

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom ~~28.8.1984~~ 28.8.1984 A.Z. 35.2-12.07

Stadt Mülheim a. d. Ruhr

Bebauungsplan

„Bergstraße / Am Schloß Broich - INN 28“

Text und Begründung

zum zur

Entwurf-Planung



Bebauungsplan "Bergstraße/Am Schloß Broich - Innenstadt 28"

I Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Besondere Wohngebiete (WB)

Die in § 4 a Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO genannte
ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen"
ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO

1.2 Mischgebiet (MI)

Die in § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO ge-
nannten Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und
"Tankstellen" sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

2. Stellplätze und Garagen

2.1 In dem besonderen Wohngebiet (WB) sind Garagen
und Stellplätze und deren Zufahrten entlang
den Straßen "An der Werkstätte" und "Am Schloß
Broich" nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i. V. m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

2.2 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage in dem beson-
deren Wohngebiet (WB) wird der festgesetzten
Wohnbebauung an der Straße "An der Werkstätte"
und dem Haus Nr. 40 "Am Schloß Broich" jeweils
anteilig zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22
BauGB

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen "Parkanlage" sind bauliche Anlagen, Gebäude und sonstige Einrichtungen zum Zwecke der dauernden Parknutzung allgemein zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 3.2 Innerhalb der in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten überbaubaren Flächen sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:

- a) im Bereich des ehemaligen Ringlokschuppens:
temporäre Nutzungen im Rahmen der Landesgartenschau;
Gaststättennutzung;
kulturelle Nutzungen, wie z. B. Theater, Lichtbildschau, Musikveranstaltungen, Rundfunk Ausstellungen u. ä. sowie die dazu notwendigen Neben- und Technikanlagen.
- b) im Bereich des ehemaligen Wasserturmes:
temporäre Nutzungen im Rahmen der Landesgartenschau;
Gaststättennutzung, Ausstellungen und Versammlungen sowie die notwendigen Neben- und Technikanlagen.

- 3.3 Die zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen unter den Arkaden der Stadthalle im Bereich der Schloßbrücke und unter den Arkaden und im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes der RWW (z. Zt. Flurstück 307, 308, 298 und 295) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

- Einbau von Fenstern und Türen in der jeweils der Kennzeichnung der Bereiche entsprechenden Schallschutzklasse nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2. Für die Durchführung gelten im übrigen die hier entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassung.

II Kennzeichnung

Die über dem Stadtbahnbauwerk liegenden Grundstücke erfahren eine dauernde Beschränkung durch die Unterfahung der Stadtbahn. Gebäude, die in der Nähe von Tunnelröhren der Stadtbahn errichtet werden sollen, sind im Hinblick auf ihre Gründung mit dem Amt 69 der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

§ 9 Abs. 5 Nr. 1
BauGB

III Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim innerhalb des 6-km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der

§ 9 Abs. 6 BauGB
§§ 12 - 18 a Luftver-
kehrsgesetz (LuftVG)

Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2. Ein Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III a für Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Styrum-West und Styrum-Ost sowie in der Schutzzone III für Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Dohne.
Für Baumaßnahmen innerhalb von Wasserschutzzonen sowie an oder im Gewässer bzw. Wasserstraßen sind Genehmigungsverfahren nach wasserrechtlichen Bestimmungen erforderlich.
3. Die Gebäude Schloß Broich, Stadthalle, ehemaliger Wasserturm und ehemaliger Ringlokschuppen (Bundesbahnbetriebsgelände) und das Gebäude "Am Schloß Broich Nr. 40" sowie das Brückenbauwerk der ehemaligen Köln-Mindener Eisenbahn über die Ruhr sind in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr als Baudenkmal eingetragen. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.
Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung von dem Brückenbauwerk bedarf der Erlaubnis der Oberen Denkmalbehörde.
§ 9 Abs. 6 BauGB
i. V. m. § 2 Abs. 2
und § 3 Abs. 1 sowie
§ 9 Denkmalschutzgesetz NW (DSchGNW)
4. Der Bereich "Mittelalterliche Burg Schloß Broich" ist in dem Teil B der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr mit der Liste Nr. 2 als Bodendenkmal eingetragen.
Geplante Bodenbewegungen und Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern die vorherige Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.
§ 9 Abs. 6 BauGB
i. V. m. § 2 Abs. 2
und § 3 Abs. 1 sowie
§ 9 Denkmalschutzgesetz NW (DSchGNW)

5. Der in unmittelbarer Nähe vom Schloß Broich vorhandene Findling sowie die im Innenhof vorhandenen zwei Roßkastanien sind als Naturdenkmäler in der Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr eingetragen.

IV Hinweise

1. Im Planbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung liegen Hinweise auf archäologische Bodenfundstellen mittelalterlicher Zeitstellung vor.
Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern 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 an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.
2. Auf die Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zum Schutz des Baumbestandes wird hingewiesen.
3. Im Bereich der Vorsterstraße muß mit umfangreichen eingeebneten Trümmer- und Gebäuderesten gerechnet werden, die von der in diesem Bereich ehemals vorhandenen Wohnbebauung stammen. Das gleiche trifft auch auf die Überreste einer ehemaligen Lederfabrik westlich der Vorsterstraße zu. Hier muß mit dem Vorhandensein von Resten alter Lohe- und Gerbebecken gerechnet werden. Ebenso ist mit dem Vorhandensein von oberflächennahen Bodenverunreinigungen im Bereich der Autowerkstätten und ehemaligen Tankstelle an der Fährstraße zu rechnen.

Für den Bereich der Altmetallverwertungsbetriebe auf dem ehemaligen Bundesbahnbetriebsgelände liegt das Gutachten des TÜV Rheinland vor, das bei Inanspruchnahme des Geländes für andere Nutzungen heranzuziehen ist. - Soweit hier Bodenaushub anfällt, ist dieser einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen und nötigenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierbei ist die Abteilung Umweltschutz der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr hinzuzuziehen.

4. Über dem Plangebiet verlaufen mehrere Richtfunkstrecken der Bundespost. Die im Schutzbereich der Richtfunkstrecken max. zulässige Bauhöhe wird im Bereich des Bebauungsplanes nicht erreicht.
5. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger - insbesondere Trink- und Abwasser, Fernwärme, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen - verlegt. Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen sowie bei Erdbewegungen ist hierauf besondere Rücksicht zu nehmen. Die Lage der Leitungstrassen ist bei den jeweiligen Trägern zu ermitteln.
6. Soweit im Abschnitt I unter Punkt 4 keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm getroffen sind, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplanes "Bergstraße/Am Schloß Broich - Innenstadt 28"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Broich sowie in der Gemarkung Mülheim am Westufer der Ruhr. Er umfaßt den Bereich südlich der Bundesbahntrasse Mülheim an der Ruhr-Speldorf zwischen der Ruhr und dem Werksgelände der Betriebe der Stadt und der Straßeneinmündung Mühlenberg/Ruhrufer, außerdem erfaßt der Planbereich die Trasse der ehemaligen Ruhrtalbahn bis zum Schloßberg.

Dieser am Westufer der Ruhr gelegene innenstadtnahe Bereich wird maßgeblich geprägt durch das Schloß Broich, die Heinrich-Thöne-Volkshochschule, die Stadthalle sowie dem Gebäudekomplex des RWW. Unmittelbar an die Stadthalle angrenzend erstreckt sich die bis zum Brückenbauwerk der Bundesbahnlinie Mülheim an der Ruhr-Speldorf teilweise gestaltete Grünanlage entlang der Ruhr. Neben angelegten Rasenflächen und Wanderwegen prägen eine Pappelallee und eine Reihe großkroniger Platanen sowie mehrere verschiedenartige Einzelbäume und neu angepflanzte Baumgruppen bzw. Baumalleen das Gesamtbild dieser Anlage. Westlich grenzt eine große geschotterte Freifläche an, die durch einige Baumreihen im Bereich der Bergstraße und Vorsterstraße eingefäßt wird. Diese Fläche wird als Parkplatz von Besuchern der kulturellen Einrichtungen und der Innenstadt genutzt. Sie ist über die Vorster- und die Fährstraße erschlossen.

Die Kfz-Betriebe an der Fährstraße im Bereich des Bahndammes wurden zwischenzeitlich in Obereinstimmung mit den Inhabern verlagert. Die baulichen Anlagen (ehemalige Kfz-Werkstätten) wurden anschließend abgebrochen; z. Zt. liegen diese Flächen brach. Der angrenzende Bahndamm der o.a. Bundesbahnlinie weist in diesem Bereich einen dichten Baum- und Strauchbestand auf.

Nordwestlich an die Außenanlagen der Heinrich-Thöne-Volkshochschule angrenzend befinden sich Grabelandflächen, die teilweise einen dichten Baum- und Strauchbestand aufweisen. An diese Grabelandflächen schließt sich westlich das ehemalige Bundesbahnbetriebsgelände an.

Z.Z. werden diese Flächen und die Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofes, der Ringlokschuppen und der Wasserturm sowie einige eingeschossige Lagerbauwerke vornehmlich durch Kfz- und Altmetallverwertungsbetriebe gewerblich genutzt. Eine Räumung dieser Gebäude und Verlagerung der Betriebe ist für den Herbst 1989 geplant.

Östlich der Straße "An der Werkstätte" befinden sich um die Jahrhundertwende errichtete eingeschossige Einzelhäuser.

Zwischen dieser Wohnbebauung und dem Ringlokschuppen liegt außerdem eine größere Grundstücksfläche mit einigen ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäuden bzw. Schuppen die z.Z. von einem Schreinereibetrieb genutzt werden. Der vorgenannte Schreinereibetrieb und die Betriebe auf dem ehemaligen Bundesbahnbetriebsgelände sowie die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorgenannten Wohnbebauung werden über eine Zufahrt zur Straße "Am Schloß Broich" erschlossen. Entlang dieser Zufahrt stehen mehrere großkronige Bäume.

An der Einmündung "Am Schloß Broich/An der Werkstätte" befindet sich ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Dieses Gebäude sowie die Bebauung "An der Werkstätte" sind aus baugeschichtlichen Gründen als erhaltenswert einzustufen.

Zwischen der Straße "Am Schloß Broich" und dem Fossilienweg in Höhe "Schloßberg" befinden sich im Bereich der Trasse der ehemaligen Ruhrtalbahn eine Reihe großkroniger Bäume sowie einige dichte Gehölzstreifen bzw. Strauchbepflanzungen und Brachflächen.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich nördlich der ehemaligen Eisenbahnstrecke die gewerblich genutzten Bauflächen an der Xantener Straße und eine größere Wiesenfläche mit überwiegend aus Sträuchern bestehenden Bewuchs, sowie das durch Wohn- und Gewerbenutzung charakterisierte Quartier Fährstraße/Cäcilienstraße/Tunnelstraße an.

Unmittelbar an dieses Gebiet grenzen die Ruhrauen, die sich von der Eisenbahnbrücke bis zum Mülheimer Hafen erstrecken und als Wassergewinnungsgelände durch die Rheinisch-Westfälische-Wasserwerksgesellschaft mbH Mülheim an der Ruhr genutzt werden. Auf dem Gelände befinden sich neben Wiesenflächen auch Baum- und Sträuchergruppen, die zur Wassergewinnung dienenden

Anreicherungsbecken sowie eine größere Teichanlage die durch dichten Baum- und Strauchbewuchs eingerahmt wird.

Die das Landschafts- und Stadtbild prägende Ruhr begrenzt das Plangebiet im Osten.

Westlich an das Plangebiet grenzend liegt das Werksgelände der städtischen Betriebe mit seinen Verwaltungs- und Werkstattgebäuden sowie dem Fernheizwerk.

Südlich der Straße "Am Schloß Broich" erstrecken sich die Wohngebiete von Broich, die überwiegend während der Gründerzeit entstanden sind. Die hier vorhandene Bebauung ist abgesehen von einigen fünfgeschossigen Gebäuden zwei- bis dreigeschossig.

2. Verkehrliche Situation

Die im Geltungsbereich vorhandenen Straßenzüge der Straßen "Am Schloß Broich, Bergstraße (B 223) und Ruhrufer" stellen in Verbindung mit der "Duisburger Straße" und der zur Innenstadt führenden Schloßbrücke für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr wichtige Hauptverkehrsstraßen dar. Sie haben starke Verkehrsströme des in Nordsüdrichtung und in Westostrichtung fließenden Verkehrs aufzunehmen. Neben dem Individualverkehr handelt es sich dabei auch um erheblichen Bus- und Straßenbahnverkehr.

Die Straße "An der Werkstätte" dient ausschließlich der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung.

3. Rechtliche Situation und sonstige Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 in Verbindung rechtswirksamen 10. Teiländerung sowie der 154. Teiländerung stellt im Planbereich Fläche für Bahnanlagen, Wasserfläche, Grünflächen (Parkanlage mit Spielbereichen), gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Flächen für den Gemeinbedarf (kulturelle Einrichtungen: Volkshochschule, Theater, Zivilschutz), Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (sonstige Hauptverkehrsstraßen) und symbolhaft Abwassereinrichtungen (Regenrückhaltebecken, Pumpstation) dar.

Für das Plangebiet bestehen Festsetzungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- a) Durchführungsplan Nr. 13, förmlich festgestellt am 02.10.1962,
- b) Durchführungsplan Nr. 14 a, förmlich festgestellt am 29.01.1959,

- c) Bebauungsplan "Grabenstraße/Brückenkopf West - Innenstadt 11 a" vom 05.02.1971,
- d) Bebauungsplan "Kassenberg/Graf-Wirich-Straße - Innenstadt 13 a" vom 07.03.1968,
- e) Bebauungsplan (Satzung) über Baugebiete in Teilbereichen der Stadt Mülheim an der Ruhr - Baugebietsplan - vom 24.03.1968,
- f) Fluchtlinienplan "Bülowlstraße (zwischen Reichstraße und Graf-Wirich-Straße)", förmlich festgestellt am 25.05.1956 und
- g) Fluchtlinienplan "Duisburger Straße - Am Schloß Broich, Haagerfeld, Kurfürstenstraße, Frankenallee", förmlich festgestellt am 30.05.1962.

Hierin sind für den Bereich zwischen der Bergstraße und der Ruhr ausschließlich öffentliche Nutzungen festgesetzt (Stadthalle, öffentliche Grünflächen, Parkplätze und öffentliche Verkehrsflächen).

Für den Bereich zwischen der Bergstraße, der Straße "Am Schloß Broich" und dem Eisenbahngelände ist öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Gelände RWW ist für Zwecke eines Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Der Bereich zwischen der Eisenbahnstrecke, der Xantener Straße und der Bergstraße liegt in einem Gewerbegebiet mit dreigeschossiger Bauweise (Grundflächenzahl 0,8, Geschoßflächenzahl 2,0).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Bergstraße/Am Schloß Broich - Innenstadt 28" sind die in diesem Gebiet bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Im Generalverkehrsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.06.1977 sind die Straßenzüge "Am Schloß Broich/Schloßbrücke" und "Bergstraße/Ruhrufer" als innerstädtische Hauptverkehrsstraßen enthalten.

Der Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982 setzt für die Wasserfläche der Ruhr Landschaftsschutzgebiet fest. Den vorgesehenen Planungszielen steht diese Festsetzung nicht entgegen. Die Ruhr unterliegt als Wasserstraße oberhalb der Schloßbrücke der Aufsicht des Landes; im Unterlauf der Bundesaufsicht.

Teile des Planbereiches liegen

- a) in der Wasserschutzzone III a (Wasserwerk Styrum) und III (Wasserwerk Dohne) und
- b) im Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet ist räumlicher Bestandteil der Landesgartenschau Mülheim an der Ruhr 1992 werden. Die Planungsvorgaben für die Durchführung der Landesgartenschau sind am 14.07.1987 durch den Rat der Stadt beschlossen worden (Drucksache Nr. 176/87).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan werden folgende Ziele gesichert:

- Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf zur Sicherung von kulturellen Einrichtungen, einschließlich eines Theaterneubaus
- Festsetzung eines besonderen Wohngebietes zur Sicherung der vorhandenen Bebauung
- Festsetzung eines Mischgebietes anstelle der bisher festgesetzten Versorgungsflächen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Schaffung von Park- und Erholungseinrichtungen für den dauernden Parkbetrieb
- Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen; u.a. für die Besucher der kulturellen Einrichtungen und der Parkanlagen sowie der Veranstaltungen und Einrichtungen während der Landesgartenschau
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Sicherung vorhandener und neu anzulegender Straßen

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der wesentliche Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Ziel, mit der Durchführung der Landesgartenschau im Jahre 1992 in Mülheim an der Ruhr neue innerstädtische Grün- und Erholungsbereiche zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt das Kerngebiet des Gartenschaugeländes. Grundlage für die Ziele des Bebauungsplanes ist der von der "Planergruppe Ruhrauen" erarbeitete Entwurf für das Gelände der Landesgartenschau unter Berücksichtigung der vom Rat der Stadt am 14.07.1987 beschlossenen Planungsvorgaben. Gleichzeitig sind durch die Festsetzungen auch die Flächen für den Gemeinbedarf, die Wohnbaufläche und die Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr neu geregelt. Ein Plan für die Umgestaltung der verkehrlichen Situation der Mühlenberg-

kreuzung, der Straßen Ruhrufer, der Schloßbrücke und der Bergstraße wurde am 20.05.1988 vom Ausschuß für Verkehrssicherheit und Verkehrserziehung beraten und beschlossen.

Durch Neuordnung und Umgestaltung der vorhandenen Freiflächen im Planbereich soll unter Beseitigung unerwünschter Nutzungen ein städtebaulich attraktiver Bereich über die Dauer der Landesgartenschau hinaus entstehen.

In dieser Absicht schafft der Bebauungsplan neben anderen Bebauungsplänen die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung folgender Planungsziele:

- Ausbau eines städtebaulich integrierten Übergangsbereiches zwischen dem östlichen Stadtteil Broich und dem Innenstadtkern sowie einer mit Wegeverbindungen ausgestatteten Grünachse zwischen den Stadtteilen Styrum im Norden und Saarn im Süden, zugleich
- zentraler Standort für bereits vorhandene und neue kulturelle Einrichtungen, eingebettet in öffentliche Grünflächen und ausgestattet mit ausreichendem Parkplatzangebot sowie
- innenstadtnaher Standort für Naherholung, als Pendant zu den vorhandenen Ruhranlagen auf der Ostseite.
- Ausbau des geplanten überörtlichen Rad- und Fußweges, der eingebettet in Grünachsen und größtenteils kreuzungsfrei die Städte Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Essen-Kettwig verbinden soll.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf ist die städtebauliche Situation der vorhandenen kulturellen Einrichtungen Schloß Broich, Stadthalle und Heinrich-Thöne-Volkshochschule gesichert. Gleichzeitig ist durch das festgesetzte Maß der Nutzung über die Grund- und Geschoßflächenzahl der Freiraum für eine langfristige Weiterentwicklung bzw. bauliche Erweiterung dieser Anlagen gewährleistet.

Darüber hinaus ist zur Sicherung eines Standortes für einen Theaterneubau östlich der Bergstraße und südlich der Bundesbahnlinie Mülheim an der Ruhr-Speldorf zusätzlich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Realisierung dieses Theatergebäudes ist jedoch erst nach Durchführung Landesgartenschau 1992 vorgesehen. Um die Einbeziehung in den Kernbereich der Landesgartenschau zu bewirken, ist für die verbleibenden Freiflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, eine harmonische Gestaltung mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen beabsichtigt.

Insbesondere sind die Platzflächen an der Stadthalle in die geplanten Gestaltungsmaßnahmen der Landesgartenschau einbezogen. Hier ist u.a. die Neugestaltung des Vorplatzes und Parkplatzflächen vorgesehen. Die vorhandene Fußwegeführung unter den Arkaden der Stadthalle im Übergangsbereich zur Schloßbrücke ist auch künftig rechtlich gesichert.

Besondere Wohngebiete

Die gewachsene Gemengelage des Gebietes wird unter Vorrang der Wohnnutzung weiterentwickelt. Diesbezüglich bleibt durch die Festsetzungen die vorhandene bauliche Struktur, insbesondere das Wohn- und Geschäftshaus "Am Schloß Broich Nr. 40", das in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr als Baudenkmal eingetragen ist, erhalten. Tankstellen sind nicht zulässig, weil diese Nutzungsart mit den angestrebten Zielen unvereinbar ist und im Hinblick auf die beengte städtebauliche Situation die für diese Anlagen erforderlichen Flächen nicht verfügbar sind.

Mischgebiet

Aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung, die aus Verwaltungseinrichtungen und Wohnungen besteht, sowie der hervorragenden Lage des Gebietes am Ruhrufer und der in der Nähe vorhandenen öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen wird eine städtebauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Deshalb ist auf die Festsetzung einer Versorgungsfläche verzichtet worden. Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation des Gebietes gegenüber den kulturellen Einrichtungen bzw. Denkmälern "Stadthalle" und "Schloß Broich" ist eine maximal sechsgeschossige, dem Bestand entsprechende geschlossene Bebauung zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, weil

- diese Nutzungsarten sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes und die das Plangebiet umgebende Bebauung negativ auswirken können,

- für diese Nutzungsarten weder ausreichende noch geeignete Flächen vorhanden sind.

Durch die Festsetzung einer Fläche zur Belastung mit Geh- und Leitungsrechten ist auch künftig der Durchgang von der Schloßbrücke zur Mühlenbergskreuzung bzw. zur Ruhr gesichert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet besteht bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Notwendigkeit, die in § 17 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) angegebenen Höchstwerte für ein besonderes Wohngebiet und die in § 17 Abs. 1 BaunVO vorgegebenen Höchstwerte für das Mischgebiet zu überschreiten. Nach § 17 Abs. 9 BaunVO können diese Höchstwerte im Bebauungsplan für Gebiete, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, überschritten werden. Im übrigen müssen städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen; diese Voraussetzungen sind gegeben.

Beide Baugebiete am Rande der Innenstadt westlich der Ruhr waren bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut.

Zu den städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 9 BaunVO, die eine Überschreitung der Höchstwerte rechtfertigen, gehört

- a) die städtebauliche Absicht, den vorhandenen Baubestand und die ausgeübten Nutzungen im Bereich der Mühlenbergkreuzung/Schloßbrücke/Ruhrufer (Mischgebiet) und im Bereich der Straßen Am Schloß Broich/An der Werkstätte (besonderes Wohngebiet) zu erhalten.
- b) Im besonderen Wohngebiet ist die vorhandene bauliche Dichte im Bereich der Eckbebauung wegen der Denkmaleigenschaft dieses Gebäudes im Bebauungsplan übernommen worden. Diese Dichte entspricht auch der gegenüberliegenden gründerzeitlichen Straßenrandbebauung, so daß die Maßstäblichkeit an der Straße "Am Schloß Broich" auch künftig erhalten bleibt.
- c) Die vorhandene Bebauung im Mischgebiet überschreitet z.Z. bereits die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Um gegenüber den baulichen Anlagen "Schloß Broich" und "Stadthalle" eine maßstäbliche Angleichung der Baustruktur zu bewirken, wird über die Bestandssicherung hinaus eine weitere bauliche Verdichtung ermöglicht. Dies entspricht auch der günstigen innerstädtischen Lagebedingung dieses Bereiches - insbesondere auch der Nähe zur öffentlichen Nahverkehrseinrichtung wie z.B. dem künftigen Bahnhof der Stadtbahn "Am Schloß Broich".

Darüber hinaus sind die Festsetzungen vertretbar weil

- Freiflächen bzw. Ausgleichsflächen in den nahe gelegenen künftigen öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen.
- Die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend berücksichtigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

5.3 Grünflächen

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wird die Voraussetzung für die Realisierung der gestalterischen Maßnahmen im Kernbereich des Gartenschaugeländes geschaffen.

Für die Innenstadt werden somit langfristig günstig gelegene neue Grün- und Naherholungsbereiche eingerichtet. Diesbezüglich ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der Bergstraße die Anlage von größeren Rasenflächen, Stauden und Baumpflanzungen u.a. mit Rosengärten, Wasserspielen, einem intensiven Spielbereich und einem Anlegesteg für die Ruhrschiffahrt vorgesehen.

Der festgesetzte Kinderspielplatz, ein Spielbereich Typ B, ist für die außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnquartiere und vom Innenstadtbereich gut erreichbar. Dadurch wird ein Teil des Bedarfes an Spielflächen in der Innenstadt zusätzlich abgedeckt.

Zu den westlich der Bergstraße gelegenen Teilen des Kernbereiches der Gartenschau ist die konflikt- und störungsfreie Verbindung durch die Herstellung einer Fußgängerbrücke geplant.

Innerhalb der hier festgesetzten öffentlichen Grünflächen sieht die Planung die Untergliederung in Rasen, Wiesen, Stauden- und Blumengärten sowie in naturbelassene Bereiche vor.

Desweiteren ist nach Süden eine Anbindung durch den Ausbau des Hauptfuß- und Radweges an den bereits vorhandenen Fossilienweg, eingebettet in einer öffentlichen Grünfläche geplant. Zu diesem Zweck wird die Straße "Am Schloß Broich" durch die Realisierung einer Brücke überquert. Die entlang der Hauptwege im Bereich der Landesgartenschau geplanten Kinderspielplätze des Spielbereiches Typ C bleiben als ständige Einrichtungen bestehen.

Das im Rahmen der Landesgartenschau geplante Fußwege- bzw. Fuß- und Radwegenetz erhält durch seine Anbindung an die südlich und nördlich gelegenen Bereiche der Stadt sowohl örtliche Bedeutung als auch Bedeutung über die Grenzen Mülheims hinaus. Dabei wird weitgehend der Bahndamm der stillgelegten ehemaligen Ruhrtalbahn als Trasse für diesen öffentlichen Fuß- und Radweg genutzt. Dieser bietet sich wegen seiner landschaftlich reizvollen Lage oberhalb des linken Ruhrufers, ungestört vom Autoverkehr, besonders an.

Im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Bergstraße/Konrad-Adenauer-Brücke und über die Bundesbahnlinie Mülheim an der Ruhr-Speldorf ist eine fußgänger-radfahrerfreundliche Querung geplant.

Darüber hinaus sieht die Planung entlang der Bergstraße und auf der Schloßbrücke zusätzlich den Ausbau eines großzügig angelegten Fuß- und Radweges vor, der die Hauptverbindung zur Innenstadt herstellt.

Im Uferbereich der Ruhr in Höhe des RWW Verwaltungsgebäudes ist eine Wegeführung über einen Ruhrufersteg geplant.

Diese Stegführung wird vor allem die Uferzonen und die Ruhrauen für Fußgänger erschließen und an den Ruhruferweg unterhalb der Straße "Am Ruhrufer" anbinden.

Das Gartenschaugelände wird im Rahmen der Gesamtgestaltung mit zahlreichen baulichen Anlagen und Einrichtungen ausgestattet, u.a. Pavillon, Pergolen, Kletter- und Spielanlagen sowie untergeordnete Anlagen, die der Information, Versorgung und Ausstellung dienen.

Ein Großteil dieser Anlagen bleibt über den Zeitpunkt der Landesgartenschau hinaus erhalten.

Der vorgesehene Ruhrufersteg ist in seinem gesamten Verlauf nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern seine Realisierung wird in einem gesonderten Verfahren nach den wasserrechtlichen Bestimmungen geprüft.

Die Baudenkmäler ehemaliger Wasserturm und ehemaliger Ringlokschuppen werden im Rahmen der Gestaltungsmaßnahmen für die Landesgartenschau instandgesetzt und umgenutzt. Innerhalb der für die Baudenkmäler festgesetzten überbaubaren Flächen ist die Nutzung u.a. als Gaststätte und für kulturelle Veranstaltungen sowie die Errichtung von Technik- bzw. Nebenräu-

men zulässig. Dabei besteht für den Bereich des Ringlokschuppens die Möglichkeit, z.B. eine größere Leichtbauüberdachung wie ein Zeltdach zu errichten.

Im Hinblick auf die geplanten neuen topographischen Verhältnisse ist die Beseitigung des ehemaligen Güterbahnhofes und der Abfertigungshalle erforderlich. Die durch Geländeabtragung entstehende topographische Veränderung des ehemaligen Bahngeländes bewirkt sowohl eine städtebauliche Betonung des Schlosses Broich, indem die Blickbeziehungen verbessert werden, als auch die niveauangepaßte Anbindung des ehemaligen Ringlokschuppens an das künftige Landesgartenschau Gelände.

5.4 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation und der räumlichen Enge in den Straßen "An der Werkstätte" und "Am Schloß Broich" sind mit Anbindung an diese Straßen weder Garagen noch Stellplätze zulässig. Aufgrund der beengten Zufahrtssituation der Wohnhäuser "An der Werkstätte" und weil das Wohngebäude "Am Schloß Broich Nr. 40" bedingt durch die Grundstückssituation über keine eigenen Stellplätze verfügt, ist im Bereich der Planstraße, im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt und der vorgenannten Bebauung anteilig zugeordnet.

5.5 Verkehrliche Situation

Die im Plangebiet vorhandene Schloßbrücke, die Straßen "Am Schloß Broich" und "Ruhrufer" sowie die "Bergstraße" bleiben in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraßen erhalten.

Nach Ausbau der Stadtbahnweststrecke wird es auf der Schloßbrücke und in der Straße "Am Schloß Broich" zu einer erheblichen Verringerung des Straßenbahnverkehrs kommen. Gleichzeitig wird sich die verkehrliche Änderung im Innenstadtbereich sowie der Bau der Emmericher Straße in Speldorf entlastend auf den Kfz-Verkehr der Duisburger Straße und der Straße "Am Schloß Broich" auswirken.

Desweiteren ist im Bereich der Mühlenbergkreuzung sowie der Bergstraße eine Neuordnung des Straßenraumes geplant, die insbesondere eine Veränderung

der Straßenflächen zugunsten der Radfahrer, der Fußgänger und eine bessere Gestaltung der Grünflächen zum Ziel hat. Die Arbeiten hierzu sollen zu Beginn der Landesgartenschau abgeschlossen sein.

Die Fährstraße ist aufgrund der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf aufgehoben und durch eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) mit Anschluß an die Bergstraße ersetzt. Die Vorsterstraße entfällt ersatzlos. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen der Vorplatzgestaltung an der Stadthalle wird die Anbindung mit Zu- und Abfahrten neu geregelt.

Die Planstraße B mit Anbindung an die Straße "Am Schloß Broich" dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Straße "An der Werkstätte", der Gemeinschaftsstellplatzanlage und des öffentlichen Parkplatzes im Bereich des Ringlokschuppens.

Nach den in den Jahren 1984 und 1988 durchgeführten Parkraumuntersuchungen befinden sich derzeit ca. 500 Parkplätze im Bereich des Stadthallengeländes, wobei die anteilige Dauerbelegung in diesen Jahren durch - Verdrängung der Langzeitparker aus dem Innenstadtbereich gestiegen ist. Dieser Trend wird voraussichtlich auch andauern.

Innerhalb des Plangebietes sind u.a. auch für die kulturellen Einrichtungen und für die Zeit der Landesgartenschau, und für die Zeit danach zwei öffentliche Parkplätze bzw. - Anlagen (südwestlich des Ringlokschuppens und östlich der Bergstraße im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf) festgesetzt. Letztgenannte Anlage ist während der Landesgartenschau ebenerdig vorwiegend als Busparkplatz vorgesehen.

Auf dem Parkplatz am Ringlokschuppen stehen ca. 165 Parkplätze und auf dem Parkplatz an der Bergstraße stehen ebenerdig ca. 325 Parkplätze zur Verfügung. Diese Parkplatzflächen reichen zur Deckung des heutigen Parkraumbedarfes noch aus. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, das zusätzlich festgesetzte Tiefgaragengeschoß des Parkplatzes an der Bergstraße noch vor der Durchführung der Landesgartenschau zu errichten, so daß hier zusätzliche Parkplatzflächen mit ca. 250 Parkplätzen geschaffen werden können. Somit ergibt sich nach Realisierung aller Parkplatzflächen und -geschosse ein Angebot von ca. 740 öffentlichen Parkplätzen, die für Mehrfachnutzungen (u.a. für Besucher der Stadthalle, des Stadttheaters, der VHS, der Innen-

stadt) zur Verfügung stehen und unter Beachtung der absehbaren Entwicklung diesen Bereich ausreichend mit Parkraum versorgen.

Darüber hinaus wird derzeit erwogen, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Stadthalle eine weitere Tiefgarage zu errichten, die dem o.g. Nutzerkreis ebenso zur Verfügung stehen würde. Diese Tiefgarage wird voraussichtlich noch vor der Landesgartenschau 1992 realisiert werden.

Die Ein- bzw. Ausfahrten der öffentlichen Parkplatzflächen östlich der Bergstraße sind nur an der Planstraße A anzulegen, um die verkehrliche Situation der Bergstraße, die als Hauptverkehrsstraße mit richtungsgebundenen Fahrspuren ausgebaut ist, nicht zusätzlich durch Ein- und Ausfahrten zu belasten.

Für die Dauer der Landesgartenschau wird durch ein Parkleitsystem für eine dezentrale Parkraumversorgung gesorgt.

Das Plangebiet wird künftig von der Stadtbahntrasse der Strecke Essen - Mülheim an der Ruhr - Duisburg unterquert. Im Bereich des Plangebietes wird eine Haltestelle dieser Linie errichtet, die durch Zugänge im Bereich der Straße "Am Schloß Broich/Mühlenberg" erreichbar sein wird.

5.6 Ver- und Entsorgung.

Für die abwassertechnische Entsorgung der Einzugsbereiche Broich und Cäcilienstraße/Tunnelstraße/Fährstraße ist der Ausbau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Der Ausbau dieser Anlage ist unterhalb der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf östlich der Bergstraße geplant.

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

5.7 Lärmschutz

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation im Plangebiet sind durch ein Gutachten ermittelt worden. Danach werden die Immissionen zum Teil über dem für Wohngebiete und Mischgebiete vorgegebenen Planungsrichtpegel der Vornorm DIN-18005 liegen.

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

Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms gemildert.

6. Auswirkungen und Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung der Planung wird zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Funktion vorhandener Nutzungen beitragen. Darüber hinaus wird die städtebaulich unbefriedigende Situation durch Wiedernutzbarmachung von ca. 4,1 ha brachliegender Flächen langfristig wesentlich verbessert. Somit wird die Umsetzung der angestrebten Planungsziele über den Zeitraum der Durchführung der Landesgartenschau hinaus dazu beitragen, die Attraktivität dieses Bereiches insgesamt zu steigern.

Die Umsetzung der Planung setzt die Beseitigung der Altmittel- und der Kfz-Verwertungsbetriebe sowie des ehemaligen Güterbahnhofes und der Grabelandflächen auf dem ehemaligen Bahngelände voraus. Desweiteren müssen die gewerblich genutzten Lagerflächen nordöstlich der Straße "An der Werkstätte" aufgegeben werden. Die hieraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen der Planung sind zwischenzeitlich mit den Betroffenen erörtert worden. Im Rahmen dieser Erörterung wurde eine Einigung über soziale Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Milderung der nachteiligen Auswirkungen erzielt. Ersatzstandorte für die aufzugebenden Nutzungen wurden angeboten.

Beim Ausbau der zusammenhängenden Grünflächen werden Eingriffe in die vorhandenen Grünanlagen an der Ruhr sowie Erdbewegungen insbesondere im Umgebungsbereich des Wasserturms Broich erforderlich.

Für den Naturhaushalt haben nur geringe Teilbereiche des Plangebietes eine positive Bedeutung.

1. Der Bahndamm an der Fährstraße ist hier zu erwähnen, da er im Bereich zwischen Bergstraße und Ruhr einen stattlichen Akazienbestand aufweist sowie flächendeckend Ruderalflora, wie *rubus fruticosus* und *sambucus ebulus*. Diese Südseite des Bahndammes wird mit ihrem Pflanzenbestand in die Landesgartenschauplanung integriert. Im Bebauungsplan sind diese Flächen nachrichtlich übernommen worden, weil sie zu den bestehenden Betriebsanlagen der Bundesbahn gehören.

2. Die Grünfläche zwischen Stadthalle und Bahnbrücke wird charakterisiert durch alten Baumbestand, einer Platanenreihe sowie zwei aufgelockerten Reihen Pyramidenpappeln und großzügig angelegten Rasenflächen. Diese haben ökologisch untergeordnete Bedeutung, da sie intensiv gepflegt werden. Die Nutzung nach Bebauungsplan weist hier wieder öffentliche Grünfläche aus, wobei die Platanenreihe in die Neuplanung der Landesgartenschau integriert werden. Die Pyramidenpappeln sind als nichtheimische Weichholzart von untergeordneter Bedeutung. Ein Ausgleich wird nicht notwendig. Die flächenhafte Ausdehnung der Grünanlage auf die jetzigen Schotterparkplätze neben der Stadthalle bedeuten insgesamt eine Bereicherung des Naturhaushaltes für diese innerstädtische Zone.
3. Der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz am Ringlokschuppen wird durch die geplante Pflanzung von Baumreihen gegliedert, so daß hier ein Zuwachs an Grün zu verzeichnen ist.
4. Der Bereich der Ruhr um das RWW-Gelände weist keine bedeutende Vegetation auf. Hier ist jedoch zu erwähnen, daß das Kiesufer sowie die baulich befestigten Uferbereiche eine gewisse Ruhezone für Wasservögel darstellen. Diese wird durch die Anlage einer Hauptwegeverbindung (größtenteils soll diese Wegeverbindung durch ein noch einzuleitendes wasserrechtliches Verfahren gesichert werden) in ihrer Wirkung negativ beeinträchtigt. Ausgleich hierfür sollen die neu anzulegenden Wasserflächen im anschließenden Bebauungsplan "Grabenstraße/Brückenkopf West - Innenstadt 11 a" nördlich der Eisenbahnlinie übernehmen.
5. Die ehemalige Bahnfläche zwischen der Straße "Am Schloß Broich" und dem Schloßberg ist gekennzeichnet durch das Schotterbett mit seitlichem Wildwuchs, hauptsächlich bestehend aus Birken und Weiden. Der Bebauungsplan setzt hier öffentliche Grünfläche fest. Bei der Detailplanung der Grünanlage wird darauf geachtet, daß neben Neuanpflanzungen mindestens ein Drittel der vorhandenen Baum- und Strauchgruppen belassen und durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen ergänzt werden, um für Kleintiere und Vögel Rückzugsbereiche zu sichern. Die Bedeutung der Fläche ergibt sich aus ihrer Lage, als Weiterführung der auf der Seite des Schloß Broiches vorhandenen Grünbereiche in Richtung Saarn.

6. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind für die Auflistung von geringer Bedeutung, da sich lediglich geringfügige Veränderungen - auch in Bezug auf den Theaterneubau östlich der Bergstraße (bislang versiegelte Fläche bzw. Schotterparkplätze) - ergeben und somit kein Eingriff auszugleichen ist.
7. Die Fläche zwischen der Bergstraße und dem Ringlokschuppen gehört zum interessantesten Bereich des Bebauungsplanes.
Die derzeitige Nutzung gliedert sich in eine Fläche mit 14 Kleingärten (östlich) und einen Schrottplatz (westlich).

Die Planung sieht eine Umsiedlung vor, wobei vorgesehen ist, daß die Besitzer einen Teil ihrer Pflanzen mitnehmen können. Somit kann nicht von einer Zerstörung sondern von einer Verlagerung von "Grünsubstanz" ausgegangen werden. Im übrigen werden die zahlreichen Neuanpflanzungen im Rahmen der Landesgartenschau wesentlich mehr als nur eine Kompensation nach sich ziehen.

Der Bereich des ehemaligen Bahngeländes (z. Zt. durch Altmetallverwertungsbetriebe genutzt) wird völlig neu geordnet. Teilweise ist Bodenaustausch, der Abbruch bestehender Schuppen und die Umwandlung z.Z. versiegelter Flächen in Vegetationsflächen notwendig. Das gesamte Gebiet wird auf Dauer als öffentliche Grünfläche zur Verfügung stehen. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar.

Abschließend ist festzustellen, daß sich die Veränderungen in Natur und Landschaft positiv auswirken werden.

Durch die Vielzahl von Begrünungsmaßnahmen insbesondere in Bereichen, wo jetzt nur größere Brach- und Schotterflächen vorhanden sind, ist mit einer Verbesserung des im Plangebiet vorhandenen Naturhaushaltes zu rechnen.

So erfahren selbst die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen durch die Umgestaltung und zusätzliche Bepflanzung mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern (dies ist Ziel der Landesgartenschau) eine ökologische Aufwertung.

Bei der Um- und Neugestaltung im Bereich des Kerngeländes der Landesgartenschau müssen ggfs. im Bereich der Vorsterstraße die eingeebneten Trümmer- und Gebäudereste der ehemaligen Wohnbebauung und einer ehemaligen Lederfabrik entfernt werden.

Im Zusammenhang mit der Erstbewertung von Problemstandorten im Mülheimer Stadtgebiet sind alle in Mülheim an der Ruhr tätigen Lederfabriken angeschrieben und u.a. um Auskunft gebeten worden, ob sich auf deren Werksgelände Altlasten aus der Produktion ihres Betriebes befinden oder ob diese an anderer Stelle im Stadtgebiet deponiert worden sind. Dabei war auf § 14 des Landesabfallgesetzes vom 06.11.1984 ausdrücklich verwiesen worden, wonach die Firmen eine Anzeige- und Auskunftspflicht über Ablagerungen von Problemstoffen auch auf ihrem Werksgelände haben. Von allen Firmen wurden derartige Ablagerungen verneint. Seitens der Lederindustrie wurde betreffend dieses Plangebiet vorgetragen, daß bis zum Zeitpunkt der Zerstörung der Fabrik ausschließlich natürliche Gerbmittel verwandt worden sind. Der Stadt Mülheim an der Ruhr liegen bisher keine Hinweise vor, die hinsichtlich der Aussagen der Lederfabriken Anlaß zu Zweifel geben.

Im Bereich der Autowerkstätten und ehemaligen Tankstelle muß mit oberflächennahen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Die Tanks der ehemaligen Tankstelle sind jedoch schon seit längerem entfernt. Eine Sanierungsmaßnahme aus Gründen des Umweltschutzes ist bezogen auf die angestrebten Planungsziele nicht erforderlich, weil die hier vorliegenden Unterlagen auf kein Gefährdungspotential schließen lassen. Soweit Bodenabtragungen bzw. Bodenbewegungen vorgenommen werden, sind im übrigen die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Mit oberflächennahen Bodenverunreinigungen muß nach einem Gutachten des Technischen Überwachungsvereines Rheinland auch im Bereich des Altmetallverwertungsbetriebes und dem ehemaligen Bundesbahnbetriebsgelände gerechnet werden. Hier sind nach Maßgabe des TÜV-Gutachtens Bodensanierungen durchzuführen.

Die durch das Gutachten geforderten Maßnahmen werden durch die im Rahmen der Gestaltungsmaßnahmen für die Landesgartenschau ohnehin erforderliche Geländeabtragung im Zuge der Ausbaumaßnahmen durch die Stadt Mülheim an der Ruhr durchgeführt.

Wie bereits dargelegt, führt die Stadt Mülheim an der Ruhr intensive Verhandlungen bezüglich der notwendigen Verlagerungen der in dem Planbereich vorhandenen gewerblichen Betriebe. Es wird davon ausgegangen, daß die Verlagerungen einvernehmlich durchgeführt werden können.

Sollte wider Erwarten keine Einigung mit den Firmeninhabern erzielt werden können, so ist beabsichtigt wegen der Bereinigung der örtlichen Situation und des übergeordneten Zieles der Landesgartenschau 1992 von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen Gebrauch zu machen.

7. Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Äußerungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung richten sich nicht gegen die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes und der Landesgartenschau. Es wurden jedoch Einzelziele und Planungsaspekte der den Bürgern vorgestellten Planung stärker hinterfragt und hierzu verschiedene Anregungen vorgetragen.

So wurden die im Plangebiet vorgesehenen Fuß- und Radwegebrücken nicht nur positiv bewertet - insbesondere wegen der zu erwartenden hohen Kosten bestanden Vorbehalte. Die kritisierten Brücken sind jedoch Voraussetzung für die Realisierung des überörtlichen Fuß- und Radweges, der als ein wesentliches Ziel über die Dauer der Landesgartenschau hinaus die Ortsteile Styrum, Broich und Saarn entlang der Ruhr verbinden soll. Sie sollen deshalb nicht entfallen. Die überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung entspricht nur dann dem Ziel der Planung, wenn sie in der beabsichtigten Länge und Trassenführung tatsächlich realisiert wird und die sie kreuzenden teilweise sehr stark befahrenen Verkehrsflächen ungehindert und gefahrlos überwunden werden können. Die Brückenverbindung über die Bergstraße soll eine gefahrlose Verbindung innerhalb des Hauptgeländes der Landesgartenschau sicherstellen.

Wegen der Kosten wurde auch die geplante Änderung der Schloßbrücke abgelehnt. Als Alternative wurde eine separate neue Fußgängerbrücke zwischen den Ruhranlagen in Höhe Schollenstraße und dem Stadthallengelände vorgeschlagen. Diesem Vorschlag soll jedoch nicht gefolgt werden, weil eine eigenständige neue Brücke teurer ist und bei dem vorgeschlagenen Standort keine direkte Anbindung an die Fußgängerachse Schloßstraße - Berliner Platz haben würde. Im übrigen würden bei der Errichtung einer solchen Brücke Behinderungen des Schiffsverkehrs nicht auszuschließen sein.

Nicht nur wegen dem vorgesehenen Umbau der Schloßbrücke sondern auch wegen dem beabsichtigten Rückbau der Mühlenbergskreuzung wurden Befürchtungen geäußert, daß ein reibungsloser Verkehrsfluß auf Dauer gestört werde. Diese Befürchtungen sind unbegründet, weil die Verkehrsführungen in der Innenstadt generell geändert werden, so daß eine Entlastung dieser Straßen eintreten wird.

Negativ beurteilten weiterhin einige Bürger den vorgesehenen Parkplatzstandort. Dieser wurde so gewählt, daß eine möglichst große und zusammenhängende und im Zusammenhang mit der Stadthalle gestaltete öffentliche Grünfläche und Parklandschaft entstehen kann. Dadurch werden die Entfernungen für Besucher der Stadthalle bis zum Parkplatz gegenüber dem heutigen Zustand größer; sie liegen aber durchaus noch im Rahmen des Zumutbaren. Eine Änderung der Lage des Parkplatzes soll deshalb nicht vorgenommen werden.

Einige Bürger haben den Erhalt und die Einbeziehung der vorhandenen Kleingärten in die Landesgartenschau gefordert. Bedingt durch die im Rahmen der Landesgartenschau umfangreichen Veränderungen an den Böschungen des Dammes der ehemaligen Ruhrtalbahn sowie im Bereich des ehemaligen Bahngeländes ist eine Beseitigung der in diesem Bereich vorhandenen Kleingärten zwingend erforderlich. Eine Wiederansiedlung im Zentralbereich der Landesgartenschau, den der Planbereich des Bebauungsplanes im wesentlichen umfaßt, ist nach den Zielen der Landesgartenschau nicht vorgesehen. Die Kleingärtner sollen in eine andere, geeignete Dauerkleingartenanlage verlagert werden.

Die Planungsziele wurden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Einige Vorschläge konnten berücksichtigt werden (wie z. B. Hinweise auf Baudenkmale, Bodendenkmale und Gewässer- und Trinkwasserschutz). Wegen der Ungenauigkeit der Leitungangaben und der ständigen Fortschreibung des Leitungsnetzes konnten die Leitungstrassen nicht - wie angeregt - in die Planzeichnung aufgenommen werden. Auf sie wird im Anhang an die textlichen Festsetzungen besonders hingewiesen. Die von Trägern zwingend vorausgesetzte Verlagerung der im Plangebiet bislang vorhandenen Gewerbebetriebe wird seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr nachdrücklich verfolgt. Die Bedenken der Industrie- und Handelskammer, daß der Parkplatz östlich der Bergstraße unzureichend dimensioniert ist, sind zwischenzeitlich gegenstandslos geworden, da dieser Parkplatz entgegen der bislang vorgesehenen Planung als öffentlicher Parkplatz in

zwei Ebenen ausgebaut werden soll. Neben den für den Theaterneubau erforderlichen Parkplätzen werden hier in unterer Ebene zusätzliche Parkplätze für die Öffentlichkeit angeboten, so daß das gesamte Parkraumangebot ausreichend bemessen ist.

Die im Rahmen der Landesgartenschau geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind der Oberen Landschaftsbehörde dargelegt worden. Es wurde Obereinstimmung dahingehend erzielt, daß diese Maßnahmen geeignet sind die bei Ausführung des Bebauungsplanes unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft quantitativ auszugleichen. Je ein Plan mit Darstellung des Bestandes und der angestrebten Entwicklung sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

8. Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung vom 16.01. bis 15.02.1989

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen.

Von einigen Leitungsträgern wurden die während der Anhörung Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen bezüglich der Eintragung von Leitungstrassen in der Planzeichnung wiederholt. Deshalb wird nochmals darauf hingewiesen, daß wegen der Ungenauigkeit der Leitungsangaben und der ständigen Fortschreibung des Leitungsnetzes die Leitungstrassen nicht in die Planzeichnung aufgenommen worden sind.

Auf die Leitungen ist unter "Hinweise", IV, Punkt 5, ausführlich eingegangen worden.

Die vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten vorgetragenen Bedenken wegen der Altlastverdachtsflächen Nr. 70 berühren nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Diese Fläche liegt außerhalb des Plangebietes, zwischen der Bundesbahnlinie Mülheim an der Ruhr-Speldorf und dem Verkehrsknotenpunkt Bergstraße/Konrad-Adenauer-Brücke. Dafür wurde bereits 1986 eine Grobgefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine Kontamination der ausgewiesenen Verfüllung konnte nicht nachgewiesen werden.

9. Kosten

Die alsbald durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1. Kosten in direktem Zusammenhang mit der Landesgartenschau 1992	20,0	Mio. DM
2. Maßnahmen im Bereich Bergstraße/Schloßbrücke	7,0	Mio. DM *)
3. Überörtlicher Fuß- und Radweg Styrum/Saarn	1,3	Mio. DM *)
4. Städtebauliche Einzelmaßnahmen (Ringlokschuppen, Parkplatz, Wasserturm)	9,95	Mio. DM *)
5. Erholungseinrichtungen (Straßen, Wege, Grünflächen)	1,469	Mio DM *)

*) Gesamtkosten einschließlich Umsatzsteuer

Die Maßnahme Fuß- und Radweg, die weit über das Plangebiet hinausgeht, ist als Gesamtmaßnahme im Investitionsprogrammes für den Planungszeitraum 1988 bis 1992 als Einzelmaßnahme enthalten.

Für die Kosten der Landesgartenschau liegt ein Zuwendungsbescheid in Höhe von 10,0 Mio. DM durch das Land vor. Bei den 20,0 Mio. DM handelt es sich um die Angabe der Gesamtkosten, die zum Teil auch für Maßnahmen außerhalb dieses Planbereiches bereitgestellt werden. Auch diese Maßnahme ist im o. g. Investitionsprogrammes enthalten.

Die Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen - teilweise auch plangebiets-überschreitend - sind ebenfalls im o.g. Investitionsprogramm enthalten; auch hier werden Zuschüsse erwartet.

Auch die flankierenden Maßnahmen, für die auch Zuschüsse erwartet werden, sind im Entwurf o.g. Investitionsprogrammes enthalten.

Die Maßnahmen Ringlokschuppen, Parkplatz und Wasserturm liegen im Plangebiet, die übrigen Maßnahmen liegen teilweise außerhalb.

Die planungsrechtliche Sicherung eines Theaterstandortes erfolgt unabhängig von der später zu entscheidenden Frage über Bauausführung in zeitlicher und gestalterischer Hinsicht. Insofern sind Kostenangaben z. Zt. nicht möglich.

Die Finanzierung der im Hinblick auf die Landesgartenschau wünschenswerten Garagenanlage mit Untergeschoß bedarf noch der Klärung.

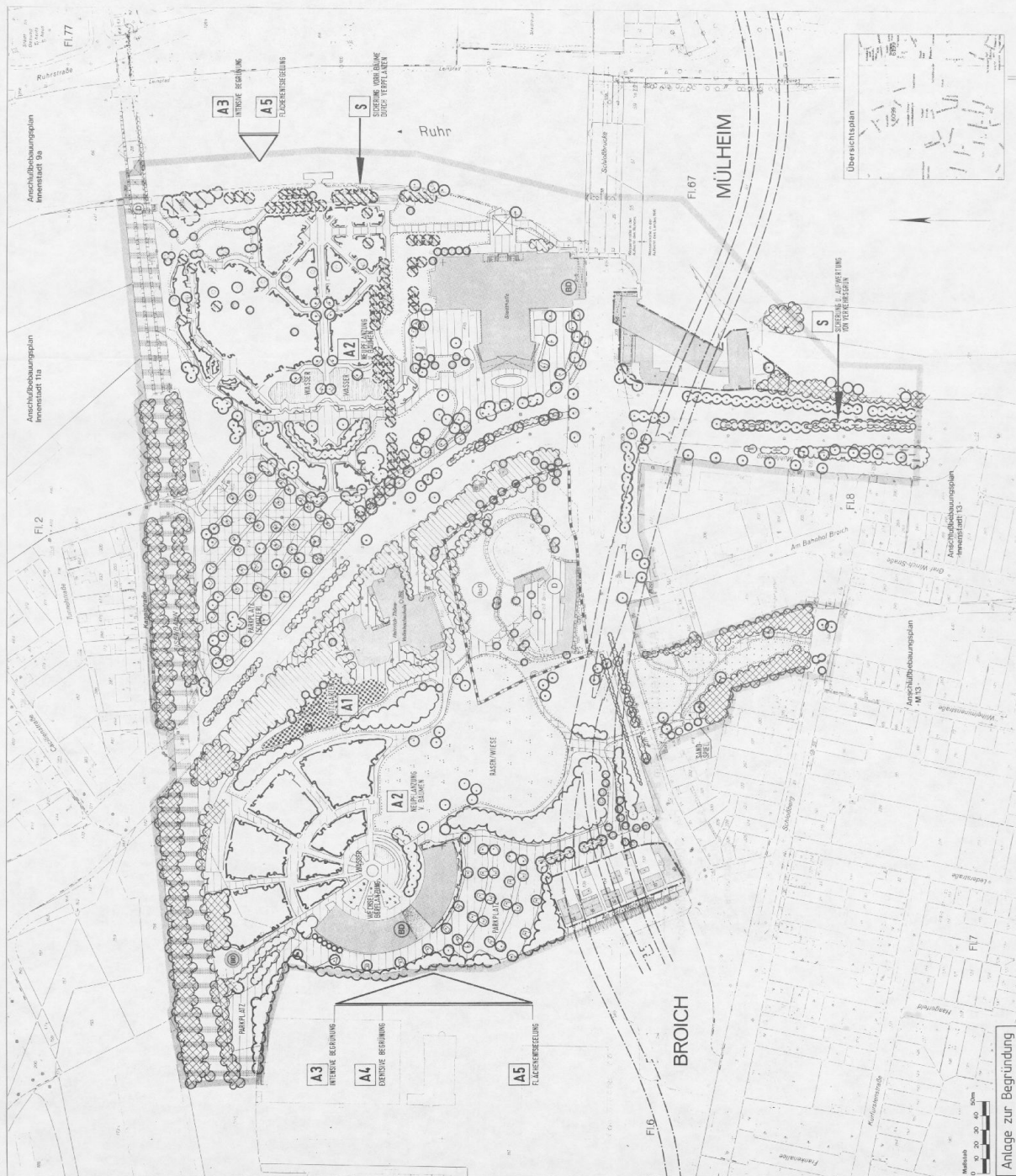
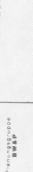
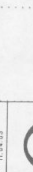
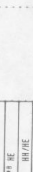
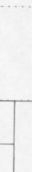
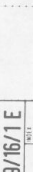
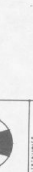
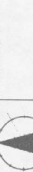
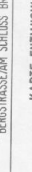
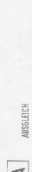
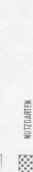
Über die zeitliche Bereitstellung der Mittel und die Finanzierung des städtischen Eigenanteils wird im Einzelfall noch zu entscheiden sein.

Soweit gesetzlich vorgeschrieben, werden Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

	VORH.		GEPL.		ZU VERPFLANZENDE
	EINZELBÄUME		EINZELBÄUME		EINZELBÄUME



PLANUNG ZUR LANDESGARTENSCHAU



Anlage zur Begründung

Bebauungsplan

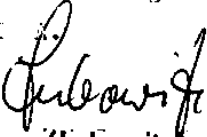
" Bergstraße/Am Schloß Broich - INN 28 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 24.11.1988 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 16.01.1989 bis einschließlich 15.02.1989 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a. d. Ruhr, den 16.02.1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A. 
(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann

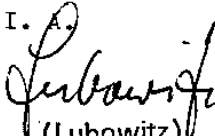


Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 11.05.1989 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a. d. Ruhr, den 26.05.1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A. 
(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann

