



Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Leineweberstraße/Althofstraße – Inn 38“

**Text und Begründung
zur Satzung**

Bebauungsplan

„Leineweberstraße/ Althofstraße – Innenstadt 38“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Festsetzungen durch Text

In dem Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig

§ 9 Abs. 2b BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Denkmalschutz

Die Pfarrkirche St. Mariae Geburt und der „Altenhof“ sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz NRW eingetragen.

§§ 15 und 16 DSchG NRW

Das Plangebiet liegt im Denkmalbereich I „Kirchenhügel“.

Alle das Gesamterscheinungsbild der Gebäude betreffenden Ausführungsdetails unterliegen einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NW. Entsprechende Erlaubnisse sind vor Baubeginn - z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - anhand detaillierter Unterlagen einzuholen.

Drei Baumstandorte innerhalb des Plangebietes sind eingetragene Naturdenkmäler (Naturdenkmal-Ensemble).

2. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, ca. 5100 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 194,00 m über NHN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Beginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

III. Hinweise

1. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auch ein mit bodendenkmalrechtlicher, gutachterlicher Stellungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland definierter Schutzbereich. Das entsprechende Eintragungsverfahren in die Denkmalliste der Stadt

Mülheim an der Ruhr ist noch nicht abgeschlossen.

Im Vorfeld von geplanten Bodeneingriffen – dazu gehören Neubauvorhaben, Gestaltungen von vorhandenen Wegen und Straßen, Baumpflanzungen etc. – im Bereich des einzutragenden Bodendenkmals MH 3 – Altstadt Mülheim ist zur Sicherung der bodendenkmalpflegerischen Belange eine frühzeitige Einbeziehung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr und des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege erforderlich.

2. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International.

3. Gestaltungssatzung

Die Regelungen der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr vom 25.März 2011 sind insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen zu beachten.

4. Nahwärmevorranggebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahwärmevorranggebietes der medl GmbH. Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf für Gebäude, die neu errichtet werden, durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Wärme- und Kälteenergiebedarfsdeckung unmittelbar aus Kraft-Wärme-Koppelanlagen aus einem Netz der Nahwärmeversorgung kommt dieser Verpflichtung nach.

Bebauungsplan

„Leineweberstraße/ Althofstraße – Innenstadt 38“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Begründung

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

1. Räumliche und strukturelle Situation.....	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan	4
2.2 Räumlich-Funktionales-Entwicklungskonzept (RFEK).....	4
2.3 Landschaftsplan	4
2.4 Bebauungsplan (B-Plan).....	4
2.5 Gender Mainstreaming	4
2.6 Denkmalschutz	4
2.7 Veränderungssperre	6
3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	7
3.1 Anlass der Planaufstellung.....	7
3.2 Ziel und Zweck der Planung.....	7
4. Umweltbelange/ Zusammenfassung.....	9

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Mülheim und ist Teil der Innenstadt Mülheim an der Ruhr. Es befindet sich auf der Ostseite der Ruhr zwischen der Leineweberstraße im Norden, der Althofstraße im Süden und der Kaiserstraße/ Kaiserplatz im Osten und erfährt so eine direkte Anbindung an den zentralen Innenstadtbereich mit allen funktionalen Einrichtungen, die ein Stadtzentrum ausmachen, wie z.B. Rathaus, Marktplatz, Hauptbahnhof, Geschäfte, Cafés etc.

Das Plangebiet wird über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt auf der westlichen Ruhrseite über die als Bundesstraße (B 223) klassifizierte Bergstraße und über die Konrad-Adenauer-Brücke. Auf der östlichen Ruhrseite ist das Plangebiet über die als Landesstraße (L 445) klassifizierte Aktienstraße sowie über die als Bundesstraße (B 223) klassifizierte Friedrich-Ebert-Straße, sowie über die als L78 klassifizierte Straße Dickswall/ Essener Str. und die als L 442 klassifizierte Straße Kaiser Straße, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet ist außerdem durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über mehrere Straßenbahn- und Buslinien u.a. in der Leineweberstraße sowie in der Kaiserstraße/ dem Kaiserplatz.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes



2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar.

2.2 Räumlich-Funktionales-Entwicklungskonzept (RFEK)

Laut dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im Kernbereich des Teilraums Stadtmitte und ist somit Bestandteil des Stadtzent-rums.

2.3 Landschaftsplan

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

2.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

2.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

2.6 Denkmalschutz

Die innerhalb des Plangebietes liegende **Marien-Kirche** sowie das **Gemeindehaus Al-tenhof** sind als Baudenkmäler eingetragen, das Plangebiet selbst liegt als Teil des Kirchenhügels im Denkmalsbereich I „Kirchenhügel“.

Die Pfarrkirche **St. Mariae Geburt** ist die jüngste der denkmalgeschützten Kirchen in Mülheim. Seit dem Mittelalter war die Petrikirche (*unmittelbar westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes*) das Zentrum der Mülheimer Kirchengemeinde, die sich spätestens ab der Mitte des 16. Jahrhunderts zum Protestantismus bekannte. Der katholisch verbliebene Bevölkerungsteil musste lange Zeit zum Gottesdienst die Nachbargemeinden aufsuchen; erst 1771 konnte - in Nachbarschaft zur Petrikirche - der Grundstein für eine eigene kleine Saalkirche für die Missionsgemeinde St. Marien gelegt werden. 1850 wurde mit der Neuerrichtung einer Kirche an gleicher Stelle begonnen, im August 1928 wurde mit den Baumaßnahmen der heutigen Kirche begonnen, am 10.3.1929 erfolgte die Kirchweihe. Die aus geometrisch-strengen, großvolumigen Baukuben komponierte dreischiffige Basilika mit seitlich angegliedertem Turm ist einer der „frühesten katholischen Sakralbauten der modernen Architektur nach der Aufhebung des erzbischöflichen Verbotes, andere als mittelalterliche Stile für die Errichtung von Kirchen zu verwenden“ (Zitat Prof. Roland Günter) und gilt als Meisterwerk Emil Fahrenkamps mit Vorbildcharakter im Rheinland. Die markante Architektur macht die Kirche zu einem der unverwechselbaren Wahrzeichen Mülheims. Leider blieb auch die Marienkirche von den Bombenangriffen des Jahres 1943 nicht verschont, es kam zu schweren Zerstörungen an Decken und Außenmauern. Stadtbaumeister Josef Brodesser betreute 1948/49 den - etwas veränderten - Wiederaufbau.

Der sogenannte "**Altenhof**" wurde 1929 nach Plänen der Architekten Pfeifer und Großmann als evangelisches Gemeindehaus - bestehend aus mehreren Gebäudekörpern - aus Werkstein errichtet. Durch die gelungene Staffelung der Kuben in den Hang zeigt sich eine eindrucksvolle Baugruppe von hoher Qualität. Zwischen drei- bzw. viergeschossigen Gebäuden mit Walmdächern führt eine geschickt angelegte, zum Teil noch von einer Mauer verdeckte Freitreppe zu dem zurückspringenden mit einem Turm versehenen Hauptgebäude.

Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende, außerhalb des Gebietes liegende **Petrikirche** ist ebenfalls als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen. Die Kirche ging wahrscheinlich aus einer Eigenkirche des Frühmittelalterlichen Herrenhofes hervor. Der älteste nachweisbare Bau war eine zweischiffige, romanische Saalkirche (um 1200), deren Fundamente bei Umbauarbeiten 1870 aufgefunden wurden. Die Mauern des um 1250 angefügten Westturms aus Kohlensandstein sind in den ersten beiden Stockwerken des heutigen Kirchturmes erhalten. Seine massiven Wände weisen auf den wehrhaften Charakter dieses Bauwerks hin. Noch im 14. Jahrhundert wurde der Turm um ein Glockengeschoß aufgestockt, im 15. Jahrhundert u.a. der Chorraum verlängert und mit einer fünfseitigen Apsis versehen. Zusätzliche Erweiterungen (z.B. durch ein südliches Seitenschiff) folgten im 16. Jahrhundert.

Im 2. Weltkrieg führten Bomberangriffe am 22./23. Juni 1943 zur Zerstörung von Turmhelm, Dächern und Zwischendecken und beschädigten auch die Grundmauern stark. Der Wiederaufbau zog sich von 1949 bis 1958 hin und veränderte das Aussehen der Kirche.

Die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzende, außerhalb des Gebietes liegende Landeszentralbank (Kaiserstr. 20) ist ebenfalls als Baudenkmal eingetragen. Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1897 errichtetes, 1910 von dem Architekt H. Stiller erweitertes u. umgebautes Gebäude, das aus einer 1863 in Mülheim eingerichteten Agentur der Kgl.Preuß. Bank hervorging. Aus der Geschichte und Funktion des Gebäudes ergibt sich die Bedeutung sowohl für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse wie für die Wirtschaftsgeschichte Mülheims in der Gründerzeit, also in der wichtigsten Entwicklungsphase der Stadt. Das in der Materialwahl aufwendig mit Muschelkalk in klassisch-historischer Architektursprache errichtete Gebäude liegt in prominenter Lage im Stadtzentrum und besitzt hohe städtebauliche Bedeutung. Erhaltenswert ist das äußere Erscheinungsbild des repräsentativen Bauwerks zur Kaiser- und Althofstraße sowie die ebenso aus künstlerischen und architekturgeschichtlichen Gründen wertvolle und erhaltenswerte Eingangshalle.

Weiterhin tangiert das Plangebiet das zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Mülheim beantragte Bodendenkmal MH 3 – Altstadt Mülheim. In diesem an die Petrikirche angrenzenden Bereich von Mülheim ist von erhaltenen Relikten der mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlung auszugehen. Dazu gehören Fundamente von Vorgängerbebauungen, Keller, Brunnen, Latrinen, Gruben, Gräben, Leitungen, Reste der Stadtbefestigung, aber auch Bestattungen usw. sowie die darin enthaltenen Funde. Um die Sicherung der bodendenkmalpflegerischen Belange zu gewährleisten, ist im Vorfeld von geplanten Bodeneingriffen eine frühzeitige Einbeziehung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr erforderlich.

Im östlichen Bereich der Althofstraße befindet sich ein **Naturdenkmal-Ensemble**, bestehend aus drei Trompetenbäumen. Das Naturdenkmal-Ensemble wird unter der lfd. Nr. 79 in der Naturdenkmalverordnung der Stadt Mülheim an der Ruhr geführt.

2.7 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 22.09.2016 die Veränderungssperre Nr. 40 erlassen. Die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachungsanordnung vom 26.09.2016 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.09.2016 bekanntgemacht. Diese Satzung tritt am 30.09.2018 außer Kraft.

3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

3.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Mülheim an der Ruhr reagiert mit der vorliegenden Planung auf eine Bauvoranfrage für eine Vergnügungsstätte im Plangebiet.

In den Jahren 2012 und 2013 wurde in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro ein Integriertes Innenstadtkonzept erarbeitet, das als langfristiger „Fahrplan“ zur Entwicklung und Aufwertung der Mülheimer Innenstadt dient. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieses Konzeptes ist – neben der Aktivierung privater Immobilieneigentümer für Investitionen – die Attraktivierung des öffentlichen Raums. Hierbei wird unter anderem ein räumlicher Schwerpunkt auf die Entwicklung des Bereichs der Leineweberstraße und ihres Umfeldes gelegt. In diesem Zusammenhang wurde im Jahre 2015 ein städtebaulicher Gestaltungswettbewerb für die Leineweberstraße und die angrenzenden Straßen und Plätze durchgeführt. Ziel ist es, die Leineweberstraße durch eine Aufwertung und teilweise Neuordnung der Seitenräume als Einkaufs- bzw. Geschäftsstraße attraktiver zu gestalten. Flankiert wird die Maßnahme durch ein Hof- und Fassadenprogramm, das privaten Immobilieneigentümern Zuschüsse für die Renovierung oder Neugestaltung von Fassadenflächen, Vordächern und Werbeanlagen gewährt.

Mit den Maßnahmen soll den im Bereich der Innenstadt und insbesondere in der Leineweberstraße eingetretenen Funktionsverlusten entgegengewirkt werden. Diese äußern sich unter anderem in einem gravierenden Leerstand von Geschäftseinheiten. Nach der von der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH im Auftrag der Stadt Mülheim an der Ruhr durchgeführten Leerstandsanalyse verfügt der Untersuchungsbereich über einen Leerstand von 105 Geschäftseinheiten, davon allein 7 im Plangebiet (Erd- und Obergeschosse; Stand November 2015). In den übrigen, derzeit in Nutzung befindlichen Geschäftseinheiten der Leineweberstraße sind zudem Niveauverluste durch mehrere Einheiten geringwertigen Einzelhandels festzustellen.

Das Plangebiet ist Teil des Stadterneuerungsgebietes „Soziale Stadt Mülheim an der Ruhr – Innenstadt“ (§ 171e BauGB) und umfasst einen Bereich, der besonders durch städtebauliche Funktionsverluste geprägt ist und in den die Stadt Mülheim an der Ruhr derzeit und in den kommenden Jahren bedeutende Summen u.a. in die Revitalisierung der Leineweberstraße – investiert, um die Innenstadt insgesamt attraktiver zu machen und einer weiteren Verödung entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kontraproduktiv und deshalb unerwünscht.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet von Vergnügungsstätten frei zu halten, um gem. § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB weiteren Niveauverlusten im Bereich der Leineweberstraße entgegen-

genzuwirken. In den übrigen Abschnitten und insbesondere im nördlichen Bereich der Leineweberstraße sind Vergnügungsstätten bereits bauleitplanerisch ausgeschlossen.

In den vergangenen Jahren gab es bereits mehrmals Bestrebungen von Immobilieneigentümern und Mietinteressenten, leerstehende Geschäftseinheiten mit Vergnügungsstätten zu füllen – zuletzt mit der unter 3.1 genannten Bauvoranfrage. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros können Niveauverluste bewirken und die Aufenthaltsqualität im Plangebiet beeinträchtigen. Niveauverluste sind insbesondere zu beklagen, wenn der gute Ruf oder das Image einer Gegend beeinträchtigt wird. Niveauverluste bezeichnen Missstände in Bezug auf die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher, die Anziehungskraft für Investitionen, die Vermietbarkeit von Immobilien, die Nutzungsvielfalt und die Standortqualität sowie die Identifikation mit der Innenstadt als Wirtschafts- und Kulturzentrum sowie als Wohnstandort.

Im Plangebiet sind vor allem die Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen (i.d.R. in den Geschossen unmittelbar über den für Vergnügungsstätten v.a. in Frage kommenden Erdgeschossen) sowie soziale und religiöse Infrastruktur vorhanden (kath. Pfarrkirche, Diakonie/Altenhof). Insgesamt ist das Plangebiet als Mischgebiet im Sinne des §6 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen. Unmittelbar außerhalb an das Plangebiet angrenzend ist zudem auch eine Kindertagesstätte vorhanden.

Neben dem Aspekt des städtebaulichen Funktionsverlusts soll auch eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzungen sowie einer Kirche und einer Kindertagesstätte verhindert werden (schutzbedürftige Anlagen gem. § 9 Abs. 2b Nr.1 BauGB).

Im Plangebiet sind mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten ohne die vorliegende planerische Regelung unter Umständen zulässig. Mit dem vorliegenden Plan wird nun die letzte Regelungslücke in dem Bereich Leineweberstraße geschlossen. Insofern handelt die Stadt Mülheim an der Ruhr hier präventiv, um die Etablierung solcher Nutzungen in dem Bereich zu unterbinden.

Im weiteren Umfeld stehen geeignete Ersatzstandorte mit planungsrechtlicher Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Verfügung, auf die ausgewichen werden kann. Dies sind insbesondere der Bereich Hans-Böckler-Platz, Kaiserstraße, Dickswall, Eppinghofer Straße, Althofstraße (zwischen Dickswall und Kaiserstraße) und Dieter-aus-dem-Siepen-Platz im Osten der Innenstadt sowie der Bereich Delle/Wertgasse und Friedrichstraße im Westen der Innenstadt.

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 Abs. 2b BauGB als einzige Festsetzung den Ausschluss von Vergnügungsstätten („einfacher Bebauungsplan“). Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben ergeben sich somit weiterhin aus dem § 34 BauGB und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Auch andere Auswirkungen einer evtl. baulichen Veränderung im Gebiet – z.B. Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut (hier: zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehenes Bodendenkmal MH 3 – Altstadt Mülheim) sind im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4. Umweltbelange/ Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der eingangs formulierten Zielsetzung des Wettbewerbs „Masterplan Öffentlicher Raum“ bzw. der Aktivitäten im Zuge *des Stadterneuerungsgebietes Soziale Stadt Mülheim an der Ruhr – Innenstadt* ist die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Leineweberstraße/ Althofstraße – Innenstadt 38“ sind die Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB jedoch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt lediglich die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den Inhalt, der zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan werden weder Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, noch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Durch die beabsichtigte Festsetzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, negative Umweltauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten. Dementsprechend wird auch von einer Umweltprüfung abgesehen.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Leineweberstraße / Althofstraße - Innenstadt 38"

Gemarkung: Mülheim Flur: 63 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt mit textlichen Festsetzungen nebst Begründung.

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauVVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011. (BGBl. I S. 1509)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 234)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
 - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Stand: 14.12.2016

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Baudenkmal
- Naturdenkmal

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- Geschoßzahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Höhenpunkt m über NHN
- vorhandene Bäume

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen-schaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den
Der Oberbürgermeister
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung
i.A.

(Linke)
Leitender Stadtvermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
i.A.

Amtsleiter Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
i.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den
Im Auftrage des Rates der Stadt

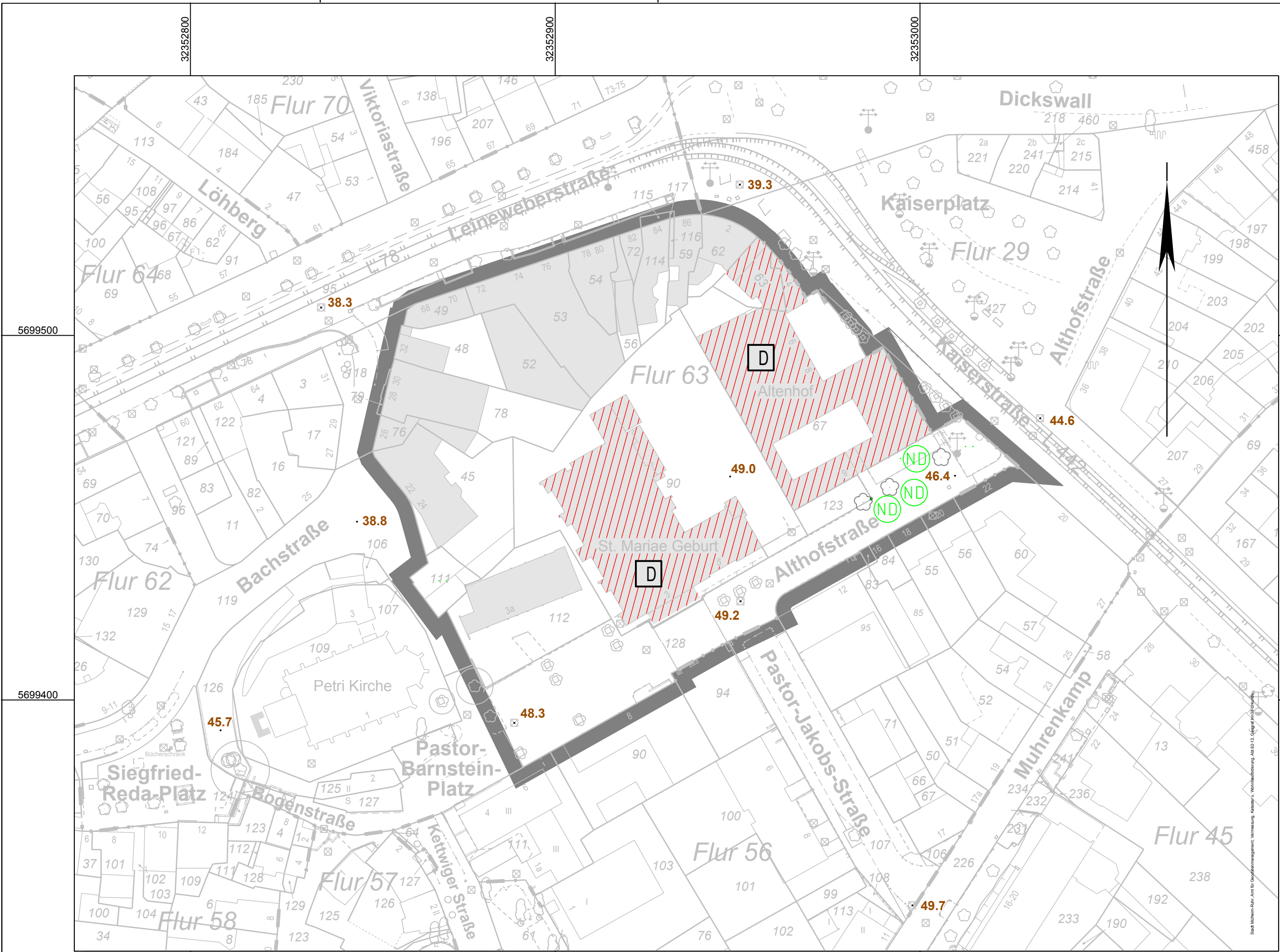
Oberbürgermeister Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
i.A.

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturen-katalog NRW (Pflichtenheft NRW Version 1.3.1)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes genichtlich verfolgt.



I. Festsetzungen durch Text

In dem Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zu-lässig § 9 Abs. 2b BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer ge-setzlicher Vorschriften

1. Denkmalschutz

Die Pfarrkirche St. Mariae Geburt und der „Altenhof“ sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz NRW eingetragen. §§ 15 und 16 DSchG NRW

Das Plangebiet liegt im Denkmalbereich I „Kirchenhü-gel“. Alle das Gesamterscheinungsbild der Gebäude betref-fenden Ausführungsdetails unterliegen einer denkmal-rechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NW. Ent-sprechende Erlaubnisse sind vor Baubeginn - z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - anhand de-taillierter Unterlagen einzuholen.

Drei Baumstandorte innerhalb des Plangebietes sind eingetragene Naturdenkmäler (Naturdenkmal-Ensemble).

2. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, ca. 5100 m vom Flughafenbezugspunkt ent-fernt. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanla-gen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Be-zirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. ge-nehmigungsfreie Höhe 194,00 m über NHN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luft-rechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Beginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

III. Hinweise

1. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auch ein mit bodendenkmalrechtlicher, gutachterlicher Stel-lungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland definierter Schutzbereich. Das entsprechen-de Eintragungsverfahren in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr ist noch nicht abgeschlossen.

Im Vorfeld von geplanten Bodeneingriffen – dazu gehö-ren Neubauvorhaben, Gestaltungen von vorhandenen Wegen und Straßen, Baumpflanzungen etc. – im Be-reich des einzutragenden Bodendenkmals MH 3 – Alt-stadt Mülheim ist zur Sicherung der bodendenkmal-pflegerischen Belange eine frühzeitige Einbeziehung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr und des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege er-forderlich.

2. Fluglärm

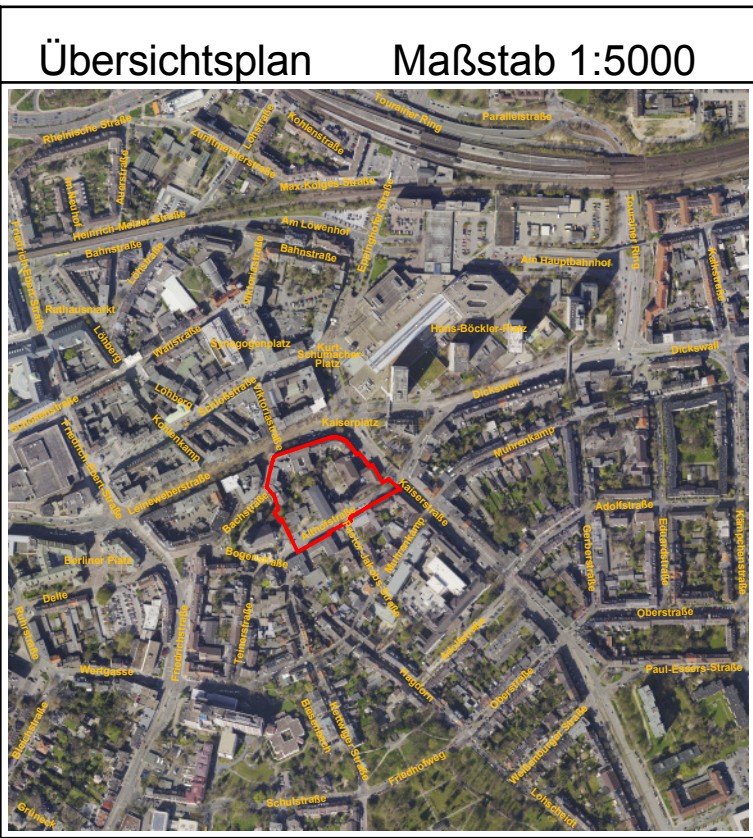
Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flug-erwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Internatio-nal.

3. Gestaltungssatzung

Die Regelungen der Gestaltungssatzung für die Innen-stadt von Mülheim an der Ruhr vom 25.März 2011 sind insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen zu beach-ten.

4. Nahwärmeverrangsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahwärme-vorrangsgebietes der medl GmbH. Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf für Gebäude, die neu errichtet werden, durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Wärme- und Kälteenergiebedarfsdeckung unmittel-bar aus Kraft-Wärme-Koppelanlagen aus einem Netz der Nahwärmeversorgung kommt dieser Verpflichtung nach.



Bebauungsplan

„Leineweberstraße/ Althofstraße – Innenstadt 38“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.	Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	4
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	4
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung	4
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung.....	5
4.	Planungsalternativen	5

1. Vorbemerkungen

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan erfüllt lediglich die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den Inhalt, der zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan werden weder Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, noch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Durch die beabsichtigte Festsetzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, negative Umweltauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten. Dementsprechend wird auch von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem können die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Umweltauswirkungen minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch**, das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sowie das **Landschaftsbild**, den **Artenschutz**, das **Schutzgut Boden**, das **Schutzgut Wasser**, das **Schutzgut Klima** und das **Schutzgut Luft** ergeben sich keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation.
- Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet bzw. unmittelbar westlich und südöstlich angrenzend befinden sich insgesamt 4 Baudenkmäler. Das Plangebiet selbst liegt als Teil des Kirchenhügels im Denkmalbereich I „Kirchenhügel“ und tangiert darüber hinaus ein zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Mülheim beantragtes Bodendenkmal. Dem **Schutzgut Kultur und Sachgüter** wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Rechnung getragen.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 13.09.2016, Planungsausschuss am 20.09.2016) sowie zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 17.01.2017, Planungsausschuss am 07.02.2017) des Bebauungsplanes „Leineweberstraße/ Althofstraße – Innenstadt 38“ durchgeführt.

Parallel zum Einleitungsbeschluss erfolgte der Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre Nr. 40.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 04.10.2016 bis 18.10.2016) eingereichten Anregungen/ Hinweise wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Hinweis des *LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland* - wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen als Hinweis beigelegt.

Aufgrund dieser Anregung wurden zeichnerische oder textliche Festsetzungen und Hinweise für nachgeordnete Verfahrensschritte aufgenommen. Ebenso wurden sie in der Begründung berücksichtigt.

Die während der öffentlichen Auslegung 07.03.2017 bis 07.04.2017) eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls in das Verfahren aufgenommen und gewertet.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im zweiten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – bat um redaktionelle Anpassungen sowohl des Hinweises im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen als auch der Begründung. Das entsprechende Kapitel der Begründung wurde redaktionell ergänzt, der Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen angepasst. Der Anregung wurde somit gefolgt.

4. Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung des Wettbewerbs „Masterplan Öffentlicher Raum“ bzw. der Aktivitäten im Zuge *des Stadterneuerungsgebietes Soziale Stadt Mülheim an der Ruhr – Innenstadt*, z.B. die Leineweberstraße durch eine Aufwertung und teilweise Neuordnung der Seitenräume als Einkaufs- bzw. Geschäftsstraße attraktiver zu gestalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Leineweberstraße/ Althofstraße – Innenstadt 38“ sind die Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB jedoch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt lediglich die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Da die Ziele dieses Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wird dieser voraussichtlich am 13.07.2017 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan

„Leineweberstraße/Althofstraße – Innenstadt 38“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 13.07.2017 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 13.07.2017 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 01.08.2017

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

