrufers.

4.6 Immissionsschutz/Umweltverträglichkeit

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

Die Festsetzungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen ist aus städtebaulichen Gründen und wegen fehlender Abstände zur Bebauung nicht möglich, darüberhinaus wird die Einhaltung von Richtpegeln nur durch aktiven Lärmschutz gegenüber der Teilschallquelle Straßenverkehr nicht möglich sein - Schallschutzfenster werden daher unabdingbar.

Durch die Festsetzungen der Bereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen sollen Maßnahmen bewirkt werden, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms mildern.

Die Prognosebelastungswerte für Teilbereiche und hieraus resultierende bauliche Vorkehrungen lassen sich aus dem im Auftrag der Stadt erarbeiteten Gutachten der Landesanstalt für Immissionsschutz ersehen.

Die Trassierung der Anliegerstraßen strebt an, daß die Geschwindigkeit der Fahrzeuge begrenzt und somit die Geräuschemissionen der tatsächlich vorbeifahrenden Fahrzeuge gemindert werden. Der Planbereich wird für den Durchgangsverkehr unattraktiver, so daß sich die Anzahl der Fahrzeuge, die die Anliegerstraßen benutzen, verringern wird.

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Körperschall in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnanlage wird empfohlen, in Zweifelsfällen schalldämmende Elemente zwischen Keller- und Erdgeschoß einzubauen.

Um die Nutzer des Innenstadtbereiches vor unnötigen Abgasbelastungen zu schützen, sind im Plangebiet die Abluftanlagen der Garagen in unterer Ebene über Dach der Hauptbaukörper zu entlüften. Außerdem dürfen keine festen Heizstoffe für Heizungsanlagen verwandt werden.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter sind keine Hinweise gegeben worden, die auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung durch diesen Bebauungsplan schließen lassen. Im Hinblick auf die im Plangebiet und in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und die Innenstadtlage sowie im Hinblick auf die Festsetzungen ist davon auszugehen, daß durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Umweltbeeinträchtigung eintritt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind durch die zentralen Leitungsnetze der Stadt und der Versorgungsunternehmen gesichert. Der Zustand der zur Zeit noch vorhandenen Versorgungsleitungen erfordert umfangreiche Ersatzleitungen und Neuverlegungen.

Alle noch zu erstellenden Neubauvorhaben sollen über das vorhandene Heizkraftwerk einschließlich der Gaswärmepumpen mit Heizenergie versorgt werden.

Einrichtungen der Sozialinfrastruktur sind in ausreichendem Maße in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes vorhanden; zusätzliche Einrichtungen werden mittelfristig im Sanierungsgebiet geschaffen.

5. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 BauONW

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung wird in dem innerstädtischen Bereich ein harmonisches Ortsbild angestrebt. Die Festsetzungen zu Fassaden und Dachflächen bewirken, daß sich die Neubebauung weitgehend der vorhandenen Bebauung angleicht und trotzdem ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei moderner Gebäudeplanung gegeben ist.

Wegen der besonderen Bedeutung der Friedrich-Ebert-Straße und zum Schutze der dort stehenden erhaltenswerten Gebäude bzw. Baudenkmäler wird die Möglichkeit der Anbringung von Werbeanlagen eingeschränkt.

Durch die weiteren Festsetzungen wird gewährleistet, daß der Blockinnenbereich durch Pflanzen attraktiver gestaltet wird.

6. Auswirkungen/Abwägung

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu zwingenden Freileigungsmaßnahmen auf einigen Grundstücken. Die betroffene Bausubstanz weist einen außerordentlich schlechten Zustand auf.

Die Träger öffentlicher Belange haben gegen den Bebauungsplan keine Bedenken geltend gemacht. Gegen den Bau der inneren Erschließungsfläche und die Innenblockbebauung wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Bedenken geäußert, da eine Beeinträchtigung des Blockinnenbereiches befürchtet wurde. Stattdessen wurde eine zusammenhängende Grünfläche im Blockinnenbereich gefordert. In Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird das frühere Planungsziel - Bau einer öffentlichen Straße mit Wendehammer im Blockinnenbereich - nicht weiterverfolgt und stattdessen ein Erschließungsweg, der nur in Notfällen bzw. zum Ver- und Entsorgen befahren werden kann, vorgesehen. Die verbleibenden begrünten Freiflächen für Spiel und Erholung sind ausreichend. Auch das Ziel, beruhigtes Wohnen in unmittelbarer Nähe der Innenstadt zu fördern, wird weiterverfolgt, da dadurch Verkehrswege zwischen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen minimiert werden und somit das Straßennetz entlastet wird. Darüberhinaus stehen in kurzer Entfernung am Ruhrufer Grünanlagen zur Verfügung, die selbst einen erhöhten Bedarf an Freiflächen befriedigen können.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit den im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieben konnte eine einvernehmliche Regelung getroffen werden, so daß die evtl. bestehenden Bedenken der Handwerkskammer gegenstandslos geworden sind.

Die nach dem Planentwurf zulässigen Bauhöhen führen nicht zu einer Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Bundespost.

Die maximal zulässige Bauhöhe nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes wird im Bereich des Bebauungsplanes nicht erreicht.

Der Bebauungsplan sieht eine oberirdische Nutzung der Innenfläche mit Stellplätzen nicht mehr vor. Stattdessen sind im Blockinnenbereich Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene festgesetzt worden. Aus diesem Grund müssen drei Stellplätze der Bauherrngemeinschaft Rheinische Straße 12, sechs Stellplätze der Eigentümer Rheinische Straße 14/16 und sieben Stellplätze, die zugunsten des Grundstückes Löhberg 80/82 durch eine Baulast gesichert sind, in die untere Ebene verlagert werden.

Das Interesse der jeweiligen Nutzungsberechtigten an der Bereitstellung von Parkraum in der Nähe der Wohnung bzw. der Geschäftsräume ist daher gewahrt. Allerdings werden im Ersatz für die oberirdischen Stellplätze qualitativ höherwertige Stellplätze geschaffen, die auch Nutzungsverhältnisse neuer Qualität begründen. Das private Interesse der Berechtigten an einer möglichst kostengünstigen Lösung und das öffentliche Interesse an der Neuordnung des Innenbereiches sind gegeneinander abzuwägen. Hierbei ist lediglich das private Interesse an der Bereitstellung von Stellplätzen zu berücksichtigen, da die Neuordnung des Innenbereiches letztendlich auch den Privaten in verschiedener Hinsicht zugute kommt.

7. Brandschutz

Die Bestimmungen über Feuerwehrrzufahrtswege sind zu beachten. Nötigenfalls ist eine Befahrbarkeit von den Decken der Garagen in unterer Ebene für Feuerwehrfahrzeuge sicherzustellen.

8. Bepflanzung

Aufgrund der Baukörperstellungen und dem Bau der Garagen in unterer Ebene müssen Bäume, die zum Teil der Baumschutzsatzung unterliegen, gefällt werden. Ein Verzicht auf diese Bebauung hätte die Erhaltung eines Teiles der Bäume ermöglicht, jedoch eine unzumutbare Immissionsbelastung des Blockinnenbereiches hervorgerufen, da die gewünschte und aus Sicht des Lärmschutzes notwendige geschlossene Blockrandbebauung nicht durchführbar gewesen wäre.

Um eine erneute Begrünung im Rahmen der neuen städtebaulichen Konzeption zu erreichen, sieht der Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume vor.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen vornehmlich der Abschirmung der privaten Hausgärten von den öffentlichen Wegen.

9. Durchführung der Planung

Durch den Ausbau der Verkehrsflächen für den Straßenverkehr und den Bau von Geschößbauten muß mit längerfristigen Beeinträchtigungen und Störungen für die Bewohner im Plangebiet gerechnet werden. Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen

Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne des § 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen.

Bei dem notwendigen Abbruch von Gebäuden sorgt der Sanierungsträger grundsätzlich dafür, daß die betroffenen Mieter möglichst innerhalb des Plangebietes - ansonsten nach Wunsch - angemessen mit Wohnraum bzw. Nutzflächen versorgt werden.

Soweit erforderlich soll von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden. Zur Zeit führt der Sanierungsträger mit von der Planung betroffenen Eigentümern Gespräche. Es wird davon ausgegangen, daß Grundstücksneuordnungen im Rahmen der §§ 45 ff des Baugesetzbuches geregelt werden können.

Über die Begründung der zugunsten der Allgemeinheit vorgesehenen Gehrechte und die damit verbundenen Fragen wird eine rechtliche Regelung zwischen den Eigentümern der Grundstücke und der Stadt erforderlich.

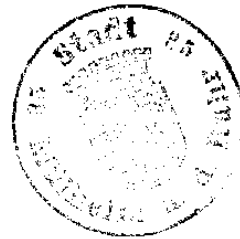
10. Kostenübersicht

Die der Stadt aus der Realisierung des Bebauungsplanes alsbald entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1. Freilegung/ Sicherung von Rechten	60.000,-- DM
2. Umzugs- und Umzugsfolgekosten	150.000,-- DM
3. Erschließung und Begrünung	930.000,-- DM
4. Sonstiges	
(5 % von 1,14 Mio. DM)	57.000,-- DM
	1.197.000,-- DM
	=====

Die Maßnahmen sollen durch Zuschüsse des Bundes und des Landes teilweise finanziert werden.

Über die zeitliche Bereitstellung der Mittel und die Finanzierung des städtischen Eigenanteils ist im jeweiligen Einzelfall noch zu entscheiden.



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten Festsetzungen durch Text
nebst Begründung zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit
vom 26.06.1987 bis einschließlich 27.07.1987 öffentlich ausgelegt
haben.

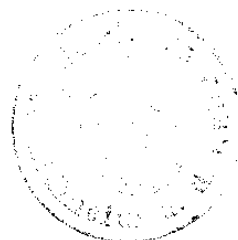
Mülheim a.d. Ruhr, den 20.01.1988

Der Oberstadtdirektor

-Bauverwaltungsamt-

I.A.


(Otto)



Bebauungsplan

"Friedrich-Ebert-Straße/Auerstraße - Innenstadt 18"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 14.05.87 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.05.1987

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)

Stadtvermessungsamtmann



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 29. Sep. 1987 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9. Okt. 1987

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A. *Schulz*
(Schulz)

