

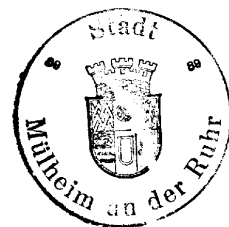
Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Kardinal-Graf-Galen-Straße/Eppinghofer Straße –Q1a“

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Kardinal-Graf-Galen-Straße/Eppinghofer Straße - Q 1 a"

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige § 9 Abs. 1 Nr. 1
nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für BauGB i.V.m. § 1
Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Abs. 6 Nr. 1 u. § 4
Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebau- Abs. 3 BauNVO
ungsplanes.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Um-
welteinwirkungen

Bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen § 9 Abs. 1 Nr. 24
zum dauernden Aufenthalt von Personen be- BauGB
stimmten Räumen sind in den im Plan festge-
legten Bereichen die nachfolgend aufgeführten
Vorkehrungen zu treffen:

a) Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern und Außentüren der
Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richt-
linie 2719 in der jeweils gültigen Fassung
oder Fenster und Außentüren mit einer
dieser Schallschutzklasse entsprechenden
Eignungsprüfung einer anerkannten Prüf-
stelle der Gruppe 1 für Eignungs- und
Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

b) Schallschutzmaßnahme 3

Einbau von Fenstern und Außentüren der
Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richt-
linie 2719 in der jeweils gültigen Fassung

oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

c) Schallschutzmaßnahme 4

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 4 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassung.

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

3. Gestaltung

Soweit nicht anders festgesetzt, sind nur Walms- und Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° zulässig.

Bei Anschlußbebauung an vorhandene Gebäude sind bestehende Traufhöhen und Dachneigungen anzunehmen.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 81 Abs. 1
Nr. 1 BauO NW

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Die Gebäude Eppinghofer Straße 139 b, 141 c, 141 d sowie Kardinal-Graf-Galen-Straße 23, 26 und 28 sind in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr als Baudenkmal eingetragen. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 sowie § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)
2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen - Mülheim innerhalb des 6 km-Radius. Die zulässige Bauhöhe wird bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen nicht erreicht werden. § 9 Abs. 6 BauGB §§ 12 bis 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

III. Kennzeichnung

Das gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaues. § 9 Abs. 5 BauGB

IV. Hinweise

Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Bauunternehmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, hingewiesen werden. § 15 DSchG NW

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

Die maximale Bauhöhe von 150 m über NN darf im Schutzbereich nicht überschritten werden.

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befinden sich Sprengbombentrichter aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist es daher erforderlich, daß das Baugelände, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche, mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Düsseldorf (Dezernat 22) überprüft wird.

Um diese Überprüfung durchführen zu können, ist das Baugelände oder Teilflächen bis auf gewachsenen Boden abzuschleichen bzw. Probebohrungen vorzunehmen. Die Arbeiten sollten zweckmäßigerweise, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, mit Baubeginn durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig (mind. 1 Woche vorher) dem Kampfmittelräumdienst mitzuteilen.

Sollten bei Erdbauarbeiten Munition oder Bomben aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Düsseldorf (Dezernat 22) zu beteiligen.

8018204A/B

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"Kardinal-Graf-Galen-Straße/Eppinghofer Straße - Q 1 a"

1. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Mülheim, ungefähr 500 m nördlich des Verkehrsverknüpfungspunktes Hans-Böckler-Platz.

Er wird durch die Eppinghofer Straße, die Stichstraße Kardinal-Graf-Galen-Straße, durch Teile der Kardinal-Graf-Galen-Straße und durch die Engelbertusstraße eingegrenzt. Die Flurstücke 390, 391 und 392 nördlich der Kardinal-Graf-Galen-Straße liegen ebenfalls innerhalb des Plangebietes.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Entlang der Eppinghofer Straße und der Engelbertusstraße befindet sich eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung. Die Erdgeschoßzone wird entlang der Eppinghofer Straße zum Teil gewerblich genutzt.

Das Plangebiet zwischen der Kardinal-Graf-Galen-Straße und der Bebauung Eppinghofer Straße wird durch mehrere restaurierte Baudenkmäler, einer öffentlichen Grünfläche sowie einer z.Z. als Parkplatz genutzten Brachfläche geprägt. Die Haupteinschließung für den Gesamtbereich erfolgt über die Eppinghofer Straße, die innerhalb des Mülheimer Straßennetzes eine wichtige Funktion als Nord-Süd-Verbindung einnimmt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Haltestellen für Busse in der Eppinghofer Straße gewährleistet. Eine Haltestelle der unterirdisch verlaufenden Stadtbahn liegt im Einmündungsbereich des Klöttschen/Bruchstraße.

Durch die bestehenden Leitungsnetze ist die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ausreichend gesichert. Zur Verbesserung der Entwässerungssituation ist im Bereich der vorhandenen Parkanlage ein Regenrückhaltebecken geplant.

3. Rechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1986 stellt für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich dar. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt für das gesamte Plangebiet "Gemischte Baufläche" mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,8 dar.

Diese Darstellungen sind durch ein Verfahren zur 118. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kardinal-Graf-Galen-Straße/Eppinghofer Straße" aktualisiert worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kardinal-Graf-Galen-Straße - Q 1" vom 27.07.1972 setzt in seinem Geltungsbereich Mischgebiete (MI) mit einer drei- bis viergeschossigen, geschlossenen Bauweise, öffentliche Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) fest. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes werden diese Festsetzungen aufgehoben.

Das Räumlich-Funktionale Entwicklungskonzept (RFEK) der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1985 sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor.

4. Ziele der Planung

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit ein- bis viergeschossiger Bebauung
- Neuabgrenzung der öffentlichen Grünfläche
- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz
- Festsetzung von Verkehrsflächen

5. Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung

Wegen der im nördlichen Plangebiet vorhandenen, kleinteiligen und zersplitterten Grundstückssituation und auch insbesondere wegen der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragenanlage konnten die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch den Bebauungsplan "Kardinal-Graf-Galen-

Straße - Q 1" vom 27.07.1972 nicht verwirklicht werden. Durch den neuen Bebauungsplan wird unter Einbeziehung der Belange der Umlegung die Möglichkeit einer sinnvollen Neubebauung geschaffen.

Bei der vorhandenen Nutzungsstruktur des Bebauungsplanbereiches handelt es sich um ein Gebiet, welches sich fast ausnahmslos zu einem Wohnquartier entwickelt hat. Lediglich eine Gaststätte und ein Kfz-Handel, der mit Auflagen, die ihn als nicht störenden Handwerksbetrieb einstufen, betrieben wird, weichen hiervon ab.

Um diese Entwicklung zu sichern, sind entgegen der bisherigen Zielvorstellung allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden.

Die Wohngebiete sollen dem Wohnen und hiermit verträglichen Nutzungen dienen. Ausgeschlossen sind alle nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie die Wohnruhe stören würden.

Die Festsetzung von drei Vollgeschossen für die geplante Neubebauung an der Kardinal-Graf-Galen-Straße soll einen sinnvollen Übergang von den mehrgeschossigen Gebäuden zu den anschließenden eingeschossigen Baudenkmälern bilden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung stellen sicher, daß sich Bauvorhaben in die vorhandene Gebäudestruktur einfügen.

Eine neue Abgrenzung der im Bebauungsplan "Kardinal-Graf-Galen-Straße - Q 1" festgesetzten und bereits teilweise angelegten öffentlichen Grünfläche ist notwendig, da sich inzwischen Erhaltungs-Gesichtspunkte für die dort vorhandenen Gebäude ergeben haben. Die Gebäude Kardinal-Graf-Galen-Straße 23, 26 und 28 sowie Eppinghofer Straße 139 b, 141 c und 141 d sind laut Denkmalschutzgesetz NW unter Schutz gestellt.

Die durch die Grünanlage verlaufende Verbindung zwischen Eppinghofer Straße und Kardinal-Graf-Galen-Straße wird in ihrer jetzigen Lage -fußläufig- beibehalten.

Neben den auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen ist durch die Sicherung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Stichstraße der Kardinal-Graf-Galen-Straße eine geordnete Unterbringung von Kraftfahrzeugen gewährleistet. Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt stellt sicher, daß möglichst wenig private Stellplätze durch Zu- und Abfahrten zu der geplanten Neubebauung entfallen.

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation im Plangebiet ist untersucht worden. Danach werden die Immissionen über den für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen "Schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung" der DIN 18005 (Ausgabe Mai 1987) liegen. Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen ist aus stadtgestalterischen Gründen und wegen fehlender Grundstücksflächen und Abständen zur Bebauung nicht möglich. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern und Außentüren entsprechend den jeweils festgelegten Lärmschutzklassen) werden die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms gemildert.

6. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung der Planung wird zu einer städtebaulich geordneten Arrondierung des Bebauungsplanbereiches führen. Dabei wird den zwischenzeitlich vollzogenen Ausbau- und Erhaltungsmaßnahmen Rechnung getragen. Im Rahmen einer Vorauswertung über ggfls. vorhandene Umweltbeeinträchtigungen im Plangebiet konnten für den Bereich westlich der Kardinal-Graf-Galen-Straße Bodenverunreinigungen -resultierend aus ehemaliger gewerblich/industrieller Vorkriegsnutzung- nicht ausgeschlossen werden. Die daraufhin durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab jedoch keine Anhaltspunkte für eine Bodenkontamination.

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

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind von den Bürgern keine generellen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert worden.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken bezogen sich in der überwiegenden Mehrheit auf die Gebäude Kardinal-Graf-Galen-Straße 26 und 28, sowie auf die geplante Bebauung auf der Ostseite der Kardinal-Graf-Galen-Straße. Es wurde der Abriß der o.g. Gebäude, sowie der Verzicht auf eine Neubebauung gefordert, um in diesen Bereichen die Grünfläche zu erweitern. Ebenso wurde unter Hinweis auf die Entwässerungssituation in diesem Bereich angeregt, ein Auffangbecken unter der öffentlichen Grünfläche vorzusehen. Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Wohnbauflächen wurde das Ziel, östlich der Kardinal-Graf-Galen-Straße Wohnbebauung zu ermöglichen, beibehalten.

Es handelt sich hier um eine maximal dreigeschossige Bebauung, die sich in die vorhandene Umgebung sinnvoll einfügt. Die überbaubare Fläche ist so gewählt, daß auch noch eine Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche in nördlicher Richtung ermöglicht wird.

Die Gebäude Kardinal-Graf-Galen-Straße 26 und 28 sind inzwischen unter Denkmalschutz gestellt und restauriert worden. Ein Abriß dieser Häuser kann somit nicht mehr in Betracht kommen.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wird an den Brandgiebel des Gebäudes Nr. 26 ein Anbau ermöglicht, der einen städtebaulich sinnvollen Abschluß dieser Bebauung bildet.

Die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens unter der vorhandenen öffentlichen Grünfläche ist geplant.

Den Bedenken der Bundespost bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäudekörper unter einer vorhandenen Richtfunkstrecke im Planbereich wurde insoweit Rechnung getragen, als daß die maximal zulässige Bauhöhe, die jedoch bei Ausnutzung der festgesetzten Geschöszahlen nicht erreicht wird, unter Hinweis im Anschluß an die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.

In Anbetracht des realen Nutzungscharakters im Plangebiet wurde auf Anregung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Essen, entgegen der Zielplanung, die Gebietsfestsetzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

8. Abwägung der zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen

Während der Offenlage des Bebauungsplanes wurden Bedenken vorgetragen. Diese bezogen sich auf eine Baulasterklärung zugunsten des Einsenders auf dem Grundstück Eppinghofer Straße 145.

Diese Bedenken wurden durch den Rat der Stadt mit Satzungsbeschluß vom 06.02.1992 zurückgewiesen.

Bei der Wertung ging die Verwaltung aufgrund einer fehlenden Genehmigung von der Nichtigkeit der Baulast aus. Eine erneute umfangreiche rechtliche Überprüfung der Sachlage nach dem o.g. Ratsbeschluß ergab jedoch, daß die Eintragung in der Baulast rechtmäßig ist.

Aufgrund dieser neuen Sachlage ist eine Änderung des Bebauungsplanes beab-

sichtigt, um die seit vielen Jahren angestrebte städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich durch das Bebauungsplanverfahren und die damit verbundene Neubebauung endlich realisieren zu können. Eine Aufhebung der Baulast ist daher zwingend erforderlich. Gleichzeitig ist es aber notwendig, den Stellplatznachweis an anderer Stelle im Bebauungsplan zu sichern. Hierzu soll die bisher als Parkplatz festgesetzte Fläche an der Kardinal-Graf-Galen-Straße aus der öffentlichen Verkehrsfläche herausgenommen und in eine Fläche für Stellplätze innerhalb des Wohngebietes umgewandelt werden. Auf dieser Fläche wäre dann die Eintragung einer neuen Baulast möglich.

Die Mitteilung des Regierungspräsidenten Düsseldorf (Dezernat 22) bezüglich vorhandener Sprengbombenrichter aus dem 2. Weltkrieg wurde unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Abwägung der Bedenken und Anregung aus dem Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1

Während der Beteiligung der betroffenen Eigentümer zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurden von einem Anlieger Bedenken vorgebracht, die sich auf die Festsetzung der Bebauungstiefe von 14 m an der Eppinghofer Straße bezieht.

In einem Gespräch zwischen den Eigentümern und der Verwaltung wurden diese Bedenken präzisiert. Es wird befürchtet, daß bei der Grenzbebauung eines 14 m tiefen Baukörpers auf dem z.Z. unbebauten Nachbargrundstück, eine Beeinträchtigung der Belichtung ihres 10 m tiefen Wohnhauses stattfindet.

Den Eigentümern wurde erläutert, daß die Bautiefe nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist, sondern auf dem benachbarten Eckgrundstück eine Anhebung der Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,5 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,9 vorgenommen werden soll.

Dadurch soll sichergestellt werden, daß eine städtebaulich befriedigende Lösung durch eine Angleichung der Gebäudehöhen an die bestehende Bebauung bei gleichzeitiger Ausnutzung der zulässigen Bebauungstiefe von 14 m für das Eckgrundstück erreicht werden kann.

Die Festsetzung von 14 m für die Bebauungstiefe entspricht den bisherigen Festsetzungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kardinal-Graf-Galen-

Straße - Q 1" vom 15.08.1972.

Sie ist beibehalten und für das bisher nicht bebaubare Eckgrundstück übernommen worden, um bei einer Neubebauung oder bei Erweiterungen der vorhandenen Bebauung eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Grundrissgestaltung vornehmen zu können. Eine Bebauungstiefe von 10 m die der Tiefe der vorhandenen Gebäude aus den 50er und 60er Jahren entspricht würde diesen Ansprüchen nicht gerecht werden.

Durch die Anhebung der Grund- und Geschoßflächenzahl sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erkennen.

Desweiteren wurde den Einsendern erläutert, daß die Ausnutzung der Bautiefe von 14 m nur mit Zustimmung der unmittelbar betroffenen Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze erfolgen kann.

Ansonsten sind die nach Landesbauordnung (BauO NW) notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

10. Alternativen

Unter Beachtung der gegebenen Situation und der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind wesentlich von der Planung abweichende Lösungen für eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung nicht erkennbar.

8018205A/B/C

Bebauungsplan

" Kardinal - Graf - Galen - Str. / Eppinghofer Str. - "
Q 1a

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 04.07.1991 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 29.08.1991 bis einschließlich 30.09.1991 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

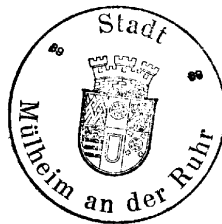
Mülheim an der Ruhr, den 30.03.1993

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Wijß



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am ~~06.02.1992~~ und 25.03.1993 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 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 30.03.1993

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Wijß

