

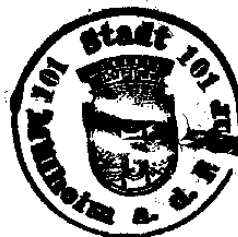
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

"Dieter-aus-dem-Siepen-Platz/Löhstraße-Innenstadt 20"

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung)

"Dieter-aus-dem-Siepen-Platz/Löhstraße - Innenstadt 20"

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: a) In den Mischgebieten (MI):

Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 2 BauN VO unter Ziffer 6 und 7 genannten Nutzungen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauN VO genannte Nutzung "Wohngebäude" im Bereich Löhstraße/Max-Kölges-Straße/Zunftmeisterstraße auf den eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß im Bereich nördlich Max-Kölges-Straße/Zunftmeisterstraße "sonstige Gewerbebetriebe" nach § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauN VO nur ausnahmsweise zulässig sind, soweit sie nach ihrer Eigenart, nach der Anzahl und insbesondere nach dem durch sie verursachten Verkehrsaufkommen für die Bewohner dieses Mischgebietes nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 3 BauN VO vorgesehene Ausnahme nämlich die Zulassung

von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

b) In den Kerngebieten (MK):

Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 7 Abs. 2 Ziffer 5 BauN VO genannte Nutzung "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" nicht zulässig ist.

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

Gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauN VO wird festgesetzt, daß sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

Bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO sowie § 14 Abs. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß im gesamten Planbereich Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme von Einfriedigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, soweit durch Festsetzungen im Plan keine besonderen Regelungen getroffen sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauN VO wird festgesetzt, daß den Flächen der Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauN VO die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 22 BBauG (Gemeinschaftsspielfeld in oberer Ebene) hinzugerechnet werden.

Die Ermittlung der Anteile ist nach den dem Wohnungsbestand angemessenen Spielplatzflächen zuzüglich zugehöriger Erschließungsflächen vorzunehmen.

Bei der Überbauung der Kohlenstraße ist die Durchfahrt als Geschoß (Luftgeschoß) mitzuzählen.

Die Fertigdecke der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene darf im östlichen Bereich die Höhe von 44,10 m über NN und im westlichen Bereich die Höhe von 41,70 m über NN nicht überschreiten.

Festsetzungen zum Schutz
gegen Lärm:

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 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 nachfolgend aufgeführten Maßnahmen getroffen werden:

- a) In Bereichen 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 Bl. 2.
- b) In Bereichen der Schallschutzklasse 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.

Sonstige Festsetzungen:

Die Abdeckung einschließlich Straßenbelag der Garage in unterer Ebene im Kerngebiet (MK) am Dieter-aus-dem-Siepen-Platz ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen so zu gestalten, daß sie mit den anschließenden Verkehrsflächen gleiches Niveau hat (§ 9 Abs. 2 BBauG).

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird festgesetzt, daß für Heizanlagen die Verwertung fester Heizstoffe nicht zulässig ist.

Notwendige Abluftanlagen für die Garagenanlage sind so anzulegen, daß die anfallende Abluft über Dachhöhe der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.

Für die im Plan enthaltenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen festgesetzt, die bei Abgang zu ersetzen sind.

Zuordnung von
Gemeinschaftsanlagen:

Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt zugeordnet:

- a) die Gemeinschaftsstellplätze nördlich der Kohlenstraße den Grundstücken der beiden angrenzenden Kerngebiete (MK) einschließlich der Überbauung Kohlenstraße sowie als Zuwegung den Garagen auf dem Grundstück Kohlenstraße 33,
- b) die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene im Blockinnenbereich Dieter-aus-dem-Siepen-Platz /Kohlenstraße/Löhstraße/Zunftmeisterstraße/Max-Kölges-Straße den Grundstücken der umgebenden Blockrandbebauung unter Ausnahme des Kerngebietes (MK) am Dieter-aus-dem-Siepen-Platz,

- c) der im Plan festgesetzte Gemeinschafts-kinderspielplatz den Grundstücken des gesamten Planbereiches,
- d) die Standplätze für Müllboxen nördlich der Kohlenstraße dem Kerngebiet am Dieter-aus-dem-Siepen-Platz,
- e) die Standplätze für Müllboxen im Kerngebiet an der Max-Kölges-Straße diesem Kerngebiet sowie der Bebauung Max-Kölges-Straße 15 und
- f) die Standplätze für Müllboxen westlich des Spielplatzes der Bebauung Löhstraße 58, Zunftmeisterstraße 2 und 4 sowie Max-Kölges-Straße 11 und 13.

Die im Plan zur Belastung mit Nutzungsrechten festgesetzten Flächen sowie die Flächen unterhalb der festgesetzten Arkaden in den Kerngebieten (MK) am Dieter-aus-dem-Siepen-Platz und an der Max-Kölges-Straße sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten.

Erhaltung baulicher Anlagen:

Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Gebäude Löhstraße 48, 50, 52, 54, 54 a und 76, Kohlenstraße 21, 22, 24, 24 I, 25, 26, 28, 29, 29 a, 30, 31, 32 und 33 sind zu erhalten, weil sie allein und im Zusammenhang mit den anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen. Die Gebäude Kohlenstraße 22, 24, 24 I und 26 sind darüber hinaus auch von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Für diese Grundstücke wird gemäß § 39 h Abs. 1 BBauG festgesetzt:

- a) der Abbruch, der Umbau und die Änderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig,
- b) die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung baulicher Anlagen kann aus den in § 39 h Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BBauG bezeichneten Gründen versagt werden.

Kennzeichnung:

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

Nachrichtliche Übernahme:

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.

Hinweise:

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 sowie bei der Erteilung einer Baugenehmigung sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim a.d. Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Denkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

Soweit in den Festsetzungen durch Text passive Lärmschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden, empfiehlt es sich, insbesondere für die im Plan mit "Schallschutzmaßnahme 1" gekennzeichneten Bereiche, Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Bundespost.

Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 81 Abs. 1

in Verbindung mit Abs. 4 Bauordnung NW:

Die Fassaden der Gebäude sind durch Erker, Vor- und Rücksprünge, Balkone, Loggien, differenzierte Dachflächen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

Im Plangebiet sind zur Fassadenbekleidung nur Putz, Klinker- oder echte Schieferverblendungen zulässig.

Die Fassaden der Neubebauung an der Kohlenstraße müssen sich den vorhandenen Häusern durch Aufnahme der Gliederung und Abgreifen typischer Proportionen anpassen.

Die Massivdecke der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene ist, soweit auf ihr nicht Gehrechte bzw. Kinderspielflächen vorgesehen sind, mit einer 50 cm dicken Erdschicht im Mittel zu überdecken und zu bepflanzen.

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes "Dieter-aus-dem-Siepen-Platz/
Löhstraße - Innenstadt 20" gemäß § 9 Abs. 8 des
Bundesbaugesetzes (BBauG)

1. Räumlich strukturelle Situation

Das Plangebiet erfaßt einen Teil der historisch gewachsenen nord-östlichen Innenstadt und ist durch den alten Stadtgrundriß mit seinen Verkehrsflächen geprägt. Während die Kohlenstraße überwiegend Anliegerverkehr aufnimmt, werden Löhstraße und Zunftmeisterstraße auch mit Ziel- und Quellverkehr der engeren Innenstadt belastet. Die Eppinghofer Straße, die das Plangebiet tangiert, weist starken innerstädtischen Erschließungsverkehr auf. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Güterzugstrecke, im Norden durch die Personennah- und Fernverkehrsstrecke Essen/Duisburg/Oberhausen eingeschlossen. Östlich des Dieter-aus-dem-Siepen-Platzes befindet sich der Hauptbahnhof, an dem sich die beiden Bundesbahnstrecken zu einer Trasse vereinigen. Auf einigen Grundstücken im Planbereich stehen erhaltenswerte Gebäude, die in letzter Zeit zum Teil renoviert und modernisiert wurden. Dabei handelt es sich sowohl um Wohnhäuser als auch um Wohn- und Geschäftsgebäude. An der Löhstraße liegt eine Gaststätte und auf einem Grundstück hinter der Wohnbebauung ist ein KFZ-Betrieb vorhanden.

In Anwendung des § 34 BBauG und teilweise im Vorgriff auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen sind schon wesentliche Vorhaben im Planbereich begonnen bzw. ausgeführt worden.

Das zentrale Leitungsnetz für Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser ver- und entsorgt die privaten und öffentlichen Flächen im Plangebiet.

2. Rechtliche Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 13.08.1971 sind in dem parallel zu diesem Bebauungsplan geführten Verfahren zur 132. Teiländerung den neu entwickelten Zielen angepaßt worden.

Nördlich der Güterzugstrecke der Deutschen Bundesbahn ist eine gemischte Baufläche (Geschoßflächenzahl 2,0) dargestellt (bisher: Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge - sonstige Hauptverkehrsstraße).

Innerhalb der gemischten Baufläche nordöstlich der Max-Kölges-Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Standort für einen Kindergarten, städtisch) - Objekt-Nr. 0357 des Bildungsentwicklungsplanes gesichert worden.

Der Standort für den Gemeinbedarf (Jugendheim, freikirchlich) und die Grünfläche (Parkanlage) sind entfallen; dort ist nunmehr eine gemischte Baufläche (Geschoßflächenzahl 2,0) dargestellt. Die Flächen für Bahnanlagen bleiben bestehen.

2.2 Generalverkehrsplan

Nach dem Generalverkehrsplan von 1976 und den ergänzenden Untersuchungen für die Innenstadt von 1977 soll die Eppinghofer Straße in Nord-Süd-Richtung befahren werden. Am 11.10.1986 ist diese wegen des Umbaus gesperrte Straße im Bereich des City-Centers wieder für den Verkehr freigegeben worden. Dabei ist die Fahrtrichtung - auch des Teilstückes zwischen Parallelstraße und Straße "Am Löwenhof" - umgekehrt worden.

2.3 Förmliche Festlegung - § 5 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

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

3. Städtebauliche Ziele

In seinem Geltungsbereich soll der Bebauungsplan Mißstände beseitigen, die bei den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes ermittelt wurden. Besondere Ziele des Planentwurfes sind deshalb:

- Verbesserung des Immissionsschutzes durch Schließung von Baulücken und Bildung einer abgeschirmten Blockinnenfläche sowie durch zweckentsprechende Nutzungsverteilung,

- Berücksichtigung der Altbausubstanz bei der städtebaulichen Neuordnung,
- Erhaltung und Sicherung der Mischnutzung,
- Erhaltung und Modernisierung von Altbausubstanz unter Berücksichtigung stadtgeschichtlicher Strukturelemente,
- Sicherung einer geeigneten Freifläche in Form eines öffentlichen Spielbereiches zur späteren Zuordnung für einen Kindergarten,
- Verkehrsberuhigung durch gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern und Fahrzeugen in der Kohlenstraße und ausbautechnische Maßnahmen (Verschwenken der Fahrstreifen) der übrigen Anliegerstraßen,
- Umwidmen der Löhstraße zwischen Zunftmeisterstraße und Max-Kölges-Straße von einer Straße in einen befahrbaren Wohnweg,
- Sicherung von begrüntem Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Baugebiete

Kerngebiet nördlich der Kohlenstraße

Zur Wahrung der in diesem Bereich ausgeübten und geplanten Nutzung wird ein Kerngebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage im Stadtgebiet und der Ziele für die Neuordnung des Sanierungsgebietes "Nördliche Innenstadt" werden "sonstige Wohnungen" nur ab 1. Obergeschoß zugelassen, um primär gewerbliche Nutzung in dem stark belasteten Gebiet unterzubringen.

Kerngebiete Dieter-aus-dem-Siepen-Platz/Kohlenstraße/Max-Kölges-Straße

Die Fassade der Riegelbebauung wird gegliedert durch Arkaden, so daß sich im Erdgeschoß gewerbliche Nutzung anbietet. Bedingt durch die Nähe der beiden Bahnanlagen und der davon ausgehenden Emissionen ist lediglich ab 1. Obergeschoß Wohnnutzung zulässig.

Mischgebiete Kohlenstraße/Löhstraße/Zunftmeisterstraße/

Max-Kölges-Straße

In diesen Mischgebieten sind "sonstige Gewerbebetriebe" nach § 6 Abs. 2 Ziffer 4 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) nur ausnahmsweise zulässig.

Bei diesen Betrieben muß im Einzelfall und hinsichtlich des Zusammenwirkens mehrerer solcher Betriebe besonders geprüft werden, ob nicht wesentliche Störungen eintreten, die den Gebietscharakter, der eine Funktionsmischung mit Dominanz der Wohnnutzung vorsieht, beeinträchtigen.

Mischgebiete Löhstraße/Max-Kölges-Straße/Zunftmeisterstraße

Entsprechend der in diesem Bereich angestrebten Nutzung werden Mischgebiete festgesetzt. In den eingeschossigen Gebäuden an der Max-Kölges-Straße ist nur gewerbliche Nutzung angestrebt. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, nichtstörende Betriebe, die an ihrem bisherigen Standort im Sanierungsgebiet nicht verbleiben können, neu anzusiedeln. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil diese Nutzungsart mit den Nutzungen des Innenstadtbereiches unvereinbar ist. Aus dem gleichen Grunde sind "Ställe für Kleintierhaltung" nicht erlaubt.

Auf den Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sind ausgeschlossen, weil die im Plangebiet vorhandenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Begrünungsmaßnahmen weitgehend verfügbar bleiben sollen.

Gemeinbedarf

Der Bildungsentwicklungsplan zeigt als Ziel für das Plangebiet einen Standort für einen Kindergarten auf. Der Flächennutzungsplan ist durch die 132. Teiländerung dieser Zielsetzung angepaßt worden. Nach den verfügbaren Strukturdaten ist für die Ver-

wirklichung dieses Kindergartens jedoch in absehbarer Zeit kein Bedarf ermittelt worden. Neueste Bedarfsermittlungen haben aber erneut bestätigt, daß längerfristig in diesem Bereich ein Bedarf an einem Kindergarten besteht. Um für die Zukunft die Möglichkeit der Errichtung eines Kindergartens planungsrechtlich zu gewährleisten, wird in räumlicher Zuordnung zu dem hierfür vorgesehenen Grundstück im Mischgebiet an der Max-Kölges-Straße ein öffentlicher Spielplatz (Spielbereich C) festgesetzt, dessen Fläche gegebenenfalls später von einem Kindergarten mit in Anspruch genommen werden kann. Alternative Standortvorschläge wurden untersucht. Die Lagegunst des in diesem Plan zur Verfügung gehaltenen Grundstückes gab jedoch den Ausschlag für die Beibehaltung dieses Standortes.

Um zwischenzeitlich eine bauliche Nutzung dieses innerstädtischen Grundstückes nicht zu unterbinden, wurde durch Umlegungsbeschluß sichergestellt, daß eine Umnutzung für die Errichtung eines Kindergartens bauplanerisch berücksichtigt wird.

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. Für die Baugebiete beiderseits der Kohlenstraße, die beim Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, ergaben sich diese Überschreitungen im Hinblick auf die Absicht, die Schließung vorhandener Baulücken zu bewirken. Öffentliche Belange, die dieser Absicht entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Somit sind die Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 9 BauN VO gegeben.

Auch der Bereich des Mischgebietes Kohlenstraße/Löhstraße/Zunftmeisterstraße war beim Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. In Vorbereitung der Sanierungsabsichten ist in jüngerer Zeit die Altbebauung niedergelegt worden, um hier die Voraussetzungen für eine Aufweitung des Straßenraumes zu schaffen. Dieser Umstand und die Absicht, für die Bebauung an der Löhstraße die Sozialabstände zu gewährleisten, führen zu einer Beschneidung der bisher gegebenen Baugrundstücke.

Die städtebaulich erwünschte Bebauung der verkleinerten Grundstücke, insbesondere im Bereich der Eckbebauung, überschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauN VO zulässigen GRZ- und GFZ-Werte. Gemäß § 17 Abs. 9 BauN VO werden diese Festsetzungen jedoch für erforderlich gehalten, um eine maßstabsgerechte Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Bildung eines geschlossenen Baublocks erhält der Innenbereich eine beruhigte Zone, die angesichts der hohen Lärmwerte, hervorgerufen durch die den Geltungsbereich einrahmenden Bundesbahntrassen, für die Anwohner besonders wichtig wird. Ein weiterer Ausgleich für die Bewohner im Plangebiet wird durch die Verkehrsberuhigung der Kohlenstraße und die Gestaltung des Dieteraus-dem-Siepen-Platzes geschaffen. Die Einrichtung einer abgedeckten Gemeinschaftsgaragenanlage trägt den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs Rechnung.

Teile des Bereiches Zunftmeisterstraße/Löhstraße/Max-Kölges-Straße waren überwiegend bebaut. Während die Hintergebäude zum Teil niedergelegt worden sind, sollen die Vordergebäude bestehen bleiben und modernisiert werden.

Um zu gewährleisten, daß der z. Zt. bestehende Kraftfahrzeugbetrieb an seinem alten Standort in einem neuen Gebäude verbleiben kann, sind die vorhandenen Wohnbaugrundstücke verkleinert worden. Der hier vorgesehene gewerbliche Bereich bildet eine zusätzliche Trennzone zwischen den gebündelten Verkehrsbändern und den nördlich der Zunftmeisterstraße festgesetzten Mischgebieten.

Ausgleichende Maßnahmen sind in der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Die Freiflächen der benachbarten Schule und die angestrebte Gestaltung der geplanten Abdeckung über den Tourainer Ring bieten sich zum Ausgleich an.

Öffentliche Belange, die der Überschreitung der GRZ- und GFZ-Werte entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzung über die Höhe der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene soll bewirken, daß sich die Oberfläche der Garage sowohl dem Niveau des Geländes als auch den zugehörigen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen anpaßt.

4.3 Erhaltenswerte Gebäude

Durch die Festsetzungen gemäß § 39 h Abs. 1 und 3 BBauG für die Grundstücke mit denkmalwerten Häusern in der Kohlenstraße und Löhstraße wird sichergestellt, daß Genehmigungen für Abbrüche, Umbauten und Änderungen versagt werden können. Es handelt sich hier um Häusergruppen mit stadtbildprägender und stadtgeschichtlicher Bedeutung.

4.4 Verkehr

Gemäß der Verkehrskonzeption aus den 1977 durchgeführten ergänzenden Untersuchungen am Generalverkehrsplan erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nunmehr über die Eppinghofer Straße in Nord-Süd-Richtung.

Nach den Prognosewerten der ergänzenden Untersuchungen von 1977 wird die Eppinghofer Straße nach dem Ausbau gegenüber dem z.Zt. vorhandenen Verkehrsaufkommen stärker belastet werden. Durch den verkehrsgerechten Ausbau der Eppinghofer Straße und den Fortfall der Straßenbahn kann jedoch mit einer Reduzierung der Immissionswerte gerechnet werden. Im Bebauungsplan wird die Zunftmeisterstraße rechtwinklig an die neu zu erstellende Max-Kölges-Straße angebunden. Letztere wird nach dem Ausbauvorschlag verschwenkt trassiert, um die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren und Durchgangsverkehr abzudrängen, wodurch die Lärmbelästigung vermindert wird. Die Löhstraße soll danach zwischen Zunftmeisterstraße und Max-Kölges-Straße zu einem befahrbaren Wohnweg umgebaut werden. Die Kohlenstraße soll im Zuge dieser Maßnahme aufgepflastert und durch alternierendes Parken und Baumpflanzungen zwischen Dieter-aus-dem-Siepen-Platz und Löhstraße verkehrsberuhigt werden. Der Ausbau der Max-Kölges-Straße macht es notwendig, daß das Gebäude Löhstraße 46 niedergelegt werden muß. Eine Verschiebung der Straßenfläche ist wegen der dem Haus gegenüberliegenden Böschung des Bundesbahndammes nicht möglich.

Der Ausbau von Radwegen innerhalb des Planbereiches ist nur realisierbar, wo ausreichend Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Nach den Ausbauvorstellungen zur Max-Kölges-Straße verläuft ein Radweg entlang dem Bahndamm, getrennt von der Max-Kölges-Straße durch einen 1 m breiten Grünstreifen. Dieser Radweg soll in Gegenverkehr befahrbar sein.

Über die Grundstücke Kohlenstraße 22, Zunftmeisterstraße 4 und über die Abdeckung der Gemeinschaftsgarage soll ein Fußweg geführt werden, der die Spielplätze auf der Abdeckung und den Blockinnenbereich für die Öffentlichkeit zugänglich macht.

4.5 Stellplatzbedarf

Für die Befriedigung des Stellplatzbedarfes wird in dem Baublock Dieter-aus-dem-Siepen-Platz/Kohlenstraße/Löhstraße/Max-Kölges-Straße/Zunftmeisterstraße eine abgesenkte Gemeinschaftsgarage festgesetzt, weil die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke begrünt und für Spielflächen freigehalten werden sollen. Die Zu- und Abfahrt zu der Gemeinschaftsgarage erfolgt über die Zunftmeisterstraße. Für die in unterer Ebene festgesetzte Garage des MK-Gebietes im östlichen Planbereich liegt die Zu- und Abfahrt im Bereich der Arkaden an der Max-Kölges-Straße.

Der Flächenbedarf für die notwendigen Nebenanlagen erfordert die Festsetzung in zwei Ebenen, wobei den privaten und öffentlichen Spielflächen die obere Ebene vorbehalten bleibt. Soweit die mit einem hohen finanziellen Aufwand verbundene Anlage von Stellplätzen in den in unterer Ebene festgesetzten Garagen den überschläglich ermittelten Bedarf nicht decken kann, bietet sich eine wechselseitige Nutzung der für die Gewerbebetriebe entstehenden Stellplätze auch für die Anwohner an. 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 überbauten Flächen einschließlich möglicher Dachausbauten (-bei Anrechnung des Baus von Altenwohnungen-) ausgegangen worden.

4.6 Spielbereiche und Freiflächen

Für die Kleinkinder wird im Block Dieter-aus-dem-Siepen-Platz/Kohlenstraße/Löhstraße/Zunftmeisterstraße/Max-Kölges-Straße als Gemeinschaftsanlage ein Kinderspielplatz festgesetzt, der gemäß den Runderlassen des Innenministers Nordrhein-Westfalen vom 31.07.1974 und vom 29.03.1978 als Spielbereich C auch der Allgemeinheit dauernd zur Verfügung stehen soll. Zuzüglich wird ein öffentlicher Spielplatz (Spielbereich C) festgesetzt, der evtl. später als Freifläche für einen Kindergarten in Anspruch genommen werden kann, zumal die längerfristige Planung die Errichtung eines weiteren Kinderspielplatzes auf der geplanten Abdeckung des Tourainer Ringes vorsieht. 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. An der Georgstraße ist ein Spielbereich A geplant, der heute bereits als Spielbereich C ausgebaut ist. Sonstige Freiflächen stehen in der Parkanlage im östlichen Planbereich zur Verfügung. Ein ausgedehntes Angebot an Freiflächen bilden die ca. 500 m südwestlich gelegenen Grünanlagen des Ruhrufers.

4.7 Lärmschutz

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation im Planbereich ist durch ein Gutachten ermittelt worden. Danach werden die Immissionen zum Teil über den in den Baugebieten 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, darüber hinaus wird die Einhaltung von Richtpegeln nur durch aktiven Lärmschutz gegenüber der Teilschallquelle Straßenverkehr nicht möglich sein; Schallschutzfenster sind daher unabdingbar.

Durch die Festsetzungen der Bereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms gemildert werden. Wegen der von der nördlichen Bundesbahnstrecke ausgehenden Lärmemissionen wird empfohlen, zum Schutz der Bewohner in den Gebäuden auf der Nordseite der Kohlenstraße an der zur Bundesbahn hin gelegenen Gebäudeseite bei der Grundrißgestaltung der Wohnungen nur Nebenräume anzuordnen.

Soweit in den Festsetzungen passive Lärmschutzmaßnahmen nicht vorgeschrieben werden, empfiehlt es sich, Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

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

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Körperschall in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnanlagen wird empfohlen, in Zweifelsfällen schalldämmende Elemente zwischen Keller- und Erdgeschoß einzubauen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die zentralen Leitungsnetze der Stadt und der Versorgungsunternehmen gesichert. Der Bau der Max-Kölges-Straße und der Umbau der Zunftmeisterstraße erfordern umfangreiche Netzbauten und Neuverlegungen.

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

5. Gestaltung

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

Die Begrünung der Oberfläche der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene soll zur Auflockerung des inneren Blockbereiches beitragen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim innerhalb des 6-km-Kreises. Die für diesen Bereich zutreffenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten. Die hiernach maximal zulässige Bauhöhe wird im Bereich des Bebauungsplanes nicht erreicht.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch den Ausbau der Verkehrsflächen, die Veränderungen an der Böschung des südlichen Bundesbahndammes und hochbauliche Maßnahmen 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 BBauG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen.

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

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.

8. Auswirkungen

Der Bau der Max-Kölges-Straße führt zu zwingenden Freilegungsmaßnahmen auf einigen Grundstücken. Gleichzeitig sind einige Bäume niederzulegen. Als Ausgleich sind sowohl im Bereich des Eisenbahndammes als auch auf den neu parzellierten Grundstücken umfangreiche Baumpflanzungen empfohlen.

Die Max-Kölges-Straße ist keine öffentliche Hauptverkehrsstraße für den Durchgangsverkehr - diese Funktion übernimmt der Straßenzug Bahnstraße/Straße Am Löwenhof. Das Straßennetz des Sanierungsgebietes wird lediglich mit einer Erschließungsstraße sinnvoll ergänzt.

Gegen den Entwurf dieses Bebauungsplanes wurden anlässlich der öffentlichen Auslegung weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

9. Kostenübersicht

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

Grunderwerb und Freilegung	500.000,-- DM
Umzugs- und Umzugsfolgekosten	50.000,-- DM
Erschließung und Straßenbau mit gestalteten Wohnwegen und Parkanlagen	2.000.000,-- DM
Kinderspielplatz (Spielbereich C)	60.000,-- DM
Sonstiges	50.000,-- DM
Einnahmen durch Verkauf von Grundbesitz einschließlich Ausgleichsbeträge	800.000,-- DM
	1.860.000,-- DM
	=====

Die Maßnahmen sollen durch Zuschüsse des Bundes, des Landes und der Gemeinde finanziert werden. Über die zeitliche Bereitstellung der Mittel und die Finanzierung des städtischen Eigenanteiles ist im jeweiligen Einzelfall noch zu entscheiden.

Bebauungsplan

"Dieter-aus-dem-Siepen-Platz / Löhstraße - Innenstadt 20"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 17.7.86 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 25.8.1986

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(S c h u l z)



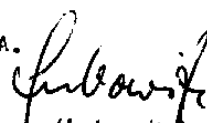
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 27.11.1986 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9. Dez. 1986

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann

