

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Petrikirchenhaus auf dem Kirchenhügel - Inn 33 (v)"

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Petrikirchenhaus auf dem Kirchenhügel - Innenstadt 33 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Stiftung Petrikirchenhaus
über Herr Ulrich Turck
Rumbachtal 82
45470 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Peter Schnatmann – Dipl.-Ing. Architekt
Rückertstraße 7
45468 Mülheim an der Ruhr

Dr.-Ing. O. Schuster und Dipl.-Ing. H.-F. Schuster
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



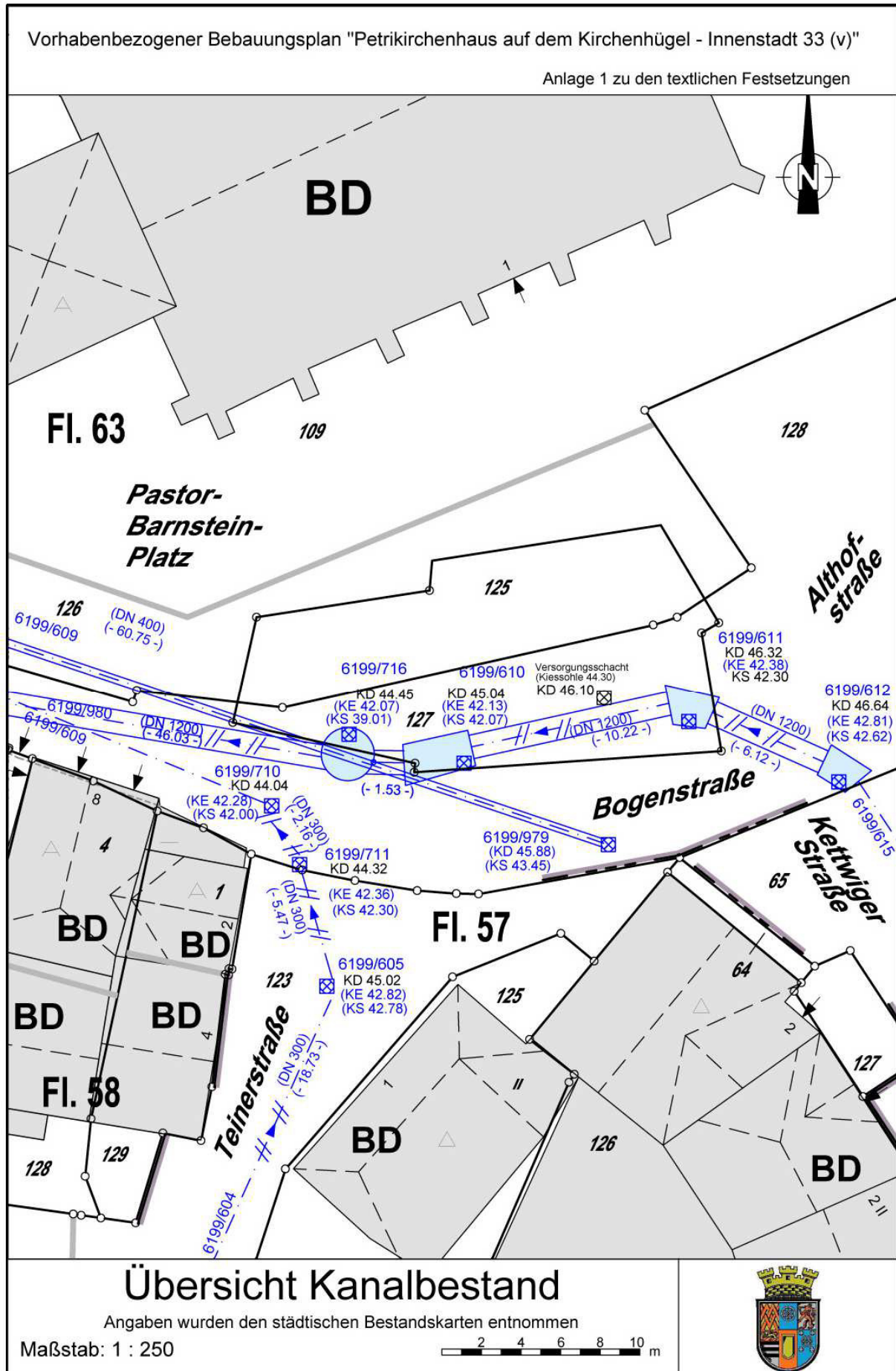
Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

I.	Textliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung	
	Im Vorhabengebiet sind ausschließlich Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
2.	Gestalterische Festsetzungen	
	Für die Fassadengestaltung werden die nachstehenden Materialien festgesetzt: der Gebäudesockel ist mit Sandsteinen auszugestalten bzw. zu verputzen, die Fassaden sind mit Naturschiefer zu verkleiden bzw. zu verputzen, weiterhin sind Fenster, Türen und Blendläden aus Holz zu verwenden. Für die Dacheindeckung werden als Dacheindeckungsmaterial engobierte, gebrannte Tonziegel festgesetzt. Dachneigung Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 48° und 51°.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW
3.	Leitungsrechte	
	Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt belastet: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
	Zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung ist die Ostfassade im 1. Obergeschoss geschlossen zu konstruieren (feststehende Fenster ohne Öffnungs- und Lüftungsfunktion). Zusätzlich ist die Südfassade im 1. Obergeschoss in einer Länge von 8,4 m gemessen von der Althofstraße in Richtung Teinerstraße geschlossen zu konstruieren (feststehende Fenster ohne Öffnungs- und Lüftungsfunktion).	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II	Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften	
	Bauschutzbereich	
	Das Vorhabengebiet liegt ca. 4,6 km vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt und damit innerhalb des 6-km-Kreises / Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Für das Vorhabengebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 185,5 m über NHN. Bauvorhaben, die diese nach § 12 bis 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ermittelte Höhe überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtli-	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18a LuftVG

	chen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die vorgenannte Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.	
	Denkmalbereich Altstadt	
	Das Vorhabengebiet liegt im Denkmalbereich I (Altstadt). Alle das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes betreffenden Ausführungsdetails unterliegen einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NW. Dies betrifft insbesondere die Verlegearten von Bruchsteinmauerwerk, der Verschieferungen, der Form, Struktur und Farbe des Putzes und der Dacheindeckungen, sowie die Ausbildung von prägenden Bauteilen wie Fenster und Türen, Gesimse oder Konsolen ebenfalls in Form und Farbgebung. Vorbild sind Bauteile aus dem historischen Kontext. Die Farbwahl hat sich an ortsüblichen historischen Farbgebungen zu orientieren. Entsprechende Erlaubnisse sind vor Baubeginn -z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens- anhand detaillierter Unterlagen einzuholen.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 (1) u. (3) sowie § 3 und § 9 DSchG NW
III	Hinweise	
	Schutz von Bodendenkmälern	
	Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Der Kirchenhügel ist die historische Keimzelle Mülheims und war an dieser Stelle vermutlich seit dem Mittelalter bebaut. Mit dem unerwarteten Auftreten von Bodenfunden ist auch nach der durchgeführten Sachverhaltsermittlung noch zu rechnen. Das Ausheben der Baugrube muss deshalb unter archäologischer Begleitung erfolgen, um ggf. noch auftretende archäologische Befunde fachgerecht dokumentieren zu können. Ansonsten wird auf die Regelungen des § 15 DSchG NW (Entdeckung von Bodendenkmälern) sowie des § 16 DSchG NW (Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- oder sonstigen Erschließungsbaumaßnahmen sollte ausdrücklich auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden unter Bekanntgabe der obengenannten Textstellen des Denkmalschutzgesetzes NW aufmerksam gemacht werden.	§§ 15 und 16 DSchG NW
	Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst	

	Das Vorhabengebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet, deshalb wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniiveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und die weitere Vorgehensweise hat in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erfolgen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion erforderlich. Das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf ist zu beachten. Generell gilt: die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.	
	Artenschutz	
	Bei der Gehölzrodung ist das Landschaftsgesetz zu beachten: vom 01.03. bis zum 30.09 eines Jahres ist der Rückschnitt (außer Pflegerückschnitt) und die Rodung nicht zu gestatten. Müssen Rodungsmaßnahmen aus Gründen der Baustellenabwicklung dennoch innerhalb dieser Zeit abgewickelt werden, ist eine Ausnahmege-nehmigung bei der Unteren Landschaftsbehör-de zu beantragen.	
	Baumschutz	
	Generell gilt für den Schutz des Baumbestandes die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Im Umfeld stehende Bäume sind nach RAS – LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit den Eigentümern und dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.	
	Löschwasserversorgung	
	Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Lösch-	§ 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG)

	wasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabengebietes beträgt 48m³/h. Löschwasserentnahmestellen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Vorgaben des § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.	
	Einleitung von Niederschlagswasser	
	Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.	
	Überbauter Kanal	
	Der gesamte Mischwasserkanal DN 1200 darf nur vollständig lastenfrei überbaut werden. Der Schacht 6199/716 des Kanals DN 1200 ist ein Kaskaden-Absturzbauwerk. Der Einstieg des Schachtes wird verlegt, so dass er außerhalb des „Petrikirchenhauses“ liegt. Das Kaskaden-Absturzbauwerk wird entsprechend umgebaut. Siehe Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen. Nähere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.	
	Leitungsträger	
	Alle Leitungsträger weisen darauf hin, dass Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Leitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Die Leitungsträger übernehmen für die Darstellung in den Planunterlagen keine Haftung. Vor Beginn der Arbeiten ist die Lage der Versorgungsleitungen und Kabel durch einen Mitarbeiter vor Ort aufzeigen zu lassen. Weiterhin wird auf die jeweiligen Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen verwiesen, die unbedingt zu beachten sind.	
	Abfallentsorgungssatzung	
	Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.	



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Petrikirchenhaus auf dem Kirchenhügel - Innenstadt 33 (v)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Stiftung Petrikirchenhaus
über Herr Ulrich Turck
Rumbachtal 82
45470 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Peter Schnatmann – Dipl.-Ing. Architekt
Rückertstraße 7
45468 Mülheim an der Ruhr

Dr.-Ing. O. Schuster und Dipl.-Ing. H.-F. Schuster
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Inhalt

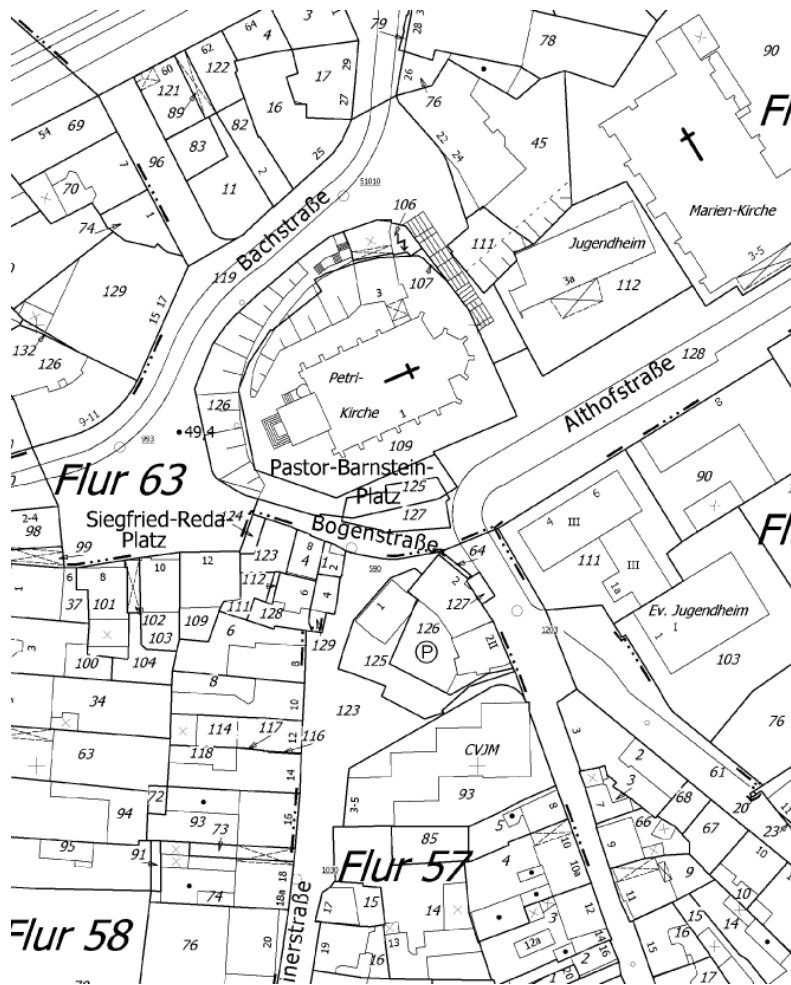
Teil A: Begründung

1	Räumliche und strukturelle Situation	3
2	Stadthistorische Bedeutung des Vorhabengebietes	6
3	Planungsrechtliche Situation	12
4	Projektbeschreibung	13
5	Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung	16
5.1	Anlass zur Planaufstellung, Planungserfordernis	16
5.2	Ziel der Planung	17
5.3	Art und Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Gestaltung	20
5.5	Stellplätze	21
5.6	Verkehrerschließung	22
5.7	Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche	23
5.8	Ver- und Entsorgung	23
5.9	Schallschutz	25
6	Städtebauliche Kenndaten	27
7	Planungsalternativen	27
1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
1.1	Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	31
1.2	Schutzgut Mensch	32
1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	38
1.4	Schutzgut Landschaft	40
1.5	Schutzgut Boden und Wasser	41
1.6	Schutzgut Klima und Luft	42
1.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	44
2	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	46
3	Zusammenfassung der Ergebnisse	47

Teil A Begründung

1 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Petrikirchenhaus auf dem Kirchenhügel – Innenstadt 33 (v)“ liegt in direkter Nachbarschaft südlich zur denkmalgeschützten Petri-Kirche und damit auf dem Kirchenhügel in der Altstadt von Mülheim an der Ruhr. Aus der Gemarkung Mülheim, Flur 63, umfasst das Vorhabengebiet die Flurstücke 125 und 127 (nach der Fortführung, Stand zum Einleitungsbeschluss Teilflächen aus den Flurstücken 108 und 124), es ist identisch mit dem Grundriss des geplanten Gebäudes und umfasst somit eine Fläche von insgesamt ca. 230 m².



Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

An dieser Stelle möchte die Stiftung Petrikirchenhaus mit dem „Petrikirchenhaus“ ein Gebäude zur Erfüllung ihrer Stiftungszwecke errichten.

Dieses neue „Petrikirchenhaus“ entsteht in direkter Nachbarschaft zur Petri-Kirche auf einer Teilfläche des südlichen Pastor-Barnstein-Platzes und der angrenzenden Bogenstraße. Der betroffene Bereich des Pastor-Barnstein-Platzes ist derzeit als Grünfläche mit Sträuchern und zwei Bäumen gestaltet, er reicht bis an die bestehende Treppe, die von der Althofstraße auf diesen Platz führt, heran. Der Bereich der Bogenstraße ist zwar als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, wird aber überwiegend als Rasenfläche (Verkehrsr Grün) genutzt und nur die Randbereiche des Vorhabengebietes ragen in die gepflasterte Straßenfläche (Fußweg) hinein. Das bestehende Gelände (Handlauf) auf dem Fußweg der Bogenstraße wird nur im östlichsten Punkt von dem geplanten Gebäude erreicht. Nach Westen hin bleibt die Bebauung deutlich hinter dem Gelände zurück.

Das Gelände ist bezüglich seines Höhenniveaus teilweise sehr unterschiedlich. Während auf dem Pastor-Barnstein-Platz ein relativ gleichmäßiges Höhenniveau um 47,6 m ü. NHN anzutreffen ist, ist die Bogenstraße im Osten ca. 46,5 m ü. NHN hoch und fällt bis zum Ende des Baufeldes auf einer Distanz von ca. 24 m nach Westen auf ca. 43,5 m ü. NHN ab. Der teilweise deutliche Höhenunterschied zwischen dem Pastor-Barnstein-Platz und der Bogenstraße wird mittels einer Sandsteinmauer aufgefangen.

Das Grundstück für das Bauvorhaben ist identisch mit dem Gebäudegrundriss des Erdgeschosses (Grenzbebauung). Das Vorhabengebiet bezieht dieses Baugrundstück und zusätzlich den 0,4 m tiefen Vorsprung im 1. Obergeschoss an der südwestlichen Gebäudefassade mit ein.

Das Vorhabengebiet wird von der Althofstraße und der Bogenstraße direkt erschlossen. Über die Althofstraße ist eine Anbindung des Individualverkehrs an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet.

Aufgrund seiner Innenstadtlage ist das Vorhaben zudem sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die zentrale Innenstadthaltestelle vor dem ehemaligen Kaufhof wird von zahlreichen Straßenbahnen und Bussen in dichter Taktfolge angefahren. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m und ist damit ebenso fußläufig erreichbar, wie die umliegenden Haltestellen auf der Friedrichstraße (ca. 290 m entfernt), der Leineweber- (ca. 200 m entfernt) und der Kaiserstraße (in ca. 230 m Entfernung). Der Hauptbahnhof (HBF) und damit die Anbindung an den überörtlichen ÖPNV liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m. Ebenso ist es möglich den HBF mittels Bus und Bahn zu erreichen. Diese sehr gute ÖPNV-Anbindung ist für die gemeindli-

che, vor allem für die Jugendarbeit der Stiftung von besonderer Bedeutung und deshalb ein besonders wesentliches Standortmerkmal.

Das Stadtbild der angrenzenden und umliegenden Straßen ist geprägt durch historische Fachwerkgebäude sowie die Petri-Kirche und die weiter östlich liegende Marien-Kirche. Weiterhin befinden sich dort Gebäude aus der Nachkriegszeit in deutlich abweichender Gestaltungsweise. Es ist sowohl eine offene, wie auch eine geschlossene Bauweise anzutreffen. Zahlreiche Gebäude der direkten Nachbarschaft stehen unter Denkmalschutz ebenso wie der gesamte Stadtteil als Denkmalbereich „Altstadt“ unter besonderem Schutz steht.

Unter den anzutreffenden Nutzungen überwiegt die Wohnnutzung mitunter zusammen oder in enger Nachbarschaft mit Büronutzung, Gastronomie und Einzelhandel. Neben der Petri- und Marien-Kirche sind auch weitere kirchliche bzw. gemeindliche Nutzungen und Einrichtungen sowie ein Museum (Heimatismuseum) anzutreffen. Damit herrscht der übliche Nutzungs-Mix einer Altstadt vor.

Wie die Bauweise, so sind auch die Straßenverläufe typisch für eine historische Altstadt mit überwiegend engen und verwinkelten Straßenzügen und dem damit verbundenen besonderen Flair.

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Petrikirchenhaus auf dem Kirchengügel – Innenstadt 33 (v)“ befindet sich derzeit noch im Eigentum der Vereinten Evangelischen Kirchengemeinde (Flurstück 125) und der Stadt Mülheim an der Ruhr (Flurstück 127). Die beanspruchte Teilfläche der Bogenstraße (Flurstück 127 - es entspricht der Abgrenzung Grundriss Erdgeschoss) ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Für die Nutzung im Rahmen des Bauvorhabens „Petrikirchenhaus“ wird die Einziehung (Entwidmung) der Fläche erforderlich (§ 7 Straßen- und Wegegesetz NRW). Die vorgeschriebene vorherige Ankündigung der Einziehungsabsicht ist bereits erfolgt. Die Einziehungsverfügung wird unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erlassen. Soweit gegen die Einziehungsverfügung keine Rechtsmittel eingelegt werden, wird diese einen Monat nach der öffentlichen Bekanntgabe rechtswirksam. Die benötigte Grundstücksfläche wird an die Vereinte Evangelische Kirchengemeinde veräußert und von der Stadt wird das Recht zum Überbau der südöstlichen Gebäudefassade um 0,4 m im 1. Obergeschoss entsprechend eingeräumt. Zur Sicherung der Nutzung erwirbt der Vorhabenträger, die Stiftung Petrikirchenhaus, die gesamte benötigte Grundstücksfläche des Vorhabengebietes im Erbbaurecht von der Kirchengemeinde und realisiert und betreibt das „Petrikirchenhaus“. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und der Vereinten Evangelischen Kirchengemeinde und der Vertrag zur Bestellung des Erbbaurechtes zwischen der Vereinten Evangelischen Kirchengemeinde und der Stiftung Petrikir-

chenhaus liegen bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterzeichnet vor.

2 Stadthistorische Bedeutung des Vorhabengebietes

Für die geschichtliche Entwicklung von Mülheim an der Ruhr waren die Lage am Hellweg und an einer Furt über die Ruhr günstige Voraussetzungen für eine mittelalterliche Stadtanlage, die eine Bedeutung als Handwerkersiedlung und kirchlicher Mittelpunkt erhielt. Erste Ansiedlungen auf dem Kirchenhügel lassen sich auf die Herren vom Mülenheim nachweisen, die neben einem Herrensitz auch eine eigene Kirche besaßen, aus der die Petri-Kirche hervorging. Langsam wuchs eine dörfliche Siedlung heran. 1252 erhielt Mülheim Marktrechte.

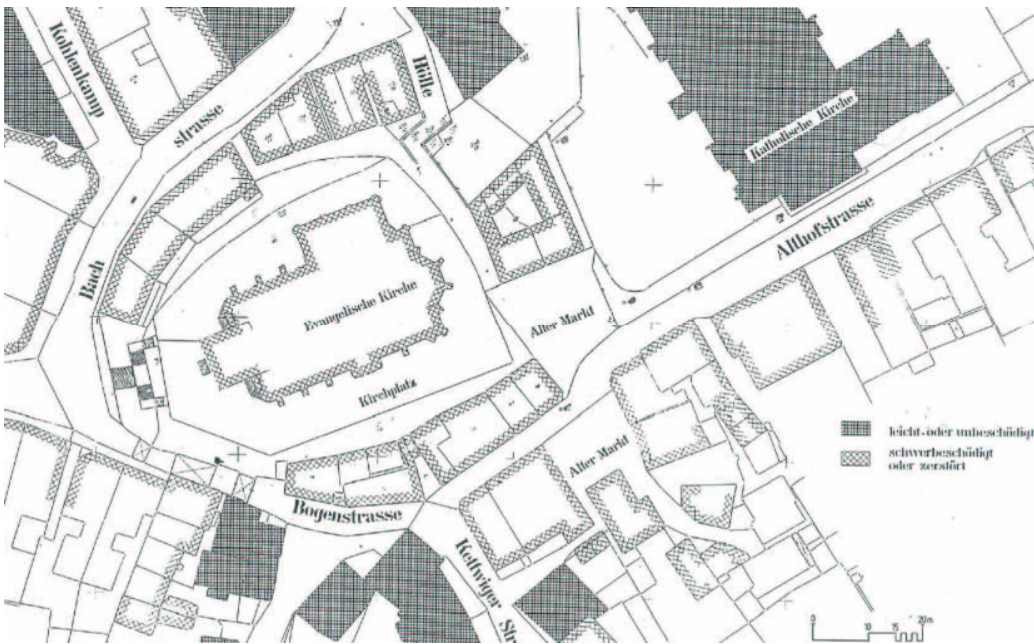
Ausgehend von der (heutigen) Petri-Kirche entwickelte sich eine ringförmige Umbauung der Kirche mit Fachwerkgebäuden, von der ein strahlenförmiges Wegenetz zu den Nachbarorten führte. Diese Wegestruktur bildete bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts das Gerüst für das Siedlungswachstum mit zunächst dörflichem Charakter.



Auszug aus der Einheitskarte (letzter Feldvergleiche März 1947)



Im 2. Weltkrieg wurde Mülheim bombardiert und die Altstadt weitestgehend zerstört.



Dokumentation zum Bestand 1943-1947
graphische Unterscheidung in leicht oder unbeschädigt bzw. schwerbeschädigt oder zerstört

Die Neuplanung der Stadtstruktur veränderte das Stadtbild weiter. Die Leineweberstraße wurde gebaut und die Verkehrsstraßen, die den Kirchenhügel im Osten und Westen umgaben erheblich verbreitert. Das kommerzielle Zentrum wurde um die Schloßstraße errichtet und damit der Kirchenhügel immer mehr in die Randlage gedrängt.

Beide Kirchen wurden nach dem Krieg wieder aufgebaut, nicht jedoch die Ringbebauung, deren Ruinen abgerissen wurden.

Durch die Zusammenführung von Grundstücken entstand in den 60-ziger Jahren insbesondere für Krankenhäuser und kirchliche Einrichtungen die Möglichkeit, für ihren Bedarf großzügige, modern gestaltete Gebäude zu errichten. Diese unterschieden sich deutlich von der bisherigen Bauweise, nahmen wenig Rücksicht auf vorhandene Strukturen und harmonisierten damit nicht mehr mit der bisherigen kleinteiligen Bebauung. Vielmehr waren sie durch Funktionalität geprägt.

Erst Ende der 70-ziger Jahre konnten erste Schritte zur Sanierung des Kirchenhügels eingeleitet werden. Es sollte zu dieser Zeit jedoch bei einer Dokumentation der Mängel bleiben. Erst Ende 1983 wurde die Satzung für den Denkmalsbereich I (Altstadt) aufgestellt und in den 90-ziger Jahren gewann die Denkmalpflege zunehmend an Bedeutung und Akzeptanz. Mehrfach wurden zwischenzeitlich von namhaften Architekturbüros weitere planerische Ansätze zur Verbesserung der Gestaltungsqualität des Kirchenhügels entwickelt.

Vielfach wurden die Anfänge zur Verbesserung bestehender Strukturen im unmittelbaren Umfeld der beiden Kirchen und der Anknüpfung der Altstadt an die Schloßstraße (das kommerzielle Zentrum) gesehen.

Nach städtebaulichen Gesichtspunkten wurde das Umfeld der beiden Kirchen in zwei Zonen unterschieden

- die noch heute als Ringstruktur wahrnehmbare Form des Petri-Kirchen-Umfeldes mit dem in Fragmenten erhaltendem Stadtgrundriss mit kleinteiliger Baustruktur,
- die sich östlich zur Marienkirche anschließende, durch die geometrischen Bauformen der klassischen Moderne überformte Zone der 20er Jahre, die heute eine eigenständige architektonische Qualität darstellt (auf diese Zone soll im Folgenden nicht weiter eingegangen werden).

Diese spezifischen städtebaulichen Eigenarten der jeweiligen Zone galt es (gemäß der vorliegenden Konzepte) aufzugreifen, herauszuarbeiten und miteinander zu verbinden.

Die Mehrheit der bisherigen Planungsansätze ging auf diese Situation ein, indem sie die Breite der Althofstraße durch das Einfügen von Baukörpern einschnürte und räumlich stärker gliederte.

Für den Bereich um die Petri-Kirche ergab sich daraus ein stärkeres Aufgreifen des historischen Stadtgrundrisses. Als Ziel wurde herausgestellt, den in Ansätzen noch vorhandenen Ring kleiner Plätze wieder zu vervollständigen und durch eine - am dörflich-kleinstädtischen Vorbild orientierten - Kleinteiligkeit der Bebauung im Kirchengügel die überlieferte Stadtstruktur stärker zu verdeutlichen.

Teilweise wurde sogar vorgeschlagen, die Petri-Kirche auch zur Bachstraße hin mit kleinteiligen Häusern im Verlauf der Mauer abzugrenzen, um eine Art Rundling mit der Petri-Kirche in der Mitte entstehen zu lassen. Die Neubauten sollten den historischen Fachwerkhäusern stark angepasst sein und sie zu einem Ensemble ergänzen.

Die in den planerischen Ansätzen zur Verbesserung und Bewahrung der historischen Altstadt herausgestellte Erhaltung der historischen Bausubstanz und des kleinteiligen Maßstabes für Gebäudeergänzungen findet in der Satzung zum Denkmalbereich I (Altstadt) Berücksichtigung.

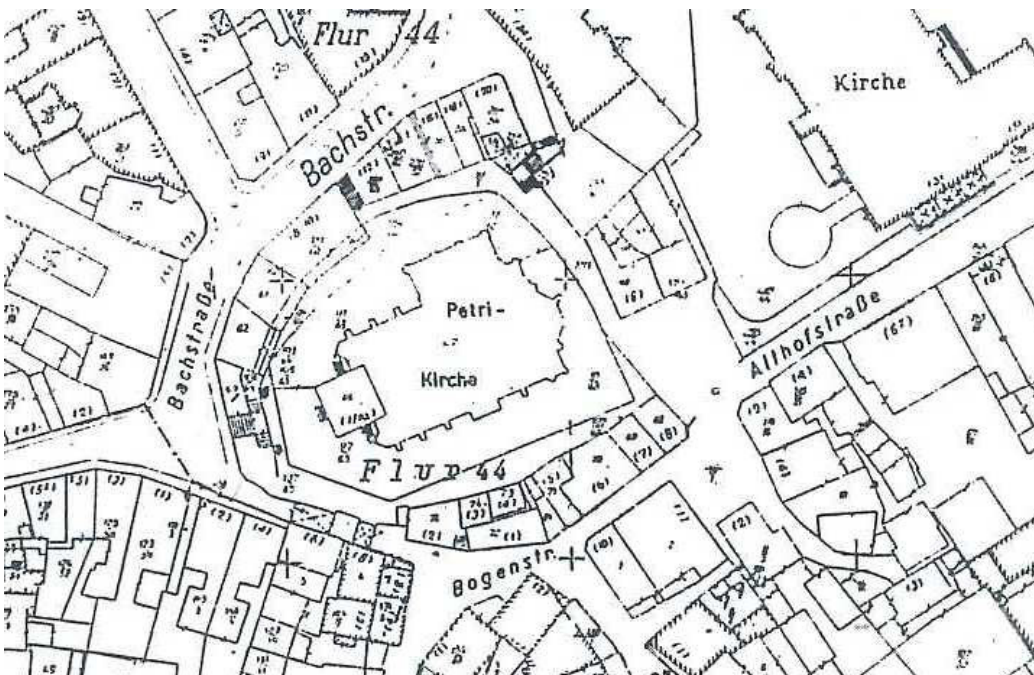
Standortwahl und Entwicklung des Stadtbildes

Für die Realisierung ihrer Stiftungszwecke möchte die Stiftung Petrikirchenhaus ein Gebäude, das „Petrikirchenhaus“, errichten. Für die gemeindlichen und kirchlichen Zwecke ist ein Standort nahe der Petri-Kirche besonders zweckmäßig und wertvoll. Der beab-

sichtige Nutzungsmix des Gebäudes fügt sich in die historisch bedingten, schwerpunktmäßig kirchlichen und sozialen Nutzungen auf dem Kirchenhügel harmonisch ein.

Da der gesamte Kirchenhügel im „Denkmalbereich Altstadt“ liegt, galt es den Aspekt Denkmalschutz bei der Standortwahl besonders zu berücksichtigen. Eine wesentliche Abweichung zum historischen Stadtgrundriss besteht aktuell im Bereich der Ringbebauung um die Petri-Kirche, die nach ihrer Zerstörung im 2. Weltkrieg nicht wieder errichtet wurde. In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege wird deshalb beabsichtigt, in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss, einen kleinen Teil dieser ehemaligen Ringbebauung um die Petri-Kirche wieder zu errichten und damit eine Art städtebauliche Reparatur zu vollziehen.

Es handelt sich bei dem „Petrikirchenhaus“ aber nicht um eine genaue Rekonstruktion des historischen Gebäudebestandes. Vielmehr soll ein Neubau entstehen, der den Anforderungen des Denkmalbereiches Altstadt genügt, aber auch den aktuellen Nutzungsbedürfnissen angepasst werden kann.



Auszug aus der Einheitskarte

Das historische Gebäudeensemble der Ringbebauung an dieser Stelle bestand aus vier aneinander gebauten Häusern. Zur Petri-Kirche zwei Wohnhäuser, die an der Firstseite aneinanderggebaut und über die gemeinsame südliche Trauflänge an ein drittes Haus (die

ehemalige Mausefalle) angebaut waren. Giebelseitig war westlich ein viertes Haus, das „Ührchen“, angebaut, das als Kneipe genutzt wurde.

Die beiden Wohnhäuser werden mit der Planung des „Petrikirchenhauses“ zusammengefasst. Die so entstehende äußerliche Dreiteiligkeit wird wieder aufgenommen. Der historische Grundriss wird in den charakteristischen Ausprägungen übernommen und ist entsprechend der historischen Bebauung nicht streng rechtwinklig sondern asymmetrisch.

Diese äußere Dreiteiligkeit des neuen Gebäudes wird durch variierende First- und Traufhöhen sowie durch differenzierte Fassadengestaltungen verdeutlicht. Die Fassaden-, Fenster- und Dachgestaltung wird den bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden der direkten Nachbarschaft nachempfunden, ebenso wie die gewählte Dachneigung und die Gebäudehöhen. Die Gebäudehöhen sind damit höher als die historischen Höhen, um heute übliche und rechtlich vorgeschriebene Raumhöhen realisieren zu können.

Bezüglich seiner äußeren kleinteiligen Kubatur und Gestaltung fügt sich das „Petrikirchenhaus“ somit harmonisch in das Stadtbild der Mülheimer Altstadt ein.

Mit dem gewählten Gebäudestandort des „Petrikirchenhauses“ gelingt es, den nunmehr offenen Raum um die Petri-Kirche weiter räumlich zu begrenzen, wie dies in vielen historischen Stadtgrundrissen typisch ist.

Durch den Geländesprung zur Bachstraße und die vorhandene Kirchenmauer wird nördlich und westlich der Petri-Kirche eine solche „Raumbegrenzung“ örtlich jetzt noch deutlich. Die gewählte Position des neuen Gebäudes begrenzt den Freiraum um die Kirche neu an der Stelle, an der die heranrückende Wohnbebauung nahezu das gleiche Niveau wie die Kirche erreicht und damit eine Raumbegrenzung nicht mehr bloß mittels einer Mauer realisiert werden kann.

Zudem gelingt es, südlich des „Petrikirchenhauses“ – im Schnittpunkt Teinerstraße / Bogenstraße - eine Platzsituation wieder entstehen zu lassen, die nun mittig vor dem „Petrikirchenhaus“ liegt und auch dadurch besonders betont wird.

Aufgrund dieser doppelten Funktion entspricht die gewählte Position des „Petrikirchenhauses“ den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Reparatur des historischen Grundrisses in besonderer Weise.

Weitere Aspekte, die für diesen Standort sprechen sind die aktuellen Eigentumsstrukturen, welche die beabsichtigte Realisierung des Gebäudes an diesem Standort zulassen sowie die nach aktuellem Recht und örtlicher Gegebenheit mögliche Erschließung des Gebäudes an dieser Stelle.

Bezüglich der verfolgten Stiftungszwecke der „Förderung junger Menschen“ ist die sehr gute Anbindung des Standortes an den ÖPNV zudem besonders wertvoll.

3 Planungsrechtliche Situation

Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 ist das Vorhabengebiet als „Kernbereich“ des Siedlungsschwerpunktes „Stadtmitte“ dargestellt.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Vorhabengebiet als „gemischte Baufläche“ (Allgemeiner Siedlungsbereich ASB) dar.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Petrikirchenhaus auf dem Kirchenhügel – Innenstadt 33 (v)“ entsprechen der räumlichen Zielaussage des RFNP.

Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005.

Bebauungsplan

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Denkmalschutz

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des „Denkmalbereichs Altstadt“ (Satzung für den Denkmalbereich I (Altstadt) vom 28.12.1983).

Als Begründung für den Denkmalbereich I wird genannt, dass mit dem Kirchenhügel, dem zugehörigen Siedlungsgrundriss und der vorhandenen Bebauung ein bedeutendes Zeugnis der Bau- und Siedlungsgeschichte der Stadt Mülheim an der Ruhr dargestellt wird.

Gemäß dieser Satzung gilt es, Einzeldenkmäler, den historischen Stadtgrundriss, den Altstadtfriedhof und das Gesamterscheinungsbild des Gebietes zu schützen.

Bei dem geplanten „Petrikirchenhaus“ handelt es sich nicht um eine strenge Rekonstruktion der historischen Gebäude, sondern um eine Neubaumaßnahme, die sich gemäß der Satzung maßstäblich und harmonisch in das historische Ortsbild einfügen muss.

Zur Erfüllung dieser Vorgabe bedarf die Errichtung von neuen Anlagen in engerer Umgebung von baulichen Anlagen im Denkmalbereich neben der Baugenehmigung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 9 DSchG NW), wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches beeinträchtigt werden könnte. Zusätzlich zu den einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Materialien (Sandstein oder Putz, Naturschiefer, Holzfenster und Holztüren) sind folglich auch erscheinungsbildbestimmende Farbgebungen und Oberflächenstrukturen, sowie die Proportionierung von Baudetails erlaubnispflichtig und somit ebenfalls nicht frei wählbar. Betroffen von diesem Erlaubnisvorbehalt sind sämtliche äußeren Details. Die Denkmalbereichssatzung legt hier keine konkreten Vorgaben fest, sondern verlangt lediglich, dass sich Neubauten maßstäblich und harmonisch in die historische Umgebung einfügen müssen.

Deshalb erfolgt die Realisierung dieses Projektes in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Die Zustimmung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege zum verfolgten Gebäudeentwurf liegt ebenfalls vor.

4 Projektbeschreibung

Die **Stiftung Petrikirchenhaus** verfolgt gemäß ihrer Satzung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Zwecke. Sie verfolgt die Förderung der Jugendhilfe, der Kunst und Kultur, des Wohlfahrtswesens, der Religion sowie die Förderung junger Menschen und die materielle Unterstützung notleidender Kinder in aller Welt. Durch die Errichtung und Unterhaltung eines eigenen Gebäudes des „**Petrikirchenhauses**“ können diese Stiftungszwecke in besonderer Weise realisiert und an einem Ort konzentriert werden. Bezüglich seiner Architektur und Raumgestaltung wird es insbesondere auf die kulturellen Zwecke und das kirchliche Gemeindeleben (Gemeindesaal mit Küche und Gemeindebüro), des gemeinnützigen Bücherladens sowie auf die Bedürfnisse der Singschule (Probenräume, Notenarchiv und Büro) abgestimmt. Die verfolgten Nutzungen des „Petrikirchenhauses“ fügen sich damit gut in den bestehenden Nutzungsmix der Altstadt ein.

Für die unter anderem beabsichtigten kirchlichen Nutzungen ist ein Standort in unmittelbarer Nähe zur Petri-Kirche besonders wertvoll. Deshalb wurde in Abstimmung mit der

Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr der Wiederaufbau eines Teils der historischen Ringbebauung um die Petri-Kirche als Standort für das neue „Petrikirchenhaus“ gewählt. Bis 1943 wurde die Petri-Kirche auf dem Kirchenhügel von einer ringartigen Wohn-/Gewerbebebauung eingefasst, die im Juni 1943 bei Bombardierungen im Verlauf des 2. Weltkrieges zerstört wurde. Diese Bebauung wurde nach dem Krieg nicht wieder errichtet.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird mit dem „Petrikirchenhaus“ nicht ein Teil der historischen Ringbebauung rekonstruiert, sondern es entsteht ein Neubau an der aus städtebaulicher Sicht geeignetsten Stelle der historischen Ringbebauung. Um zu gewährleisten, dass dieser Neubau sich in die historische Altstadt einfügt, wird sein Grundriss sich an der historischen Ringbebauung orientieren, seine äußere Gestaltung die alte Mehrteiligkeit aufnehmen und die Fassadengestaltung sich an den bestehenden historischen Gebäuden der direkten Nachbarschaft anlehnen.

Die historische Ringbebauung bestand an der jetzt für das „Petrikirchenhaus“ gewählten Stelle aus vier sehr kleinteiligen Häusern. Der Grundriss dieser Gebäude wird durch das entstehende Gebäude, des „Petrikirchenhauses“, in seinen charakteristischen Ausprägungen nachempfunden und ist demzufolge asymmetrisch und nicht rechtwinklig. Die Kubatur des „Petrikirchenhauses“ weist aber nur eine Dreiteiligkeit auf. Es entstehen nach Osten zwei an der Traufseite aneinander gebaute „Häuser“ mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen, an die nach Westen giebelseitig ein drittes „Gebäude“ angebaut wird. Dieses westliche „Gebäude“ weicht wieder mit Trauf- und Firsthöhen von den beiden anderen ab, um die äußerliche Dreiteiligkeit besonders hervorzuheben und damit die historische Kleinteiligkeit mit aneinander gebauten Häuschen wieder zu realisieren.

Die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgt in Anlehnung an die historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Nachbarschaft. Auch sie soll zur Verdeutlichung der Kleinteiligkeit des Gesamtensembles herangezogen werden, indem unterschiedliche Materialien verwendet werden. Das westlichste „Gebäude“ erhält einen geputzten Sockel und eine verschieferte Fassade (Naturschiefer), während für die direkt angebauten beiden östlichen „Gebäude“ ein Sockel aus Ruhrsandsteinen und eine verputzte Fassade vorgesehen ist. Der geplante Vorsprung von ca. 40 cm im Grundriss des ersten Obergeschosses des süd-östlichen „Gebäudes“, dient zur Gliederung der südlichen Fassadenansicht zur Bogenstraße. Solche Gebäudevorsprünge sind ebenfalls bei benachbarten Gebäuden anzutreffen. Weiterhin sind Sprossenholzfenster, teilweise mit Fensterläden und Holztüren, vorgesehen. Die Dacheindeckung der Satteldächer wird mit engobierten, gebrannten Tonziegeln erfolgen, in der Farbgebung passend zu den bestehenden Gebäudeeindeckungen in der Nachbarschaft. Die Dachneigung der drei „Einzeldächer“ wird eben-

falls in Anlehnung an die historische Nachbarbebauung mit ca. 48-51° gewählt. Kleine Gauben zur Auflockerung der Dachflächen sind ebenfalls geplant.

Gemäß dem gesetzlich vorgeschriebenen Erlaubnisvorbehalt werden alle äußeren Details zur Gestaltung, Maßstäblichkeit, Materialwahl und -verarbeitung im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt.

Die inneren Gebäudewände nehmen die Dreiteiligkeit nur teilweise auf, so dass eine gemeinsame Nutzung erfolgen und eine für den Nutzungszweck angemessene Raumaufteilung und -größe realisiert werden kann.

Das verfolgte Nutzungskonzept sieht im Untergeschoss auf ca. 85 m² einen Bücherladen vor, dessen Erlöse einem Kinderdorfprojekt in Venezuela zugute kommen sollen (Betreiber ist das gemeinnützige Kinderdorfprojekt Las Torres e.V.). Sein ebenerdiger Zugang ist von der Bogenstraße aus vorgesehen. Weiterhin ist ein Büroraum für die Gemeinde von ca. 20 m² und eine Teeküche geplant.

Im Erdgeschoss und damit ebenerdig zum Pastor-Barnstein-Platz ist ein Gemeindesaal bzw. Tagungsraum (mit ca. 110 m²) und eine ca. 15 m² große Küche angedacht. Der Zugang wird barrierefrei vom Kirchplatz aus realisiert.

Im ersten Ober- und Dachgeschoss sollen mit ca. 85 m² bzw. 30 m² ein großer und ein kleiner Übungsraum sowie ein kleines Notenarchiv (ca. 50 m²) und ein ca. 15 m² großes Büro für die Singschule der Petri-Kirche entstehen. Vorgesehen ist, dass die Kinder und Jugendchöre der Singschule der Petri-Kirche (derzeit neun Chöre) hier zukünftig üben. Besonders für den großen Übungsraum, ist ein hoher Raum (ohne Zwischendecke zum Dachgeschoss) mit besonderer Akustik vorgesehen, so dass die Übungsbedingungen deutlich, gegenüber den aktuellen Übungsräumen der Chöre im Martin Luther Haus (Hagdorn 1) verbessert werden können.

Sanitäre Einrichtungen werden mit Ausnahme des Dachgeschosses in jeder Etage errichtet. Die technischen Einrichtungen werden im Untergeschoss platziert.

Mit Realisierung des „Petrikirchenhauses“ an dieser Stelle der ehemaligen Ringbebauung, mit der historischen Fassadengestaltung und Kleinteiligkeit gelingt eine wesentliche Reparatur des historischen Stadtgrundrisses. Somit ist sie von großer städtebaulicher Bedeutung und trägt entscheidend zur Wahrung des historischen Erbes der Stadt Mülheim an der Ruhr bei. Gleichzeitig gelingt es aber auch, dass das Gebäude modernen stadthygienischen und funktionalen Bedürfnissen gerecht wird. So können Nutzungen an einem Ort gebündelt werden und die Gemeindegarbeit aktiv unterstützt werden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Petri-Kirche kann moderner Raum für vielfältige Aktivitäten

im Zusammenhang mit den Gottesdiensten geboten werden. Z.B. zur Vorbereitung von Chorauftritten in der Kirche, zur Betreuung von Kleinkindern während der Gottesdienste oder als Treffpunkt z.B. im Zusammenhang mit den Gottesdiensten oder zur Gemeindearbeit und Seelsorge. Das Gemeindebüro kann im Untergeschoss eingerichtet werden und rückt damit an einen zentralen, sehr präsenten Ort in die direkte Nachbarschaft zur Petri-Kirche (derzeit ist es in einem Büroraum im Martin Luther Haus untergebracht, mit wenig Präsenz nach außen).

Der Verein Las Torres betreibt seinen Bücherladen derzeit in Saarn. Mit dem neuen Raumangebot im „Petrikirchenhaus“ können feste Räume mitten im Gemeindeleben und der Mülheimer Altstadt angeboten werden.

Der Singschule kann im „Petrikirchenhaus“ ein großer Probenraum mit besonderer Akustik und ein kleiner Übungsraum für Einzelunterricht und Gesangslehre in kleinen Gruppen angeboten werden. Zudem kann Raum geschaffen werden für ein Büro, das Notenarchiv und die Gewänder des Chores, die derzeit nur behelfsmäßig in der Kirche aufbewahrt werden können. So kann die regelmäßige Arbeit der Singschule deutlich verbessert werden. Im Zusammenhang mit Auftritten ist die unmittelbare Nähe zur Petri-Kirche besonders wertvoll, da das Einsingen, Umkleiden und Versorgung der Kinder im „Petrikirchenhaus“ erfolgen kann und der Ortswechsel in die Kirche auch bei schlechtem Wetter schnell vollzogen werden kann.

5 Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung

5.1 Anlass zur Planaufstellung, Planungserfordernis

Die Stiftung Petrikirchenhaus beabsichtigt die Errichtung des „Petrikirchenhauses“ als Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zur Realisierung ihrer Stiftungsziele. Die Unterstützung von gemeinnützigen Kinderdorfprojekten, kirchlichen / gemeindlichen Arbeiten und Kinderchören dienen nicht allein der Petri-Kirchengemeinde, sondern auch dem kulturellen und öffentlichen Interesse der Stadt Mülheim an der Ruhr. Da bestehende gemeindliche Räumlichkeiten für den gewünschten Nutzungsmix und insbesondere für die Bedürfnisse der Singschule (ein großer Probenraum mit besondere Akustik und kleiner für Einzelproben oder Proben in kleinen Gruppen, Büro, Notenarchiv), der Präsenz der Gemeinderäume (Versamlungsraum und Gemeindebüro) und des gemeinnützigen Bücherladens nicht geeignet sind, wird die Notwendigkeit gesehen, ein neues, modernes, den Bedürfnissen angepasstes Gebäude zu errichten. Aufgrund der kirchlichen / gemeindlichen Nutzung ist die Platzierung des Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Petri-Kirche besonders zweckmäßig und wesentlich, da sich so beide Nutzungen sinnvoll ergänzen und gegenseitig stärken können.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege wurde deshalb für das „Petrikirchenhaus“ der Standort in Anlehnung an die historische Ringbebauung in direkter Nachbarschaft zur Petri-Kirche gewählt. Dieser Ort ist auch aus städtebaulicher Sicht besonders wertvoll, da der „Wiederaufbau“ der historischen Ringbebauung als eine Reparatur von Schäden des 2. Weltkrieges aufgefasst werden kann und damit der „Denkmalbereich Altstadt“ eine besondere Aufwertung erfährt.

Ein weiteres Argument, das für diesen Standort spricht ist, dass an dieser Stelle die sofortige Erschließung eines Gebäudes realisierbar ist.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des „Petrikirchenhauses“ werden über ein formelles Bauleitplanverfahren geschaffen, in welchem u.a. auch die Belange des „Denkmalbereichs Altstadt“ berücksichtigt werden. Da es sich um eine objektbezogene Planung handelt, die von einem Vorhabenträger (Stiftung) realisiert werden soll, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan das geeignete Instrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und Sicherheit.

5.2 Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, die Stiftung Petrikirchenhaus hat am 06.10.2009 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) gestellt. Planungsziel ist, in Anlehnung an die Historie einen Teil der ehemaligen Ringbebauung um die Petri-Kirche wieder zu errichten und für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Sinne der Stiftung zu nutzen.

Neben der Sicherung des Planungsrechtes ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für den Erlass der Einziehungsverfügung (Entwidmung des Straßenflurstücks im beanspruchten Teilbereich).

5.3 Art und Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Zielen der Planung zum „Petrikirchenhaus“ sind im Vorhabengebiet nur Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Gemäß Nutzungskonzept wird im „Petrikirchenhaus“ im Untergeschoss ein Bücherladen (für soziale Zwecke), ein Büro für die Gemeinde und eine Teeküche entstehen, im Erdgeschoss ist ein Saal für die Gemeinde-, Sozial- und Bürgerarbeit und eine Küche vorgesehen und im 1. Ober- und Dachgeschoss werden für die Singschule zwei Übungsräume, ein Büro und ein Notenarchiv geschaffen.

Im Sinne der Bauordnung NRW entsteht mit dem Petrikirchenhaus eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bilden jeweils ein Vollgeschoss und ein weiteres entsteht im Untergeschoss, aufgrund des nach Westen stark abfallenden Geländes.

Zur Höhenbegrenzung des „Petrikirchenhauses“ dient die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe. Die zulässigen First- und Traufhöhen der drei „Gebäude“ des Ensembles variieren. Dies dient zum einen zur Betonung der Dreiteiligkeit und damit gestalterischen Aspekten. Aufgrund der gleichen Dachneigung und der unterschiedlichen Gebäudebreiten hat es zum anderen aber auch geometrische Hintergründe.

Im Vergleich zur historischen Bebauung sind die jetzt zulässigen First- und Traufhöhen höher, um die heute üblichen und in der Bauordnung rechtlich festgelegten Raumhöhen realisieren zu können. Als Minimalhöhe müssen Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von 2,40 m aufweisen (gemäß § 48 BauO NRW). Allgemein üblich sind Raumhöhen um 2,75 m, die auch hier für Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gewählt wurden. Sie sind in diesen beiden Etagen notwendig, da die dort befindlichen Räume regelmäßig durch kleine Gruppen genutzt werden. Der große Übungssaal im 1. Obergeschoss wird keine Zwischendecke zum Dachgeschoss erhalten, um in dem Raum eine besondere Akustik für die Chorproben realisieren zu können. Das Untergeschoss wird mit ca. 2,55 m und das Dachgeschoss mit einer Stützen- und Gaubenhöhe von 2,10 m niedriger ausgebaut.

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen entsprechen in etwa denen der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die höchste festgesetzte Firsthöhe ist im Vergleich zur höchsten bestehenden Firsthöhe der Bogenstraße Nr. 8 (Mausefalle) um nur 40 cm bezogen auf NHN höher. Eins der drei neuen „Häuser“ unterschreitet die Firsthöhe der Bogenstraße Nr. 8 bis um 1,2 m.

§ 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt sowohl für die Grundflächenzahl (GRZ) als auch für die Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung Obergrenzen fest. Da das Grundstück des „Petrikirchenhauses“ mit dem vorgesehenen Erdgeschossgrundriss übereinstimmt, erfolgt hier im Vorhabengebiet eine 100% -tige Überbauung, wie sie beispielsweise für Kerngebiete (MK) zulässig ist. Auch die Grundflächenzahl GFZ des Petrikirchenhauses passt mit drei Vollgeschossen zu den Vorgaben der GFZ vom 3,0 für MK Gebiete.

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht wegen der fehlenden Bindung der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten zwar keine strikte Bindung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Als Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollten sie aber den-

noch beachtet werden. Nach § 17 Abs. 3 BauNVO wird diese Überschreitung der Obergrenzen zulässig, da es sich bei dem Vorhabengebiet um ein städtebauliches Areal handelt, welches bereits vor 1962 bebaut war und das geplante „Petrikirchenhaus“ zudem städtebaulich von besonderer Bedeutung ist und damit städtebauliche Gründe es erfordern. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben zudem nicht entgegen. Ein Ausgleich zur Überschreitung, wie er nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gefordert wird, kann durch die Möglichkeit der gestalterischen Einbeziehung des angrenzenden Pastor-Barnstein-Platzes geschaffen werden. Zudem können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden (vgl. Teil B „Darstellung der Umweltbelange“). Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden mit der Realisierung des „Petrikirchenhauses“ nicht verletzt, da der durch das Gebäude in Anspruch genommene Teil der Verkehrsfläche derzeit nur als Grünfläche (Verkehrsgrün) beansprucht wird und damit dem öffentlichen Verkehr ohnehin nicht zur Verfügung steht. Die verkehrliche Erschließung benachbarter Häuser wird durch die Realisierung des „Petrikirchenhauses“ nicht beeinträchtigt.

Da somit auch die rechtlichen Vorgaben zur Begründung einer möglichen Überschreitung der Höchstwerte eines Baugebietes nach BauNVO erfüllt werden, kann an dieser Stelle des Vorhabengebietes der besonderen städtebaulichen Situation Vorrang eingeräumt und die beabsichtigte Bebauung realisiert werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche erfolgt nach den Bestimmungen der BauNVO mittels Baulinien, um die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses nach den Vorgaben des Denkmalschutzes und den Zielen der Denkmalbereichssatzung sicherzustellen. Insbesondere die Raumkante an der Bogenstraße soll so möglichst exakt dem historischen Vorbild entsprechend aufgegriffen werden. Dadurch wird die Raumwirkung des ursprünglichen Stadtgrundrisses in diesem Bereich wieder weitestgehend hergestellt.

Im Bereich der südöstlichen Gebäudewand zur Bogenstraße wird zur gestalterischen Auflockerung der Gebäudefassade im 1. Obergeschoss ein überkragendes Bauteil von 40 cm mittels einer separaten Baulinie festgesetzt. Diese Bauweise ist auch bei einzelnen bestehenden, historischen Gebäuden der Nachbarschaft zu erkennen.

Zur Erfüllung der aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BauO NRW) müssen regulär zwischen benachbarten Häusern bestimmte Abstände eingehalten werden. Die Abstandflächen, welche diese erforderlichen Abstände bestimmen, berechnen sich in Abhängigkeit der Gebäudehöhen und Dachneigungen. Bei den nach aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen Abstandflächen kommt es teilweise mit den entsprechenden Abstandflächen der Nachbarbebauung zu Überlappungen. Diese Unterschreitungen der erforderlichen Abstände sind mit den Festsetzungen (Baulinie) dieses

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtlich zulässig. Nach den Vorgaben der Bauordnung (§ 6 Abs. 16 BauO NRW) können „in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen“. Eine solche städtebauliche Besonderheit des „Petrikirchenhauses“ ist mit der Wiedererrichtung eines Teils der historischen Ringbebauung und der dadurch vollzogenen Reparatur des historischen Altstadtgrundrisses gegeben.

Die Vorgaben des Brandschutzes werden durch den Neubau nicht verletzt und die ausreichende Belichtung und Belüftung des Bauvorhabens, wie auch der Nachbarschaft (der geplante Neubau liegt nördlich zur bestehenden Nachbarbebauung), kann ebenso sichergestellt werden, wie ein ausreichender Sozialabstand. Damit können weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die nachbarlichen Belange ausreichend gewürdigt werden.

Die rechtlich geforderten Bedingungen zur Zulässigkeit der Überdeckung der Abstandflächen benachbarter Projekte (gemäß § 6 Abs. 16 BauO NRW) werden somit mit dem „Petrikirchenhaus“ erfüllt.

5.4 Gestaltung

Das Vorhabengebiet ist Teil des Denkmalbereichs I „Altstadt“. Das zu errichtende Gebäude hat sich maßstäblich und harmonisch in das Gesamterscheinungsbild des Gebietes einzufügen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden daher die zu verwendenden Baumaterialien in Anlehnung an die historischen Gebäude der direkten Nachbarschaft mit Sandstein oder Putz (Sockel bzw. Sockelgeschosse) sowie Putz und Schieferverkleidung festgesetzt. Die beiden östlichen „Gebäude“ des Ensembles werden mit Sandsteinsockel und verputzter Fassade und das westliche „Gebäude“ wird mit verputztem Sockel und verschieferter Fassade gestaltet. Weiterhin werden Fenster, Türen und Blendläden aus Holz sowie engobierte, gebrannte Tonziegel als Dacheindeckungsmaterial festgesetzt.

Alle das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes betreffenden Ausführungsdetails unterliegen einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz (§ 9 DSchG NW). Dies betrifft insbesondere die Verlegearten von Bruchsteinmauerwerk, der Verschieferungen, der Form, Struktur und Farbe des Putzes und der Dacheindeckungen, sowie die Ausbildung von prägenden Bauteilen, wie Fenster und Türen, Gesimse oder Konsolen ebenfalls in Form und Farbgebung. Vorbild sind Bauteile aus dem historischen Kontext. Die Farbwahl hat sich an ortsüblichen historischen Farbgebungen zu orientieren (z.B. Dunkelgrün für Blendläden, Weiß für hölzerne Öffnungseinfassungen in Schieferfas-

saden usw.). Entsprechende Erlaubnisse sind vor Baubeginn - z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - anhand detaillierter Unterlagen bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr (Detailzeichnung/ Ausschreibungstexte) einzuholen.

Gestalterisch wird der angrenzende Pastor-Barnstein-Platz, der sich ebenfalls im Eigentum der Vereinten Evangelischen Kirchengemeinde befindet, in ein gemeinsames Gestaltungskonzept Kirchplatz – „Petrikirchenhaus“-Vorplatz einbezogen. Die neue Raumgestaltung bezieht auch eine neue Treppe von der Bogenstraße/Althofstraße zum Pastor-Barnstein-Platz im Osten des „Petrikirchenhauses“ mit ein. Weiterhin wird der bestehende Trinkwasserbrunnen in Abstimmung mit dem RWW und dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau neu platziert. Da die RWW Trinkwasser-Transportleitung DN 400 verlegt werden muss, ist die Bestimmung eines neuen Standortes für den Brunnen zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. (Die Trinkwasserleitung befindet sich im Straßenraum unter dem geplanten „Petrikirchenhaus“ und darf nicht überbaut werden. Da im angrenzenden Straßenraum schon zahlreiche Leitungen liegen, ist die neue Leitungsführung noch nicht festgelegt. Die genaue Situation wird vor Baubeginn des „Petrikirchenhauses“ gutachterlich untersucht (vgl. 5.8))

Dem Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag die Verpflichtung zur Abstimmung des neuen Standortes und die Wiedererrichtung des Brunnens inklusive der Übernahme der entsprechend anfallenden Kosten auferlegt.

5.5 Stellplätze

Für das beabsichtigte Nutzungskonzept als gemeinnütziger Bücherladen, Gemeindesaal/Tagungsraum, Büro und Singschule werden insgesamt sieben Stellplätze erforderlich. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der sehr guten Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV (gemäß § 51 BauO NRW in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW 51.11) wird ein Abzug von 30% somit von zwei Stellplätzen möglich. Diese verbleibenden fünf Stellplätze können nicht im Vorhabengebiet untergebracht werden.

Es besteht aber die Möglichkeit auf vorhandene Stellplätze am Martin Luther Haus (Hagdorn Nr. 1, Gemarkung Mülheim, Flur 56, Flurstück 103) und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zurückzugreifen. Die bauordnungsrechtliche Zuordnung dieser fünf Stellplätze wurde mittels Stellplatzbaulast, eingetragen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der Nummer 901, realisiert.

5.6 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Friedrich-, Leineweber- und Kaiserstraße, die direkte verkehrliche Anbindung über die Althofstraße und Bogenstraße. Fußläufig ist es zudem über den Pastor-Barnstein-Platz zugänglich.

Alle Straßen sind bereits ausgebaut und können von ihrem Querschnitt den Verkehr der angestrebten Nutzung aufnehmen.

Als Pilotprojekt wurde in der Altstadt ein shared-space-Projekt durchgeführt. Mit diesem Projekt wird als neue Philosophie für die Gestaltung und Nutzung von Straßen und öffentlichen Räumen das Grundprinzip „die Straße ist für alle da, nicht nur für Autos“ verfolgt. Das Projekt sieht somit vor, den Verkehrsraum unter allen Verkehrsteilnehmern neu aufzuteilen und gegebenenfalls gemeinschaftlich zu nutzen. Das Ergebnis in Form eines Gestaltungskonzeptes berücksichtigt bereits das geplante „Petrikirchenhaus“. Im Falle der Realisierung der Straßenbaumaßnahme wird vor dem Gebäude eine Mischverkehrsfläche entstehen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr kann die Umsetzung der Neugestaltung der Althofstraße zur Zeit noch nicht verbindlich zusichern, deshalb werden Maßnahmen in die Planung integriert, die erforderlich werden, wenn die städtische Straßenbaumaßnahme nicht oder nicht rechtzeitig umgesetzt wird.

Das „Petrikirchenhaus“ wird im nur geringen Abstand zur Althofstraße realisiert. Der Fußgängerbereich zwischen der Bogenstraße und dem nördlichen Bürgersteig zur Althofstraße wird weitestgehend bebaut. Sollte das shared-space-Projekt nicht oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden, muss im Rahmen der Realisierung des „Petrikirchenhauses“ in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau der Stadt Mülheim an der Ruhr der bestehende Bürgersteig im Bereich des Baufeldes etwas aufgeweitet werden, so dass er eine ausreichende Breite aufweist. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Die Pflasterung des neuen Bürgersteiges, sowie die wieder herzustellende Pflasterung der Bogenstraße im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen in Anlehnung an den Bestand.

Weitere Konkretisierungen auch bezüglich der Wiedererrichtung des jetzt bestehenden Geländers für die Fußgänger in der Bogenstraße, welches mit Errichtung des „Petrikirchenhauses“ versetzt werden muss, werden im Rahmen der Realisierung des „Petrikirchenhauses“ in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau sowie der Berufsfeuerwehr und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr entwickelt werden.

Die Straßenbegrenzungslinie der Bogenstraße verläuft entlang der Erdgeschossbaulinie des „Petrikirchenhauses“. Unter dem 0,40 m überkragenden Bauteil ab dem 1. Obergeschoss der süd-östlichen Gebäudefassade kann im Bereich der Einfahrt Althofstraße /

Bogenstraße die für Straßen zwingend erforderliche lichte Höhe von 4,5 m nicht erzielt werden; das lichte Maß beträgt hier nur ca. 4,20 m. Im Verlauf der Bogenstraße nimmt die lichte Höhe aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes unter dem Bauteil zu.

Zum Schutz von höherer Fahrzeuge bzw. des „Petrikirchenhauses“ wird ein „Abstandhalter“ nötig, der ein Unterfahren des auskragenden Bauteiles verhindert. Dies kann z. B. durch ein entsprechend platziertes kleines Pflanzbeet oder durch einen Sand- bzw. Bruchstein passend zur Sockelgestaltung des „Petrikirchenhauses“ erfolgen. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau sowie der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Sollte beabsichtigt werden, die öffentliche Verkehrsfläche der Bogenstraße für weitere Gestaltungen / Maßnahmen in Anspruch zu nehmen, so ist dies nur in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern möglich.

5.7 Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche

Das Flurstück 127 befindet sich im städtischen Eigentum und ist als Bestandteil der Bogenstraße als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Aktuell wird der zur Überplanung anstehende Teilbereich überwiegend als Rasenfläche (Verkehrsgrün) genutzt. Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die straßenrechtlichen Voraussetzungen für die Entziehung (Entwidmung) der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen (§ 7 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetzes NRW - StrWG NRW).

Die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Vorabankündigung der beabsichtigten Einziehung (§ 7 Abs. 4 StrWG NRW) ist bereits erfolgt. Einwendungen gegen die Einziehungsabsicht wurden innerhalb der dreimonatigen Einwendungsfrist nicht vorgetragen. In Ausführung der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt unmittelbar nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Erlass der Einziehungsverfügung. Nach deren Bestandskraft steht die eingezogene Fläche der geplanten Nutzung zu Verfügung.

Die neue Straßenbegrenzungslinie ist für die Bogenstraße und Althofstraße entlang dem Erdgeschossgrundriss (Baulinie im Erdgeschoss und zugleich Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser und Medien ist vorhanden.

Die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1200 angeschlossen werden. Dieser Kanal verläuft zwischen den Schächten 6199/611, 6199/610 und 6199/716 längs durch das Vorhabengebiet und kann überbaut werden, wenn gewährleistet wird, dass dies lastenfrei erfolgt. Der Einstieg in den Schacht 6199/716 (ein Kaskadenabsturzbauwerkes) kann so verlegt werden, dass er außerhalb des „Petrikirchenhauses“ liegt. Hierzu ist ein vollständiger innerer Umbau des Kaskadenabsturzbauwerkes notwendig. Die Umbauarbeiten können nur durch die Stadtentwässerung GmbH (SEM) veranlasst werden. Hierzu wird der Vorhabenträger die Stadtentwässerung GmbH mit der Planung und Ausführung der Umbauarbeiten beauftragen.

Die beiden anderen Schächte können als Revisionsschächte aufgegeben und rückgebaut werden. Die ausbautechnischen Details zum Rückbau der Schachtbauwerke und der statisch lastenfreie Überbau des Kanalstrangs ist mit den entsprechenden statischen Nachweisen mit den Leitungsträgern und dem Amt für Umweltschutz / Abwasserbeseitigung abzustimmen, entsprechend auszuführen und zu dokumentieren.

Die Kosten für die erforderlichen Planungen und Durchführungen gehen zulasten des Vorhabenträgers.

Zur Sicherung des zu überbauenden Kanalstrangs inklusive des umzubauenden Kanalbauwerkes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, welches den Bestand dauerhaft sichert. Dieses Recht wird auch mittels Grunddienstbarkeit grundbuchrechtlich zugunsten der Leitungsträger gesichert.

Ein weiterer bestehender Kanalstrang DN 400 (Schacht 6199/979 zu Schacht 6199/609) liegt vermutlich außerhalb des Baufelds des „Petrikirchenhauses“. Da seine exakte Lage nicht bekannt ist, soll diese soweit notwendig durch den Vorhabenträger ermittelt werden. Sollte sich herausstellen, dass der Kanal sich innerhalb des Vorhabengebietes befindet, können die Anschlüsse, die noch in Betrieb sind, an einen anderen Kanal umgebunden werden. Sollte diese bauliche Maßnahme erforderlich werden, so ist auch sie mit den Leitungsträgern und dem Amt für Umweltschutz / Abwasserbeseitigung der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen. Die Umbaukosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Durch das Vorhabengebiet verläuft weiter die RWW Trinkwasser-Transportleitung DN 400, die nicht überbaut werden kann. Zur genauen Beurteilung und möglichen Verlegung werden detailliertere gutachterliche Untersuchungen erforderlich. Diese werden im Vorfeld der Baumaßnahme zum „Petrikirchenhaus“ in Abstimmung mit dem RWW und ggf. anderen Betroffenen durchgeführt. Die Kosten der Untersuchungen sowie eventuell erforderliche Verlegungskosten der Leitungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Nähere Einzelheiten werden im Rahmen der Ausbauplanung mit dem Leitungsträger und mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt.

Gemäß den vorliegenden Nachweisen der Leitungsträger verläuft in der Nähe des geplanten „Petrikirchenhauses“ eine Gasleitung. Örtliche Untersuchungen zum Abgleich ob Örtlichkeit und Planunterlagen übereinstimmen, werden im Vorfeld der Maßnahme durchgeführt. Sollte sich herausstellen, dass die Leitung umgelegt werden muss, werden die Kosten durch den Vorhabenträger übernommen.

Weiterhin wird das Vorhabengebiet von einer Stromleitung für die Straßenbeleuchtung und zwei Niederspannungskabel sowie einer Telekomleitung durchzogen. In Absprache mit den Leitungsträgern können diese Leitungen verlegt werden. Nähere Einzelheiten werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Leitungsträgern geklärt.

Weitere Details zu den erforderlichen Maßnahmen an Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der im Osten des Vorhabengebietes vorhandene Trinkwasserbrunnen wird verlegt. Da die durch das Vorhabengebiet verlaufende Trinkwasserleitung evt. noch verlegt werden muss, werden nähere Einzelheiten zur genauen Positionierung des Brunnens im Rahmen der Baumaßnahme des „Petrikirchenhauses“ in Abstimmung mit dem RWW und dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau der Stadt Mülheim an der Ruhr festgelegt.

Ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist möglich.

Die Müllentsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt über den Eigenbetrieb Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG). Die Entsorgung erfolgt über die Althofstraße.

Eine angemessene Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

5.9 Schallschutz

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde zum oben beschriebenen Nutzungskonzept eine „Stellungnahme zum Geräuschimmissionsschutz“ (31.10.2009) von Ingenieurbüro Hoppe (Dortmund) erstellt.

Für das beschriebene Nutzungskonzept aus gemeinnützigem Bücherladen im UG, im EG ein Raum für Gemeindearbeit und Gesprächskreise und im 1. Ober- und Dachgeschoss

Übungsräume für Chorproben der Singschule wurden die Chorproben der Singschule im großen Probenraum im Obergeschoss als untersuchungsrelevant bezüglich der Schallimmissionen angesehen.

Weiterhin wurde untersucht, ob bei „Feiern im Gemeindesaal“ die Richtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (WA) an den Fassaden der gegenüberliegenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass mit geschlossenen Fenstern, in den Ausführungen, wie sie für die Erfüllung der energetischen Anforderungen ohnehin erforderlich werden, die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A)) an den Fassaden der gegenüberliegenden Wohnbebauung sowohl für die großen Chorproben, als auch für die Feiern eingehalten werden können.

Für die Chorproben können die Richtwerte der TA Lärm auch eingehalten werden, wenn die Fenster der Nordfassade des großen Probenraums zur Petri-Kirche geöffnet sind. Mittels dieser Fenster kann eine ausreichende Belüftung des Probenraumes sichergestellt werden. Einer Nutzung des großen Probenraumes für Chorproben stehen schallschutzrechtliche Belange nicht entgegen, wenn die Fenster der Ost- und Südfassaden dieses Raumes geschlossen konstruiert werden können, d.h. als feststehende Fenster ohne Öffnungs- und Lüftungsfunktion.

Entsprechende Festsetzungen wurden als graphische Festsetzung in die Planzeichnung sowie als Text in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen und im Durchführungsvertrag dem Vorhabenträger zur Realisierung auferlegt.

Für „Feiern im Gemeindesaal“ müssen für die Erfüllung der genannten Richtwerte alle Fenster des Saals geschlossen installiert werden, da ansonsten der Nachtwert der TA Lärm für WA - Gebiete an den Fassaden der gegenüberliegenden Wohnbebauung nicht eingehalten werden kann. Das bedeutet, dass die Fenster für die Belüftung des Raumes nicht zur Verfügung stehen. Damit wäre diese Nutzung nur möglich, wenn bautechnisch eine ausreichende Belüftung des Raumes (z.B. mittels Lüftungsanlage) sichergestellt würde. Auf die Installation einer Lüftungsanlage soll verzichtet werden. Deshalb wird die Nutzung „Feiern im Gemeindesaal“ zur Nachtzeit (somit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) nicht zulässig.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind für die angestrebte Nutzung nicht erforderlich.

6 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Vorhabengebietes	ca. 230 m²
versiegelte Fläche	ca. 230 m²
Grundflächen EG	ca. 230 m²
Stellplätze (außerhalb des Vorhabengebietes)	5

7 Planungsalternativen

Die Stiftung Petrikirchenhaus möchte für die Realisierung ihrer vielfältigen Stiftungszwecke ein Gebäude errichten. Aufgrund der zahlreichen kirchlichen und gemeindlichen Zwecke ist ein Standort nahe der Petri-Kirche besonders zweckmäßig und wertvoll, da sich so die Nutzungen gegenseitig optimal ergänzen können.

Die Unterbringung des beabsichtigten Nutzungsmixes in einem anderen bestehenden kirchlichen Gebäude ist kaum realisierbar. Insbesondere für die Singschule sind die bestehenden Räumlichkeiten z.B. im Martin Luther Haus schon bezüglich der Akustik völlig unzureichend. Durch einen Umbau des Martin Luther Hauses könnte nur mit sehr viel Aufwand und Kosten eine schlechtere Kompromisslösung gefunden werden. Da das Martin Luther Haus im derzeitigen Zustand oder mit überschaubaren Investitionen für andere Nutzungen aber sehr wohl geeignet ist, wäre ein Umbau wirtschaftlich nicht gerechtfertigt, ebenso wenig wie ein Abriss des Gebäudes für einen Neubau an gleicher Stelle. Für Auftritte der Singschule in der Petri-Kirche ist die Entfernung zwischen dem Martin Luther Haus und der Kirche zu groß. Adäquate Möglichkeiten zur Unterbringung von Noten und Gewändern können dort ebenfalls nicht geboten werden. Der Gemeindesaal im „Petrikirchenhaus“ kann aufgrund der räumlichen Nähe im Zusammenhang mit den Gottesdiensten z.B. zur Kleinkinderbetreuung oder für weitere Gemeindeaktivitäten genutzt werden. Auch das Gemeindebüro kann im Martin Luther Haus nicht mit der gleichen Präsenz platziert werden, wie im Untergeschoss des geplanten „Petrikirchenhauses“. Der gemeinnützige Bücherladen wird derzeit in Räumlichkeiten in Saarn betrieben. Auch hier verspricht man sich mit einer Platzierung zentral auf dem Kirchenhügel und einer Einbindung in das aktive Gemeindeleben eine deutliche Aufwertung.

Da weite Bereiche des Kirchenhügels unter denkmalpflegerischem Schutz stehen, wurde in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Standort gewählt, der stadtplanerisch von besonderer Bedeutung ist. Gemäß der Satzung zum Denkmalbereich I (Altstadt) gilt es, den historischen Stadtgrundriss besonders zu schützen und Neubaumaßnahmen maßstäblich und harmonisch in das historische Ortsbild ein-

zufügen. Vergleicht man den historischen Grundriss der Altstadt mit dem aktuellen Grundriss, so wird eine Abweichung im Bereich der ehemaligen Ringbebauung um die Petri-Kirche deutlich. Diese Ringbebauung wurde bei Bombardierungen im 2. Weltkrieg zerstört und nach dem Krieg nicht wieder errichtet. In diesem Bereich ist eine Art städtebauliche Reparatur des historischen Siedlungsgrundrisses mittels eines Neubaus möglich.

Folgende (Standort-)Alternativen wurden untersucht:

Nördlich der Petri-Kirche entlang der Bachstraße wurde nach dem Krieg die Verkehrsfläche der Bachstraße für den Kraftfahrzeugverkehr (fahrender und ruhender Verkehr) und für den fußläufigen Verkehr deutlich aufgeweitet, um den veränderten verkehrlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Damit wird ein Großteil dieser historischen Grundrissbereiche heute als Verkehrsfläche genutzt. Sie dient als Erschließungsanlage der überwiegend nach dem Krieg neu entstandenen Bebauung auf der nördlichen Seite entlang der Bachstraße. Nach dem Krieg neu errichtet wurde zudem die Friedenstreppe im Nordosten der Petri-Kirche, als Treppenanlage von der Bachstraße auf den Pastor-Barnstein-Platz. Und in ihrer direkten Nachbarschaft entstand das Pfarrhaus (Pastor-Barnstein-Platz 3). Diese Bauwerke entstanden ohne Beachtung der historischen Ringbebauung und deshalb abweichend von ihrem Grundriss. Der Höhenunterschied zwischen Kirchplatz (Pastor-Barnstein-Platz) und Bachstraße wird entlang der Bachstraße mit einer hohen Mauer aufgefangen. Darüber schließen sich weitere Böschungen an.

Damit wird der überwiegende Bereich der nördlich zur Petrikirche gelegenen historischen Ringbebauung als Verkehrsfläche genutzt oder ist abweichend bebaut, so dass er für eine neue Bebauung nicht zur Verfügung steht. Auch würde ein im historischen Erscheinungsbild errichtetes Gebäude an dieser Stelle seine denkmalpflegerische Wirkung verfehlen, da in seinem Umfeld ausschließlich Nachkriegsbebauung anzutreffen wäre.

Das Grundstück im Osten der Petrikirche ist heute in anderem Zuschnitt und mit angrenzenden Flächen zusammenhängend und abweichend zum historischen Grundriss bebaut und genutzt. Es wurde nicht zum Kauf angeboten. Damit steht dieser Bereich der historischen Ringbebauung für die beabsichtigte Nutzung derzeit nicht zur Verfügung.

Südlich der Petrikirche wurde die historische Ringbebauung durch einen Treppenaufgang zur Kirche zweigeteilt in einen östlichen und westlichen Bereich.

Der östliche Bereich war bis zum Krieg mit fünf jeweils am Giebel in Reihe aneinandergebauten Häusern bebaut. Sie ragten bis weit in die Fläche der heutigen Verkehrsfläche der Althofstraße hinein. Die gegenüberliegende Bebauung auf der anderen Straßenseite wurde im Krieg ebenfalls zerstört und mit einem Verwaltungsgebäude (Diakonie, Althofstraße 8) deutlich nach Süden versetzt wieder neu bebaut. Der neu entstandene Raum wird als

Verkehrsfläche (Althofstraße) genutzt. Würde ein Gebäude an dieser Stelle der südöstlichen Ringbebauung errichtet, so würde es die heutige Verkehrsfläche der Althofstraße empfindlich einengen, was für die verkehrliche Erschließung des Kirchengügels sehr ungünstig wäre. Zudem wäre auch an diesem Standort die Wirkung eines Neubaus in historischer Gestaltung eine völlig andere, da die Umringsbebauung auch hier nicht historisch erscheint, sondern eindeutig aus der Nachkriegszeit stammt und der Bauweise zu dieser Zeit entspricht. Damit ist dieser Standort für das „Petrikirchenhaus“ auch bezüglich der Belange der Denkmalpflege weniger geeignet.

Der südwestliche Bereich der historischen Ringbebauung bestand aus vier aneinander gebauten Häusern (zwei zur Kirche, eins zur Bogenstraße und westlich vor Kopf ein weiteres Wohnhaus). An dieser Stelle ist gemäß den heutigen Gegebenheiten eine Bebauung möglich. Eine Teilfläche des historischen Grundrisses (Flurstück 127) wird derzeit von der Bogenstraße in Anspruch genommen, wovon der überwiegende Bereich als Verkehrsgrün genutzt wird und nur der Randbereich als Verkehrsfläche dient (Fuß- und Radweg). Auch mit Errichtung des „Petrikirchenhauses“ kann die verbleibende Verkehrsfläche die Funktion als Fuß- und Radweg gut erfüllen und zudem eine Erschließungsfunktion des neuen Gebäudes übernehmen. Die zweite Teilfläche des historischen Grundrisses wird derzeit als Grünfläche im Randbereich des Kirchplatzes (Pastor-Barnstein-Platz) genutzt. Für beide Teilflächen wird ein Erwerb bzw. eine Nutzung als Erbbaurechtsfläche möglich. Damit kann an dieser Stelle, die jetzt mit dem „Petrikirchenhaus“ verfolgt wird eine Reparatur des historischen Stadtgrundrisses erfolgen.

Als Bedingung zur Wahrung des Denkmalschutzes ergibt sich für die Errichtung eines Gebäudes an dieser Stelle, dass es sich maßstäblich und harmonisch einfügt. Um dies zu gewährleisten, wird der Grundriss des „Petrikirchenhauses“ in Anlehnung an die historische Ringbebauung gewählt, die Kubatur nimmt die historische Kleinteiligkeit auf und die Fassadengestaltung des neuen Gebäudes erfolgt in Anlehnung an die benachbarten historischen Gebäude.

Auch die gewünschte Nutzung des „Petrikirchenhauses“ fügt sich gut in den bestehenden Nutzungsmix der Umgebung und Altstadt ein.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Platzierung des „Petrikirchenhauses“ an dieser Stelle zudem besonders sinnvoll, da es zum einen den Raum um die Petri-Kirche begrenzt (wie es in vielen historischen Stadtgrundrissen zu beobachten ist) und zum anderen eine kleine Platzsituation im Bereich Teinerstraße - Bogenstraße entsteht, die von historischen bzw. historisch wirkenden Gebäuden eingerahmt wird. Somit wird es an dieser Stelle zu einem besonderen Baustein.

Auch wird es an dieser Stelle möglich, das mittels eines ebenerdigen Eingangs zum „Petrikirchenhaus“ im Erdgeschoss eine direkte Anbindung an den Kirchplatz und den nahezu gegenüberliegenden Eingang der Petri-Kirche realisiert werden kann. Die so entstehenden direkten Verbindungen ermöglichen eine optimale Nutzung vom Kirche, Kirchplatz und entstehendem Gemeindesaal auf gleicher Ebene. Eine solche „funktionale Ebene“ ist nur an diesem Standort realisierbar.

Die Reduzierung des „Petrikirchenhauses“, z. B. auf die zwei östlichen „Gebäude“ wird aus denkmalpflegerischen Sicht abgelehnt, da damit die Wahrung des historischen Grundrisses aufgegeben werden müsste. Eine höhenmäßige Reduzierung des Bauvolumens würde bedeuten, dass entweder die historischen Raumhöhen anzuhalten wären, was der gewünschten Nutzung sehr abträglich wäre oder die Reduzierung eines ganzen Stockwerkes bedeuten. Letzteres wird zum einen aus Sicht des Denkmalschutzes nicht befürwortet und zum anderen würde es die mögliche Nutzungsfläche empfindlich reduzieren, so dass für die gewünschten Nutzungen nicht ausreichend Platz zur Verfügung stehen würde. Aus beiden Gründen ist es deshalb abzulehnen.

Damit gibt es keine städtebaulich sinnvolle Alternative zu dem gewählten Standort des „Petrikirchenhauses“.

Teil B: Darstellung der Umweltbelange

1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen (er dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und seine festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²). Entsprechende Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt, jedoch bleibt die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anzuwenden. Dennoch werden die umweltrelevanten Auswirkungen geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse sind nachfolgend aufgeführt.

1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stiftung Petrikirchenhaus möchte in Anlehnung an die Historie einen Teil der ehemaligen Ringbebauung um die Petri-Kirche wieder errichten und für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke in ihrem Sinne nutzen.

Das neu entstehende „Petrikirchenhaus“ mit einer Grundfläche von ca. 230 m² wird auf einem Teilbereich der heutigen Bogenstraße (Flurstück 127) mit der aktuellen überwiegenden Nutzung als Verkehrsgrün sowie als Fuß- und Radweg in den Randbereichen und im zweiten Teilbereich auf einer Grünfläche im Randbereich des Kirchplatzes (Flurstück 125, Pastor-Barnstein-Platz) errichtet.

Zur Wahrung der Vorgaben der Denkmalpflege wird die äußere Kubatur des „Petrikirchenhauses“ wie drei aneinander gebaute Häuser gestaltet. Diese Dreiteiligkeit wird mittels unterschiedlicher Fassadengestaltungen (Bruchsteinsockel und verputzte Fassade oder verschieferter Fassade in Anlehnung an die benachbarte historische Bebauung), deutlicher Fassadenvorsprünge und drei unterschiedliche Dachkonstruktionen mit verschiedenen Trauf- und Firsthöhen verdeutlicht. Die konkreten Details zur Gestaltung, Maßstäbigkeit, Materialwahl und Materialverarbeitung werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt.

Im Inneren des Gebäudes wird diese Dreiteilung nicht aufgenommen, sondern eine zusammenhängende Nutzung der Fläche verfolgt. Vorgesehen sind im Untergeschoss zur Bogenstraße ein Bücherladen, dessen Erlöse einem Kinderdorf in Venezuela zu Gute kommen sollen, ein Gemeindebüro und eine Teeküche, im Erdgeschoss ein Gemeindesaal mit Küche und im 1.Obergeschoss und Dachgeschoss Räumlichkeiten für die Singschule der Petri-Kirche. Für diese Nutzungen ist die Nähe des Gebäudes zur Petri-Kirche besonders wertvoll.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt sich auf den Grundriss des „Petrikirchenhauses“ und dient neben seiner planungsrechtlichen Sicherung auch dazu, die rechtliche Grundlage für die Entwidmung des Straßenflurstücks zu schaffen.

1.2 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Bestandsbeschreibung

Das zur Überplanung anstehende Grundstück befindet sich im Zentrum der Mülheimer Altstadt. Eine gewisse Lärmvorbelastung, deren Ursache die zentralen Nutzungen der Innenstadt mit sich bringen, ist deshalb nicht gänzlich ausgeschlossen.

Verkehr

Die Bogen- und Teinerstraße sind in der Nachbarschaft des Bauvorhabens entsprechend den örtlichen Beschilderungen nur als Fuß- und Radweg zu nutzen. Die Teinerstraße ist weiter südlich für den Autoverkehr freigegeben, im Bereich des Heimatmuseums aber zur Bogenstraße hin für den Verkehr gesperrt.

Damit ist der Durchgangsverkehr auf dem Kirchenhügel nur über die Althof- und Kettwiger Straße möglich. Eine übermäßige Lärmbelastung ist daher nicht zu erwarten. Von der nördlich um die Petri-Kirche auf deutlich tieferem Höhenniveau verlaufenden Bachstraße, kann ebenfalls aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht von einer übermäßigen Lärmbelastung ausgegangen werden.

Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Vorhabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf die bei

Betriebsrichtung 05 genutzten Abflugrouten (Ostabflüge) des Flughafens Düsseldorf hinzuweisen.

Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist für diesen Bereich einen Lärminde_{EX} gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie von ≤ 35 dB(A) aus. Trotz dieser- auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten – vergleichsweise niedrige Immissionsbelastung ist für den Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen. Die Betriebsrichtung 05 liegt im Mittel etwa 25-30 % eines Jahres vor. Zukünftige Routenführungen und Streckenbelegungen unterliegen nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Gewerbelärm

In direkter Nachbarschaft befinden sich Restaurants, eine Galerie und zahlreiche kirchliche/ kulturelle Einrichtungen. In etwas größerem Abstand sind zahlreiche kleine Läden / Büros an der Bachstraße ebenso wie an der Teinerstraße und Kettwiger Straße. Lärmin- tensive größere Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Bewertung

Verkehrslärm

Verkehrslärm der nahegelegenen Straßen ist für die gewünschte kirchliche, kulturelle, und soziale Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

Fluglärm

In der Gesamtbetrachtung für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise auf weitergehende Belastungen durch Fluglärm vor.

Gewerbelärm

Gewerbliche Immissionen sind im Vorhabengebiet von untergeordneter Bedeutung.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Gelöscht: 1

Aus städtebaulichen Gründen wird das „Petrikirchenhaus“ in Anlehnung an die historische Ringbebauung, die bis zum 2. Weltkrieg die Petrikirche umschloss, errichtet. Somit dient es der „städtebaulichen Reparatur“ des historischen Stadtgrundrisses. Zur Realisierung dieser Vorgabe wird der Grundriss des Gebäudes mittels Baulinien festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind höher als die der historischen Häuser der Ringbebauung, um nach heutigen Maßstäben übliche und für die beabsichtigte Nutzung sinnvolle Raumhöhen realisieren zu können.

Die Umsetzung dieser Vorgaben führt dazu, dass die nach aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen Abstandflächen sich teilweise mit den Abstandflächen der Nachbarbebauung überdecken, wie dies in historischen Altstädten häufig der Fall ist. Nach aktueller Gesetzeslage (BauO NRW) ist eine solche Überdeckung zulässig, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. Dies ist für das „Petrikirchenhaus“ gegeben.

Die städtebauliche Bedeutung der Reparatur des historischen Stadtgrundrisses durch die Wiedererrichtung eines Gebäudes der historischen Ringbebauung ist gegeben. Weiterhin werden die Vorgaben des Bandschutzes durch den Neubau nicht verletzt und eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Bauvorhabens, wie auch der Nachbarbebauung kann ebenso sichergestellt werden, wie ein ausreichender Sozialabstand. So kann gewährleistet werden, dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachbarliche Belange ausreichend gewürdigt und geschützt werden.

Die geplanten Nutzungen entsprechen den allgemein üblichen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes / Mischgebietes“, als welche die Umgebung des Vorhabengebietes derzeit nach § 34 BauGB einzustufen ist.

Einfluss der Nutzung als Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke auf die Umgebung

Der Verkehr der umliegenden Straßen wird von der neuen Nutzung nicht nennenswert verändert, da davon ausgegangen werden kann, dass ein Grossteil der Besucher öffentliche Verkehrsmittel nutzt und der Individualverkehr sich nicht bedeutend erhöhen wird. Bezüglich der Nutzung „Singschule“ kommt es lediglich zu einer Verlagerung vom bisherigen Probenort dem Martin Luther Haus (Hagdorn 1) zum „Petrikirchenhaus“.

Geplante Nutzung als gemeinnütziger Bücherladen und Büro

Gelöscht: 1

Von dieser geplanten Nutzung ist weder eine nennenswerte Änderung in den hinzukommenden Verkehren noch bedeutende Lärmzunahmen in der konkreten Nutzung zu erwarten.

Geplante Nutzung Gemeindesaal / Tagungsraum

Einer Nutzung als Gemeindesaal für gemeindliche Aktivitäten und/oder als Tagungsraum stehen immissionsschutzrechtliche Gründe nicht entgegen.

Die Nutzung des Saals für Feiern (mit Musik), die bis in die schutzwürdige Nachtruhe andauern (nach 22 Uhr), ist nicht zulässig.

Geplante Nutzung Singschule

Das Nutzungskonzept des „Petrikirchenhauses“ sieht vor, dass die unterschiedlichen Kinder- und Jugendchöre der Singschule Petri-Kirche (vom Wichtelchor bis zu den Jugendchören) im 1. OG des Gebäudes einen größeren Probenraum und einen kleineren Übungsraum zur Verfügung bekommen. Weiterhin sind ein Büro und im Dachgeschoss ein Notenarchiv geplant.

Die Chöre üben derzeit an vier Nachmittagen der Woche von maximal 15 bis 19 Uhr im Martin Luther Haus (Hagdorn 1).

Die Stellungnahme zum Geräuschimmissionsschutz (Ingenieurbüro Hoppe, Dortmund vom 31.10.2009) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei der Verwendung von Fenstern, die ohnehin für die energetischen Anforderungen erforderlich werden, keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft (insbesondere die benachbarte Wohnbebauung) zu erwarten sind, wenn die Fenster der Süd- und Ostfassade des großen Probenraumes geschlossen konstruiert werden. Nach Norden und damit zur Kirche orientierte Fenster können während der Proben zu Lüftungszwecken geöffnet werden.

Den Untersuchungen wurden die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde gelegt.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gelöscht: 1

Mit der Ausbildung der geschlossenen Fenster in der Süd- und Ostfassade des großen Probenraumes im 1. Obergeschoss können die Richtwerte der TA Lärm an den Fassaden der benachbarten Wohnbebauung auch während der Chorproben sichergestellt werden. Eine ausreichende Belüftung des Raumes kann z.B. über die Fenster der Nordfassade gewährleistet werden.

Weitere Maßnahmen werden für das Nutzungskonzept nicht erforderlich.

Aspekt Gerüche aus der Kanalisation

Bestandsbeschreibung

Im Erdreich unter dem Vorhabengebiet verläuft u.a. ein Kanal DN 1.200 für Schmutz- und Regenwasser mit zahlreichen Schachtbauwerken.

Bewertung

Bei normalem Betrieb entstehen im Kanal Geräusche und mitunter Gase, die aufsteigen, und in die Umgebung entweichen. Die Gase sind unter Umständen nicht Geruchsneutral. Für die Anwohner entstehen dadurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Dieser Kanal kann lastenfrei vom „Petrikirchenhaus“ überbaut werden. Einige der Schachtbauwerke können dazu verschlossen und rückgebaut werden, das Kaskadenabsturzbauwerk muss vollständig umgebaut werden, so dass sein Einstiegsschacht außerhalb des „Petrikirchenhauses“ liegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gelöscht: 1
~~~~~Seitenumbruch~~~~~

Das Kaskadenabsturzbauwerk wird umgebaut, so dass sein Einstieg außerhalb des „Petrikirchenhauses“ liegt. Geräusche und Gerüche der Kanalisation sind unverändert hinzunehmen.

### **Aspekt Erholung und Regeneration**

#### Bestandsbeschreibung

Derzeit wird das ca. 230 m<sup>2</sup> große Vorhabengebiet als Straßen- und Grünfläche (Straßengrün bzw. Bestandteil der Grünanlage des Kirchplatzes) genutzt. An der Mauer im östlichen Vorhabengebiet ist neben der Treppe zum Kirchplatz eine Bank aufgestellt, bei deren Nutzung man den Blick auf die gegenüberliegenden denkmalgeschützten, historischen Gebäude richtet. Weiterhin befindet sich dort ein Trinkwasserbrunnen.

#### Bewertung

Selbst wenn dem Platz mit der vorhandenen Bank an der Kirchenmauer eine gewisse Aufenthaltsqualität nicht abgesprochen werden kann, ist eine weitere Optimierung möglich. Diese kann in naher Umgebung zum Vorhabengebiet realisiert werden.

#### Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Mit der Errichtung des Kirchenhauses gelingt es, kirchlichen, kulturellen und sozialen Aktivitäten und Freizeitgestaltungen zweckmäßigen und modernen Raum zu schaffen. Diese Aktivitäten dienen zu einem großen Anteil der Erholung und Regeneration der Nutzer. Zudem ist eine Umgestaltung des Pastor-Barnstein-Platzes vorgesehen, so dass auch die bestehenden Freiräume eine Aufwertung ihrer Aufenthaltsqualität erfahren werden. Dieser Platz steht in seiner Nutzung unverändert der Allgemeinheit zur Verfügung. Der Trinkwasserbrunnen und die Sitzgelegenheit kann im Rahmen der Baumaßnahme und in Abstimmung mit dem RWW, dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau der Stadt Mülheim an der Ruhr und der Vereinten evangelischen Kirchengemeinde neu platziert werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Versiegelungsanteil des Areals nimmt aufgrund des kleinen Vorhabens nur minimal zu. Die Eingriffe in den bestehenden Baumbestand (zwei Bäume werden gefällt) werden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr mittels Ersatzpflanzungen in möglichst geringer Entfernung zum Vorhabengebiet und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ersetzt.

## **1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Bestandsbeschreibung

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsschutzgesetz NW sind Tiere und Pflanzen in ihrer Artenvielfalt zu schützen, ihre Lebensräume zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Vorhabengebiet ist weder gemäß Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie noch gemäß Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union besonders zu schützen. Es befindet sich ferner außerhalb des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005. Des Weiteren befinden sich auch keine geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 62 Landschaftsgesetz (LG NRW) im Gebiet.

Das Vorhabengebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch Bebauung geprägt und durch seine Lage im dicht besiedelten Bereich der Stadt Mülheim an der Ruhr hinsichtlich des Lebensraumpotentials für planungsrelevante Arten vorbelastet. Durch die derzeitige intensive Nutzung der Umgebung (Fußgängerzone, Gastronomie) ist eine Ansiedlung störungsempfindlicher Vogelarten praktisch ausgeschlossen.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind ein Götterbaum und eine Esche anzutreffen. Der Götterbaum ist verzweigt und zweistämmig. Der Stammumfang beträgt zusammen 1,85 m und der Kronendurchmesser maximal ca. 16 m. Die Esche verfügt über einen Stammumfang von 1,15 m und einen maximalen Kronendurchmesser von 13 m. Beide Baumkronen sind unregelmäßig ausgebildet und jeweils zur Kirche hin deutlich lichter als zur Bogenstraße. In diesen zwei Bäumen wurden keine Nester gefunden, die Besiedlung eines Brutplatzes durch planungsrelevante Vogelarten sowie horstbeziehende Arten ist damit nicht gegeben. Auch wurden keine Baumhöhlen gefunden, die als Quartier z.B. für Fledermäuse geeignet wären. Zusätzlich wurde eine Ausflugskontrolle durchgeführt, da-

bei wurden weder am Baumbestand noch an den umliegenden Gebäuden Ausflugsbewegungen ermittelt, die auf Quartiere hindeuten.

Unter den Bäumen befindet sich eine Strauchanlage aus Eiben, Cotoneaster und weiteren Ziergehölzen; diese Flächen weisen stellenweise Trittschäden (Trampelpfade) auf. Die Fläche südlich der Mauer wird als Vielschnitt-Zierrasen genutzt und ist ebenfalls durch Tritt und Hunderauslauf beeinträchtigt.

Die Sandsteinmauer weist stellenweise Mauerritzenvegetation auf. Hier wachsen einzelne Exemplare der hierfür typischen, jedoch ungefährdeten und nicht planungsrelevanten Mauerraute.

Die übrigen Flächen sind versiegelt und mit Asphalt oder Pflaster bedeckt.

Nördlich des Gebietes konnte eine Fledermaus der Art „Rauhautfledermaus“ als einzige planungsrelevante Art festgestellt werden. Balzverhalten oder Fangsequenzen wurden nicht registriert.

#### Bewertung

Die als Durchzügler in der Umgebung des Vorhabengebietes nachgewiesene Rauhautfledermaus ist von dem Eingriff, welcher durch die Realisierung des „Petrikirchenhauses“ erfolgt, nicht betroffen. Alleine aufgrund des Größenverhältnisses des Vorhabengebietes zum Gesamtlebensraum der Fledermaus ist dieser als nicht erheblich anzusehen. Eine Gefährdung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht erfüllt.

Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt und unterliegen dem Zugriffsverbot des § 42 BNatSchG. Alle im Plangebiet potentiell vorkommenden Vogelarten, bei denen es sich nicht um planungsrelevante Arten nach Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) handelt sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeographischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind.

Die im Vorhabengebiet vorhandenen Biotopstrukturen bieten in ihrer Gesamtheit und für sich alleine kein Potential als Lebensstätte planungsrelevanter Arten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Inanspruchnahme nicht erfüllt.

Am Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten ist mit Realisierung des Vorhabens keine Veränderung zu erwarten, dieses ist aufgrund der Vorbelastungen (geringe Gebietsgröße, räumliche Lage im bebauten Bereich, bestehende Störeinflüsse aufgrund der Wohnnutzung, keine bemerkenswerten Habitatstrukturen vorhanden) bereits jetzt sehr gering. Auf eine vertiefte Erfassung planungsrelevanter Arten kann daher verzichtet werden.

#### Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung wird die Bebauung um ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> südlich der Petri-Kirche ergänzt. Hierfür müssen die beiden Bäume (Götterbaum und Esche) gefällt sowie die Strauchanlage nebst Zierrasen aufgegeben werden. Aufgrund der intensiven aktuellen Nutzung dieser Fläche und ihrer Umgebung wird am Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten keine Veränderung erwartet.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als Planungshinweise wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Hinweise auf die Beachtung des Landschaftsgesetzes bei Gehölzrodungen hingewiesen.

Die zu fällenden Bäume sind gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr durch Neuanpflanzungen zu ersetzen, die möglichst in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens erfolgen sollen. Die Detailabstimmung zur Standortwahl erfolgt mit dem Amt für Umweltschutz.

Im Baugenehmigungsverfahren kann geprüft werden, ob mittels baulicher Maßnahmen die Eignung des Gebäudes als Quartier für Fledermäuse erhöht werden kann.

### **1.4 Schutzgut Landschaft**

#### Bestandsbeschreibung

Das Quartier ist durch eine überwiegend dichte Bebauung geprägt, die zu gewerblichen und Wohnzwecken genutzt wird. In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebietes ist die hohe Anzahl an denkmalgeschützter, historischer Bausubstanz in überwiegend gutem Zustand auffällig.

Die vorhandenen Freiflächen dienen dem Parken oder sind als Grünflächen (Rasenfläche und Blumenbeete mit Bäumen und Sträuchern) gestaltet. Trampelpfade weisen auf eine intensive Nutzung hin.

#### Bewertung

Das Vorhabengebiet gehört zum urban geprägten Siedlungsbereich. Besonders schützenswerte oder nicht ersetzbare Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

#### Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die Änderungen aufgrund der Planung begrenzen sich auf den Wiederaufbau eines Teilbereiches der alten Ringbebauung um die Petri-Kirche, die im Krieg zerstört und bis heute nicht wieder errichtet wurde.

Die vorgesehene Planung ist sehr kleinräumig und fügt sich harmonisch und maßstäblich in den Bestand ein. In Bezug auf das Gesamtareal ist das Vorhaben von geringer Bedeutung.

### **1.5 Schutzgut Boden und Wasser**

#### Bestandsbeschreibung

Für das Vorhabengebiet besteht aufgrund der bekannten Vornutzungen kein Hinweis auf einen Altlastenverdacht. Da zudem die Größenordnung des geplanten Vorhabens sehr gering ist, wurde im Rahmen dieses Verfahrens auf eine eingehende Bodenuntersuchung verzichtet.

Im Vorhabengebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer anzutreffen.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung.

Im Bestand ist ein Großteil der ca. 230 m<sup>2</sup> Fläche des Vorhabengebietes unversiegelt. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation geleitet.

### Bewertung

In Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhabengebiet um ein Grundstück in zentrumsnaher Lage handelt, ist der vorhandene versiegelte Anteil relativ gering. Für die unversiegelten Grünbereiche kann aber von einer hohen Beanspruchung (Trampelpfad und Hundebauflauf) und deshalb von einer gestörten natürlichen Bodenfunktion (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen) ausgegangen werden. Gleiches gilt für den Wasserhaushalt.

### Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der Planung wird weitere versiegelte Fläche hinzukommen, deren Boden- und Wasserhaushaltsfunktion weiter gestört wird. Die zu erwartenden Veränderungen fallen aber insgesamt sehr kleinräumig aus.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in die vorhandene Kanalisation geleitet werden.

Bodengefährdende Auswirkungen gehen vom Vorhaben nicht aus. Auch stellt es keine Gefährdung für das Grundwasser dar. Die gesetzlichen Grundlagen zum Umgang mit den Schutzgütern Boden und Wasser werden eingehalten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da das Vorhabengebiet ausschließlich das Bauvorhaben umfasst, sind Maßnahmen im Gebiet nicht realisierbar.

Maßnahmen zur Umgestaltung und Aufwertung des angrenzenden Pastor-Barnstein-Platzes sind aber vorgesehen.

## **1.6 Schutzgut Klima und Luft**

### Bestandsbeschreibung

#### **Klima**

Für das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr liegt eine Gesamtklimaanalyse (Kommunalverband Ruhrgebiet KVR 2003) vor, in der das Vorhabengebiet als „Lastraum der

hochverdichteten Innenstadt“ gekennzeichnet wird. Diese Areale gelten als klimatisch belastete Bereiche.

Als Planungshinweise werden genannt: „extremes Stadtklima kann zu Austauschproblemen mit hohen Schadstoffanreicherungen und belastendem Bioklima führen. Reduktion der Schadstoffemissionen, besonders des Kfz – Verkehrs. Belüftungsschneisen erhalten und an den Rändern öffnen. Straßenräume, Innenhöfe begrünen, Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen, keine weitere Versiegelung zulassen. Entsiegelung sowie Dach- und Fassadenbegrünung anstreben. Förderung des Luftaustausches.“

## **Luft**

Die Situation der Immissionsbelastung im Vorhabengebiet wird als erhöht eingeschätzt. Ursächlich für diese Schadstoffbelastung ist die Innenstadtlage und damit die Nähe der stark befahrenen, innerstädtischen Verkehrsachsen.

## Bewertung

Die klimatische und lufthygienische Situation im Vorhabengebiet ist vorbelastet. Die derzeit vorhandene Vegetation trägt allenfalls einen sehr geringen Beitrag zur Verbesserung bei.

## Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Das geplante Vorhaben ist im Verhältnis zum Gesamtareal eine sehr kleine Maßnahme. Eine Erhöhung der Straßenverkehrsemissionen wird allenfalls sehr gering ausfallen, da für die besucherintensiven Nutzungen im Wesentlichen eine Verlagerung der Nutzungen aus der Kirche/ dem Martin Luther Haus in das „Petrikirchenhaus“ vollzogen wird und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

Zur Minimierung der Hausbrandemissionen wird gemäß Planung das Schadstofffreie Heizungssystem „Luft-Wärmepumpe“ vorgesehen. Die klimatische und lufthygienische Wirkung des Vorhabens auf die direkte und weitere Nachbarschaft ist insgesamt zu vernachlässigen.

## Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die zwei Bäume, die aufgrund der Realisierung der Maßnahmen nicht erhalten bleiben können, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß der Baumschutz-

satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr bewertet und entsprechend ersetzt. Für die Ersatzpflanzungen wird ein möglichst ortsnaher Standort vorgesehen. Die Pflanzungen erfolgen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die Planung berücksichtigt entsprechend Vorschriften der Energieeinsparverordnung (ENEV) 2009 eine Minimierung der Hausbrandemissionen.

Eine Dachbegrünung ist aufgrund der gewünschten Dachneigung nicht realisierbar. Die gewählte Dachneigung entspricht der Neigung der bestehenden Bebauung der Umgebung, dieser soll aus gestalterischen Aspekten der Vorzug vor einer Dachbegrünung gewährt werden.

## **1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Dem Quartier um die Petri-Kirche kommt aufgrund seines hohen Anteils an historischer Bausubstanz im guten Erhaltungszustand eine solche Bedeutung zu.

Der Kirchenhügel gilt als die historische Keimzelle Mülheims an der Ruhr und war an dieser Stelle vermutlich seit dem Mittelalter bebaut. Deshalb liegt das Vorhabengebiet innerhalb eines vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vorgeschlagenen archäologischen Schutzbereiches, in dem mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

### Bewertung

Der Denkmalbereich I (Altstadt) stellt mit dem Kirchenhügel, dem zugehörigen Siedlungsgrundriss und der vorhandenen Bebauung ein bedeutendes Zeugnis der Bau- und Siedlungsgeschichte der Stadt Mülheim an der Ruhr dar.

Gemäß dieser Satzung gilt es Einzeldenkmäler, den historischen Stadtgrundriss, den Altstadtfriedhof und das Gesamterscheinungsbild des Gebietes zu schützen. Neubaumaßnahmen müssen sich maßstäblich und harmonisch in das historische Ortsbild einfügen. Die Errichtung von neuen Anlagen in engerer Umgebung von baulichen Anlagen im Denkmalbereich bedürfen einer Erlaubnis, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird.

Aufgrund der historischen Nutzung und Bedeutung des Vorhabengebietes ist in Teilbereichen mit dem unerwarteten Auftreten von Bodenfunden zu rechnen. Der von der Planung betroffene Bereich in der Bogenstraße wurde durch neuzeitliche Kanalbauarbeiten und Verlegungsarbeiten von Leitungen umfänglich und in größeren Tiefen als die Gründung des geplanten Vorhabens gestört, so dass hier keine archäologisch bedeutsamen Funde mehr vermutet werden.

Für den betroffenen Bereich auf dem Kirchplatz wurden erste Sondierungen durchgeführt, die keine Funde vermuten lassen. Dennoch können unerwartet auftretende historischen Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden. Deshalb werden hier besondere Vorichtsmaßnahmen beim Aushub der Baugrube erforderlich.

#### Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Im Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird beabsichtigt, in Anlehnung an den historischen Grundriss, einen kleinen Teil der ehemaligen Ringbebauung um die Petri-Kirche, die im zweiten Weltkrieg zerstört wurde, wieder zu errichten.

Das geplante Gebäudeensemble besteht aus ehemals vier aneinander gebauten Häusern, zwei Wohnhäuser, die ehemalige Mausefalle und der Kneipe das „Ührchen“. Die beiden Wohnhäuser werden mit der aktuellen Planung zusammengefasst. Die so entstehende äußerliche Dreiteiligkeit wird mit dem „Petrikirchenhaus“ wieder aufgenommen.

Die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgt in Anlehnung an die historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Nachbarschaft. Die Gebäudesockel werden verputzt oder aus Ruhrsandstein gemauert, die Fassaden verschiefert (Naturschiefer) oder verputzt. Weiterhin sind Sprossenholzfenster teilweise mit Fensterläden und Holztüren vorgesehen. Die Dacheindeckung wird mit Tonziegeln erfolgen, vereinzelt sind kleine Gauen zur Auflockerung der Dachflächen geplant.

Damit wird ein Gebäude im äußeren Erscheinungsbild von drei historischen Häusern auf nahezu historischem, unsymmetrischem Grundriss geplant, dass sich optisch harmonisch in die Umgebung der vorhandenen, überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Bebauung einfügt. Die Altstadt, geprägt durch enge, unsymmetrische, gepflasterte Straßen, verputzte oder verschieferte, kleine, „krumm und schief“ wirkende, Häuser tlw. auf Sandsteinsockel, kann durch das geplanten „Petrikirchenhaus“ optisch stilvoll ergänzt werden. Der Raum um die Petri-Kirche kann nach historischem Vorbild hierdurch wieder eingefasst werden. Ebenso gelingt es mit diesem Gebäude, eine kleine Platzsituation zwischen Bogenstraße und Teinerstraße wieder neu entstehen zu lassen.

Mit der beabsichtigten Maßnahme kann so eine Art Reparatur des im zweiten Weltkrieg zerstörten Stadtgrundrisses vollzogen werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Sicherung von evtl. unerwartet auftretenden historischen Bodenfunden wurde in dem betroffenen Bereich auf dem Kirchplatz in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Ab einem Planum auf ca. 0,80 m unter der Geländeoberkante wurden zwei Schürfe etwa einen Meter tiefer abgebaggert. Der gesamte Bereich erwies sich als tiefgründig modern aufgefüllt. Archäologische Befunde wurden nicht angetroffen. Die vorgenommenen archäologischen Sondagen konnten aufgrund der Enge und der Notwendigkeit, einen Verbau erstellen zu müssen, nicht bis auf Bausohle des neuen Vorhabens abgetieft werden. Deshalb ist es sinnvoll, dass der Aushub der Baugrube unter archäologischer Begleitung erfolgt, um ggf. auftretende archäologische Befunde fachgerecht dokumentieren zu können. Eine entsprechende Verpflichtung wurde für den Vorhabenträger in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Weiterhin wird in den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf die Notwendigkeit zur Sicherung von evtl. unerwartet auftretenden historischen Bodenfunden verwiesen, ebenso wie auf die Notwendigkeit, dass eine baubegleitende bodendenkmalpflegerische Betreuung durch den Bauherren sicherzustellen ist. Ansonsten wird auf die Regelungen des § 15 DSchG NW (Entdeckung von Bodendenkmälern) sowie des § 16 DSchG NW (Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- oder sonstigen Erschließungsbaumaßnahmen soll ausdrücklich auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden unter Bekanntgabe der obengenannten Textstellen des Denkmalschutzgesetzes NW aufmerksam gemacht werden.

## **2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach dem Baugesetzbuch zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die bestehenden wurden in den oben stehenden Beschreibungen mit aufgeführt und bedürfen deshalb hier keiner weiteren Ausführung.

### **3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Im Vorhabengebiet wird ein Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke errichtet, das „Petrikirchenhaus“. Für eine solche Nutzung bietet sich die direkte Nachbarschaft zur kirchlichen Einrichtung in besonderer Weise an, um beide Nutzungen gegenseitig zu stärken.

Die Recherche nach einem geeigneten Standort ließ die im 2. Weltkrieg zerstörte Ringbebauung in den Vordergrund rücken. Dieser Standort weist neben der gewünschten direkten Nachbarschaft zur Petri-Kirche auch eine besondere städtebauliche Bedeutung auf, da sie als Reparatur von im Krieg zerstörten Gebäuden angesehen werden kann.

Gerade an dieser Stelle ist sie für das Quartier besonders wertvoll, da sie zum einen den Freiraum um die Petri-Kirche begrenzt, wie dies in historischen Stadtgrundrissen typisch ist und hier nach Westen und Norden durch den Geländesprung und die vorhandene Mauer zur Wallstraße noch fortgeführt wird. Zum anderen wird durch diesen Neubau in historischer Gestalt eine neue Platzsituation im Bereich der Einmündung der Teinerstraße in die Bogenstraße geschaffen. Dieser Platz wird aufgrund der vorhandenen historischen Bausubstanz in sehr gutem Erhaltungszustand ein besonderes Flair aufweisen. Das an dieser Stelle heute überhaupt noch eine Bebauung möglich ist, die Erschließung gesichert ist und zudem eine sehr gute ÖPNV Anbindung besteht, sind weitere Kriterien für diesen Standort.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch können zum Aspekt Lärm keine negativen Beeinträchtigungen nachgewiesen werden. Eine unzumutbare Zunahme des Verkehrs wird aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung und der sich im Wesentlichen nur verlagerten Nutzungen aus der Petri-Kirche und dem Martin Luther Haus nicht erwartet. Auch eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft durch die neue Nutzung z.B. die Singschule kann generell oder durch bautechnische Maßnahmen (wie z.B. die an Ost- und Südfassade feststehenden, nicht zu öffnenden Fenster im großen Probenraum der Singschule) ausgeschlossen werden.

Das geplante Gebäude dient kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken, damit vorrangig den Aspekten der Gemeinschaft, Erholung und Regeneration. Somit erfährt das Vorhabengebiet diesbezüglich eine deutliche Aufwertung.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen weist der Bestand keine besonders schützenswerten Arten auf. Er ist schon zum jetzigen Zeitpunkt durch Bebauung geprägt und durch seine Lage im dicht besiedelten Bereich von Mülheim an der Ruhr hinsichtlich des Lebensraumpotentials für planungsrelevante Arten vorbelastet und durch die intensive Nutzung geprägt. Die beiden vorhandenen Bäume weisen keine Nester oder Baumhöhlen auf. Die

Ansiedlung von störungsempfindlichen Vögeln oder Fledermäusen kann deshalb ausgeschlossen werden. Die Grünflächen (die Strauchanlage unter den Bäumen und der Vielschnitt-Zierrasen des Straßengrüns) sind stellenweise durch Trittschäden und Hundelauf beeinträchtigt. Die Sandsteinmauer weist stellenweise für sie typische, jedoch ungefährdete und nicht planungsrelevante Vegetation auf. Als prägend für das Stadtbild sind die denkmalgeschützten, historischen Gebäude in überwiegend gutem Zustand zu nennen. Sie werden durch den geplanten Baukörper stadtplanerisch sinnvoll ergänzt. Aufgrund der geringen Ausdehnung der geplanten Maßnahmen werden sich im Vergleich zur Ist-Situation keine bedeutenden Änderungen ergeben. Dies trifft auch für das Stadt-/Landschaftsbild zu, hier geht ein kleiner Straßen- und Grünbereich zugunsten einer städtebaulich bedeutenden Reparatur verloren. Es wird zudem beabsichtigt, den Platz zwischen Petrikirchenhaus und Kirche neu zu gestalten und bezüglich seiner Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser können aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen und der geringen räumlichen Ausdehnung der geplanten Maßgabe keine bedeutenden Beeinflussungen erwartet werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass noch historische Bodenfunde vorhanden sind, ist sehr gering. Dennoch sollen bei den Ausschachtungsarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen beachtet werden. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Eine neue Gefährdung geht von der Planung nicht aus.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft werden schon aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens, wenn überhaupt, nur sehr geringe Beeinflussungen erwartet.

Das Quartier der Altstadt auf dem Kirchenhügel und insbesondere um die Petri-Kirche hat aufgrund des hohen Anteils an historischer Bausubstanz eine besondere Bedeutung für seine Umgebung und darüber hinaus, insbesondere bezüglich des Schutzgutes Kultur und Sachgüter. Dieses kann mit der Wiedererrichtung des Gebäudeensembles als Teil der alten Ringbebauung in Anlehnung an den historischen Grundriss und in der Fassadengestaltung vergleichbar mit der bestehenden benachbarten, historischen Bebauung deutlich aufgewertet werden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich insgesamt keine bedeutenden Beeinträchtigungen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Petrikirchenhaus auf dem Kirchenhügel – Innenstadt 33 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 20.09.2011 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 10.10.2011 bis einschließlich 11.11.2011 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.06.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 03.05.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.06.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

