

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan R10

Aktienstraße / Mellinghofer Straße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Aktienstraße/Mellinghofer Straße - R 10"

Festsetzungen durch Text
=====

- Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß
- a) in dem Mischgebiet (MI) an der Arndtstraße von den im § 6 Abs. 2 BauN VO genannten Nutzungen die unter Ziffern 4, 6 und 7 genannten Nutzungsarten, nämlich sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
 - b) in den besonderen Wohngebieten (WB) Aktienstraße 106 a bis 108 und Kreuzstraße 3 - 27 von den im § 4 a Abs. 2 BauN VO genannten Nutzungen die unter Ziffer 3 genannte Nutzungsart, nämlich sonstige Gewerbebetriebe,
- nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauN VO wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Baugebieten folgende Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
- a) in dem Mischgebiet (MI) von den Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauN VO Ställe für Kleintierhaltung,
 - b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) von den Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO die unter Ziffer 4 bis 6 genannten Nutzungsarten, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung,
 - c) in den besonderen Wohngebieten (WB) die Anlagen nach § 4 a Abs. 3 BauN VO, nämlich zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 2 BauN VO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) von den nach § 4 Abs. 3 BauN VO vorgesehenen Ausnahmen die unter Ziffern 1 - 3 genannten Nutzungsarten, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauN VO wird festgesetzt, daß in den besonderen Wohngebieten (WB) Aktienstraße 106 a bis 108 und Kreuzstraße 3 bis 27 oberhalb der Erdgeschosse nur Räume für freiberuflich Tätige und Wohnungen zulässig sind.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauN VO nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauN VO bleibt hiervon unberührt.

der baulichen Nutzung:

Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Ihre Bauhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche in den Baugebieten um die anteilige Fläche notwendiger Stellplätze in den zugeordneten Tiefgaragen erhöht werden kann.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauN VO wird festgesetzt, daß den Flächen der Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauN VO in den WA- und WB-Gebieten Flächenanteile von außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 22 BBauG hinzugerechnet werden können.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen werden wie folgt zugeordnet:

- a) die Gemeinschaftstiefgarage in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Aktienstraße/Mellinghofer Straße der Bebauung in den beiden WA-Gebieten,
- b) die Gemeinschaftstiefgarage in dem besonderen Wohngebiet (WB) an der Kreuzstraße der Bebauung Kreuzstraße 3 bis 21,
- c) von der Gemeinschaftstiefgarage in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen Aktienstraße, Eppinghofer Straße und Engelbertusstraße der nördliche Teil der drei- bis fünfgeschossigen Bebauung an der Aktienstraße und der südliche Teil der Bebauung an der Eppinghofer Straße/Engelbertusstraße.

Die im Plan festgesetzten Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt zugeordnet:

- a) Spielplatz im allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen Aktienstraße und Mellinghofer Straße der im Planbereich liegenden Bebauung an der nördlichen Straßenseite der Aktienstraße und an der östlichen Straßenseite der Mellinghofer Straße,
- b) Spielplatz im allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen Aktienstraße/Eppinghofer Straße und Engelbertusstraße der in diesem Bereich liegenden Bebauung.

Die für ein Nutzungsrecht festgesetzte Fläche auf den Flurstücken 39, 44 und 94 an der Aktienstraße ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke an der nördlichen Straßenseite der Aktienstraße von der Kreuzung bis zur östlichen Planbereichsgrenze^{und} an der östlichen Straßenseite der Mellinghofer Straße zu belasten.

Die für ein Nutzungsrecht festgesetzte Fläche in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen Aktienstraße, Eppinghofer Straße und Engelbertusstraße ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke dieses Gebietes zu belasten.

Die für ein Nutzungsrecht festgesetzten Flächen in den besonderen Wohngebieten (WB) zwischen Aktienstraße und Kreuzstraße sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Aktiver Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG werden zum Schutz vor den von den Verkehrsflächen der Aktienstraße, Mellinghofer Straße und Eppinghofer Straße ausgehenden Verkehrsgeräuschen folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

a) Schallschutzmaßnahme 1

Bekleidung der Stützmauern beiderseits der Mellinghofer Straße/Eppinghofer Straße mit einer vollabsorbierenden Verblendung gegen Einfach- und Mehrfachreflexionen,

b) Schallschutzmaßnahme 2

Errichtung von 1,00 m hohen teilabsorbierenden Brüstungsaufsätzen auf der Stützmauer am östlichen Fahrbahnrand der Mellinghofer Straße/Eppinghofer Straße,

c) Schallschutzmaßnahme 3

Errichtung von 1,00 m hohen teilabsorbierenden Brüstungsaufsätzen an beiden Fahrbahnrandern der Aktienstraße am Brückenbereich.

Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 BBauG sind bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen dem Aufenthalt von Personen dienenden Räumen in den den Straßen zugewandten Gebäudeteilen, die Immissionen von mehr als 10 dB(A) gegenüber dem zulässigen Immissionsrichtwert ausgesetzt sind, die nachgenannten Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

a) Belastungsbereich 1

Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI

Richtlinie 2719:

Kastenfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit MD-Verglasung oder Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung, 40 bis 50 mm Scheibenabstand und Verglasung aus Dickglas oder Isolierverglasung in schwerer mehrschichtiger Ausführung oder 12 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

b) Belastungsbereich 2

Fenster der Schallschutzklasse 4 nach VDI

Richtlinie 2719:

Kastenfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung oder Verbundfenster mit besonderer Dichtung, Scheibenabstand über ca. 60 mm und Verglasung aus Dickglas.

c) Belastungsbereich 3

Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI

Richtlinie 2719:

Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung oder dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern oder 6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem nachträglich als "Bergfrei" erklärten Gebiet. Es muß damit gerechnet werden, daß hier in früherer Zeit oberflächennah geführter Abbau umgegangen ist.

Bei der Planung von Wohn- und Geschäftsbauten wird in jedem Einzelfall eine Grubenbildeinsichtnahme beim Landesoberbergamt NW, Goebenstraße, 4600 Dortmund, dringend empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen - Mülheim, festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 04.05.1964/31.07.1964 gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.01.1959 (BGBI. I S. 9).

Gestaltung

Gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz (BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.09.1979 (GV. NW. S. 648), wurden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- a) bei giebelständigen Häusern Satteldächer mit einer Neigung von 45° und einer Firsthöhe bis 7,50 m über dem Fußboden des Drempelgeschosses.
- b) Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° für die gesamte übrige Bebauung.

Bei giebelständigen Häusern sind Drempel bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Dachflächen von Tiefgaragen sind, soweit auf ihnen nicht Geh- oder Leitungsrechte bzw. Kinderspielplätze vorgesehen sind, mit einer 0,5 m dicken Erdschicht zu überdecken und zu begrünen.

Die Flachdächer von Garagen und eingeschossigen Anbauten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, zu bekieseln.

Sockelhöhen dürfen, gemessen von der festgelegten Geländeoberkante am Baukörper, straßenseitig 0,75 m im Mittel nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind in den Häusern der Straße Kreuzstraße, Engelbertusstraße und Arndtstraße nur im Erdgeschoß zulässig. Im übrigen Planbereich sind sie oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig.

Zulässige Werbeanlagen müssen sich in Größe, Material und Ausführung den Gebäuden unterordnen und dürfen den Charakter der Fassaden oder der Gebäude nicht verändern.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes
zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Aktienstraße/Mellinghofer Straße - R 10"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist entlang der Aktienstraße in Teilbereichen und entlang der anderen im Plangebiet vorhandenen Straßen überwiegend bebaut. An der Aktienstraße sind zwischen Eppinghofer Straße und Engelbertusstraße und im nördlichen Eckbereich zur Mellinghofer Straße größere zum Teil für den U-Bahn- und Kreuzungsbau von alter Bebauung freigelegte Grundstücksflächen vorhanden. Zwischen Clevesche Straße und Mellinghofer Straße befindet sich nördlich der Aktienstraße das Gelände der ehemaligen Schule an der Cleveschen Straße. Die freien Flächen entlang der Aktienstraße werden zur Zeit als behelfsmäßige Stellplatzflächen von den Anwohnern genutzt. Auf dem ehemaligen Schulhof an der Cleveschen Straße und den Freiflächen an der Aktienstraße und Mellinghofer Straße befinden sich mehrere großkronige, schützenswerte Bäume. Die überwiegend ausgeübte Nutzung im Plangebiet ist das Wohnen, das im östlichen bebauten Teil der Aktienstraße und der Mellinghofer Straße vereinzelt von gewerblicher Nutzung durchsetzt ist. Eine stärkere Nutzung durch Läden, Büros, Gaststätten und Arztpraxen in Verbindung mit Wohnungen ist auf beiden Seiten der Eppinghofer Straße zu finden. Abweichend von diesen Nutzungen befinden sich an der Ecke Kreuzstraße/Kuhlenstraße ein größerer metallverarbeitender Gewerbebetrieb und nördlich der Aktienstraße im östlichen Teil des Plangebietes Teile einer Gärtnerei.

Die vorhandene Bebauung des Plangebietes ist überwiegend drei- bis viergeschossig mit Ausnahme einer fünf- bis achtgeschossigen Eckbebauung an der Eppinghofer Straße/Engelbertusstraße und von fünfgeschossigen Gebäuden an der Mellinghofer Straße. Die Grundstücke an der Eppinghofer Straße und Mellinghofer Straße sind durch Nebengebäude und Garagen auf den Rückseiten der Gebäude stark überbaut und bieten in diesen Bereichen nur wenige Freiflächen.

Das ehemalige Schulgebäude an der Clevesche Straße ist als erhaltenswertes Gebäude mit Denkmalcharakter, die Häuser Nr. 41 bis 49 an der Arndtstraße, die Häuser Nr. 7 -19 an der Kreuzstraße und die Häuser Nr. 12 und 14 an der Engelbertusstraße sind als erhaltenswerte

Ensembles in der Liste für erhaltenswerte Gebäude der Stadt Mülheim a.d. Ruhr aufgeführt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Aktienstraße, Eppinghofer Straße und Mellinghofer Straße.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die zentralen Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon. Diese Netze sind ausreichend, um die vorhandenen und geplanten Baumaßnahmen ver- und entsorgen zu können. Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim. Die höchstzulässige Bauhöhe wird bei maximaler Ausnutzung der geplanten Festsetzungen nicht erreicht.

Das Bergamt Bochum weist darauf hin, daß das Plangebiet in einem nachträglich als "Bergfrei" erklärten Gebiet liegt. Es müsse damit gerechnet werden, daß hier in früherer Zeit oberflächennaher geführter Abbau umgegangen sei. Aus diesem Grunde wird bei der Planung von Wohn- und Geschäftsbauten in jedem Einzelfall eine Grubenbildeinsichtnahme beim Landesoberbergamt NW, Goebenstraße 25, 4600 Dortmund, dringend empfohlen, damit der Baugrund entsprechend beurteilt werden kann.

Die Oberpostdirektion weist darauf hin, daß bei Verwirklichung der Planung zwischen Aktienstraße/Mellinghofer Straße/ Engelbertusstraße damit zu rechnen ist, daß der Ton- und Fernsehrundfunkempfang in der Nachbarschaft weiter beeinträchtigt wird.

Damit bei Neubauten ggfls. funktechnische Gesichtspunkte berücksichtigt werden können, sollte das Fernmeldeamt Duisburg bei Baumaßnahmen in den Abschattungsbereichen rechtzeitig informiert werden.

2. Rechtliche Situation

- a) Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 mit der rechtswirksamen 7. Änderung vom 18.12.1975 und dem Entwurf zur 74. Teiländerung stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen mit GFZ von 0,8 - 1,0 als Mittelwert und gemischte Baufläche mit einer GFZ von 0,6 als Mittelwert dar.
- b) Der Generalverkehrsplan vom 30.06.1977 sieht den Ausbau der Kreuzung Aktienstraße/Mellinghofer Straße/Eppinghofer Straße vor.
- c) Der Baugebietsplan vom 24.03.1968 setzt als z. Zt. geltendes Bau-recht die folgenden Baugebiete fest:

Arndtstraße Mlg III;
Engelbertusstraße/Ecke Eppinghofer Straße WA III;
Aktienstraße/Eppingofer Straße WAg III;
Kreuzstraße WA III.

- d) Im Bebauungsplangebiet bestehen z. Zt. rechtsverbindliche Fluchtlinien.

Die Festsetzungen des Baugebietsplanes und der Fluchtlinienpläne werden im Bereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Nach dem Rd.Erl. des Innenministers vom 31.07.1974/29.03.1978 "Hinweise für die Planung von Spielflächen" und dem Bildungsentwicklungsplan der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 12.12.1974 wird im Plangebiet die Spielfläche für einen Spielbereich C geschaffen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird der Ausbau der Straßenkreuzung der Aktienstraße und Mellinghofer Straße/Eppinghofer Straße gesichert und ermöglicht. Darüber hinaus wird durch eine Bebauung die vorhandene städtebauliche Struktur des Plangebietes, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist, erhalten und fortentwickelt. Unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes erhält die Wohnnutzung den Vorrang vor der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Im Bebauungsplan werden die gegen den Verkehrslärm erforderlichen Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Der im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird im Bebauungsplan durch Festsetzung entsprechend den Planungsabsichten gesichert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Baugebiete:

a) Mischgebiet an der Arndtstraße:

Die Mischnutzung wird an dieser Stelle mit Einschränkungen dreibis viergeschossig in geschlossener Bauweise festgesetzt, weil die Bebauung an der Arndtstraße den Übergang von der nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung zu dem südlich gelegenen Spielzentrum und der weiter daran anschließenden Wohnbebauung an der Aktienstraße bildet.

Entsprechend der zukünftigen Bedeutung der Arndtstraße als Wohnstraße an einem Spielzentrum erfolgt die Erschließung der nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Gewerbegrundstücke nicht mehr von der Arndtstraße aus, sondern künftig von der Zinkhüttenstraße her.

Nach § 1 Abs. 5 BauN VO werden bestimmte Nutzungen nicht zugelassen, weil sie dem Charakter des Baugebietes im Hinblick auf die umgebende Bebauung nicht entsprechen und weil der Erhalt der Hausgruppe Arndtstraße Nr. 41 - 49 mit stadtbildprägender Bedeutung als Ziel der Planung den ausgeschlossenen Nutzungen entgegensteht.

- b) Besondere Wohngebiete der Mellinghofer Straße, Eppinghofer Straße, Aktienstraße, Kühlenstraße und Kreuzstraße:

Durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet wird die in diesen Planbereichen vorhandene Nutzung gesichert und für die Fortentwicklung die rechtliche Grundlage geschaffen. Dabei hat die Wohnnutzung den Vorrang vor der gewerblichen Nutzung.

In den besonderen Wohngebieten (WB) an der Kreuzstraße Nr. 3 - 27 und Aktienstraße 106a - 108 sind oberhalb der Erdgeschosse nur

- * ~~Wohnungen und Räume für freiberuflich Tätige~~ zulässig, um zu vermeiden daß gewachsene Strukturen durch die nach § 4 a Abs. 2 BauN VO sonst zulässigen Nutzungen nachteilig verändert werden.

In den besonderen Wohngebieten (WB) an der Kreuzstraße Nr. 3 - 27 und Aktienstraße Nr. 106a und 108 werden nach § 1 Abs. 5 BauO NW sonstige Gewerbebetriebe nicht zugelassen, weil sie dem Charakter des Baugebietes im Hinblick auf die umgebende Bebauung und Nutzung nicht entsprechen und weil der Erhalt der Hausgruppe mit stadtbildprägender Bedeutung in der Kreuzstraße als Ziel der Planung einer Zulassung von sonstigen Gewerbebetrieben entgegensteht.

Die Gebäude auf den Grundstücken Mellinghofer Straße 44 - 50 können in ihrer jetzigen Lage nicht mehr neu errichtet werden, weil ausreichende Abstandflächen nach den Anforderungen der Abstandflächenverordnung auf dem Grundstück nicht vorhanden sind und öffentlich-rechtlich nicht gesichert ist, daß die angrenzenden, nicht im Plangebiet liegenden Grundstücke von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Räume für freiberuflich Tätige und Wohnungen

Geändert gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 17.07.1981.

Der Oberstadtdirektor Mülheim a. d. Ruhr, den 26. Aug. 1981

I. A.



Die Gebäude Eppinghofer Straße 190 und 192 werden zukünftig zurückversetzt errichtet, um für den Fußgängerverkehr mehr Freiraum an dieser z. Zt. beengten Stelle im Straßenraum zu erhalten.

In den Planbereichen ist die Festsetzung von eingeschossigen, rückwärtigen Anbauten vorgesehen. Hierdurch wird der vorhandenen Nutzung der Baugrundstücke durch rückwärtige Anbauten und Garagen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Freiflächen Rechnung getragen.

Durch die zwingende Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung an der Kreuzsstraße wird das Straßenbild, das durch eine Gruppe erhaltenswerter Häuser bestimmt wird, in Zukunft gesichert.

c) Allgemeine Wohngebiete der Aktienstraße, Mellinghofer Straße und Aktienstraße/Engelbertusstraße:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke werden allgemein zugelassen, weil sie dem Charakter der Nutzungen in den angrenzenden Planbereichen entsprechen.

Den während der Offenlage vorgebrachten Bedenken gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück einer Gärtnerei an der Aktienstraße wurde nicht gefolgt, weil die geplanten Festsetzungen der Struktur der bisher überwiegend im Flangebiet vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung entsprechen und durch die geplante Schließung der Straßenränder die Gärtnerei langfristig nicht zu erhalten ist.

Nach § 17 Abs. 7 und 10 Baunutzungsverordnung werden die Überschreitungen der GRZ und GFZ wie folgt begründet:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Ecke Eppinghofer Straße/Engelbertusstraße wird der in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) für die Geschossflächenzahl angegebene Höchstwert überschritten, weil die an dieser Stelle z.Zt. vorhandene fünf- bis achtgeschossige Bebauung in ihrer Nutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt oder reduziert werden soll.

Im besonderen Wohngebiet (WB) an der Ecke Eppinghofer Straße/Kuhlenstraße und im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Ecke Mellinghofer Straße/Aktienstraße werden die im § 17 Abs. 1 und 7 der Baunutzungs-

verordnung (BauN VO) für die Geschosßflächenzahl angegebenen Höchstwerte überschritten, weil aus städtebaulichen Gründen die Bebauung an den Blockecken in Höhe der anschließenden Straßenrandbebauung als geschlossene Bebauung durchgeführt werden wird.

An den Straßenecken Aktienstraße/Mellinghofer Straße und Aktienstraße/Eppinghofer Straße werden entsprechend der städtebaulichen Bedeutung und der Absicht, an diesen Stellen giebelständige Häuser festzusetzen, die Bebauung um 1 Geschosß gegenüber der angrenzenden Bebauung erhöht.

Eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) angegebenen Höchstwerte in den vorgenannten Baugebieten ist städtebaulich vertretbar, weil

1. wegen der beengten Grundstücksverhältnisse in diesen Bereichen keine Möglichkeit besteht, durch Umlegung eine den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung entsprechende Bodenordnung vorzunehmen,
2. aufgrund der vorgegebenen dichten Baustruktur auf kleinteiligen Parzellen in den Blockecken bei Einhaltung der GFZ-Höchstwerte städtebaulich unbefriedigende Lösungen entstünden,
3. sichergestellt ist, daß diese Überschreitungen durch Festsetzungen der Bautiefe, der Zahl der Geschosse und die festgesetzte Gestaltung des Blockinnenbereiches nicht zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt,
4. öffentliche Belange nicht entgegenstehen und
5. durch ausreichend große Freiflächen in der näheren Umgebung (Spielzentrum, Tennisplatzanlage) ein Ausgleich vorhanden ist.

Die im Flächennutzungsplan und in der 7. und 74. Teiländerung dargestellte GFZ - als Mittelwert für den größeren Einzugsbereich - sichert die Zielplanung für die Aufnahmefähigkeit an Einwohnern.

4.2 Gestaltung

Die vorgesehenen Gestaltungsfestsetzungen sind erforderlich, um eine geordnete Gestaltung des Ortsbildes sicherzustellen.

Die Festsetzungen der Dachneigungen von 35° bis 45° bewirken eine harmonische Anpassung an benachbarte Dächer.

Durch die Festsetzung von giebelständigen Häusern im Bereich Aktienstraße/Eppinghofer Straße und Aktienstraße/Mellinghofer Straße entsteht eine stärker betonte Gliederung des Straßenrandbildes im Bereich der Kreuzung.

Durch die Festsetzung der Dachneigung von 45° und Drempe bis zu 1,50 m Höhe wird bei giebelständigen Häusern die Nutzung der Dachgeschosse als Vollgeschosse unter Einhaltung der GFZ- und Geschosfestsetzungen ermöglicht.

Durch die Festsetzung zur Bekiesung von Garagendächern wird die harmonische Einbindung von Garagenbauten in die Bebauung der Baugebiete sichergestellt.

Die Absenkung und Begrünung von Tiefgaragendächern bewirkt, daß die Innenbereiche der Baublocks von den Anwohnern weitgehend als Grünbereiche genutzt und erlebt werden.

Die Festsetzung der Sockelhöhen ermöglicht eine harmonische Anpassung benachbarter Gebäude unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Geländesituation. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden die Wohnbereiche gegen die von Werbeanlagen ausgehenden Beeinträchtigungen weitgehend geschützt. Die zulässigen Werbeanlagen werden aus diesem Grunde weitgehend auf die gewerblich genutzten Bereiche des Plangebietes beschränkt. Sie sollen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.

4.3 Spielbereiche

Der Gemeinschaftsspielplatz im allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen Aktienstraße und Mellinghofer Straße deckt den Spielflächenbedarf für die Kleinkinder in diesem Wohnbereich. Der Spielbereich wird als private Gemeinschaftsanlage festgesetzt, weil in unmittelbarer Nähe eine Schulhoffläche an der Mellinghofer Straße und ein kleiner Spielplatz mit geplanter Erweiterung zwischen Aktienstraße und Stolper Straße (Nr. 404 BEP) als öffentliche Spielflächen vorhanden sind, die den Spielflächenbedarf, wie er im Bildungsentwicklungsplan dargestellt ist, decken.

Der Spielplatz im besonderen Wohngebiet (WB) zwischen Aktienstraße, Eppinghofer Straße, Kühlenstraße und Kreuzstraße deckt zu einem Teil

den Spielflächenbedarf der Kleinkinder in dem Bereich zwischen Aktienstraße, Eppinghofer Straße, Bruchstraße und Hornstraße. Der Spielbereich wird als Spielbereich C in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt, weil außer einem zu kleinen Spielbereich B an der Kleinen Bruchstraße/Hornstraße (BEP 90) keine Spielflächen zur Verfügung stehen. Den in der Auslegung vorgebrachten Bedenken konnte aus diesen Gründen nicht gefolgt werden. Der Gemeinschaftsspielplatz im allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen Aktienstraße, Eppinghofer Straße und Engelbertusstraße deckt den Spielflächenbedarf für Kleinkinder in diesem Wohnbereich. Der Spielbereich wird als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, weil innerhalb des zugehörigen Spielbereiches ein Spielbereich A an der Charlottenstraße besteht und in unmittelbarer Nähe im angrenzenden Spielbereich zwischen Aktienstraße und Arndtstraße eine öffentliche Grünfläche mit einem weiteren Spielbereich A vorhanden ist. Mehrere Bürger haben gegen die Festsetzung dieser Gemeinschaftsspielfläche Bedenken vorgetragen und vorgeschlagen, den Spielplatz an die Ecke Aktienstraße /Eppinghofer Straße zu verlegen. Den Bedenken und Anregungen wurde nicht gefolgt, weil mit der Errichtung des Spielplatzes in geschützter und zentraler Lage vorrangig die privaten Spielflächen für die Kinder der an der Engelbertusstraße und Eppinghofer Straße vorhandenen stark verdichteten Bebauung gesichert werden, für die heute keine Spielflächen vorhanden sind.

4.4 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen Aktienstraße, Eppinghofer Straße und Kreuzstraße ist Teil des zu diesem Teilbereich gehörigen Spielbereiches C.

Die südlich der Arndtstraße gelegene öffentliche Grünfläche ist Teil des Spielbereiches A, die zu dem außerhalb des Plangebietes geplanten Spielzentrum gehört. Es handelt sich um einen Randbereich, der gestalterisch abgepflanzt wird.

Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume auf dem ehemaligen Schulgelände an der Clevesche Straße und an der Ecke Aktienstraße/Eppinghofer Straße werden in ihrem Bestand durch Festsetzung gesichert. Durch weitere Anpflanzungen von Bäumen an vorgeschlagenen Standorten im Straßenraum wird ein verbessertes Straßenbild und eine Begrünung des Verkehrsraumes erreicht.

Die jetzt noch vorhandenen Baumgruppen auf dem Gelände zwischen Aktienstraße und Mellinghofer Straße können nicht erhalten werden, weil ihr Standort in der überbaubaren Fläche des WA-Gebietes liegt.

4.5 Erhaltenswerte Gebäude

Das ehemalige Schulgebäude auf dem städtischen Grundstück an der Clevesche Straße ist als denkmalwertes Gebäude in der Liste der erhaltenswerten Gebäude aufgeführt und wird als Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung erhalten. Das Gebäude wird von der Stadt Mülheim als Stadtarchiv genutzt.

Die Häuser Arndtstraße Nr. 39 bis 49, Kreuzstraße Nr. 7 bis 19 und Engelbertusstraße 12 und 14 haben als Gebäudegruppen stadtbildprägende Bedeutung und werden aus diesem Grunde in Art und Maß der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

4.6 Verkehr

Durch Fahrbahnverbreiterungen der Aktienstraße, Mellinghofer Straße und Eppinghofer Straße, ein Brückenbauwerk, den verkehrsgerechten Ausbau der Straßeneinmündungen sowie den Bau von Straßenbahninseln auf der Aktienstraße wird die Verkehrssicherheit der Kreuzung verbessert und der störungsfreie Ablauf des Straßenverkehrs in Zukunft gewährleistet.

Die Arndtstraße wird zukünftig nur noch von der Engelbertusstraße her als Stichstraße befahrbar sein, weil eine Anbindung an die Mellinghofer Straße durch den Ausbau der Kreuzung nicht mehr möglich ist. Alle übrigen Straßen im Plangebiet werden in ihrem Ausbau weitgehend bis auf die Einmündungsbereiche erhalten bleiben. Durch den Ausbau der U-Bahn-Strecke B 112 Eppinghofer Straße - Mellinghofer Straße entfällt in Zukunft der Straßenbahnverkehr auf diesen Straßen. Der Ausbau der U-Bahnstrecke und des Brückenbauwerks ist Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach dem Personenbeförderungsgesetz. Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Durch die Festsetzung der im Osten des Plangebietes nördlich von der Aktienstraße gelegenen Verkehrsfläche wird der Zugang zu dem rückwärtig gelegenen Gelände gesichert. Die Nutzung und Erschließung dieser Flächen soll jedoch durch ein neues Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt geregelt werden.

Radwege werden grundsätzlich bei neuen Straßenplanungen vorgesehen, wenn ausreichend Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Durch den vier-spurigen Ausbau der Aktienstraße und Mellinghofer Straße/Eppinghofer Straße mit einer aufwendigen und komplizierten Verkehrsführung des Kraftfahrverkehrs im Kreuzungsbereich ist die Anlage von Radwegen in diesem Bereich nicht möglich. Den in der Auslegung vorgebrachten Anregungen, im Kreuzungsbereich Radwege anzulegen, wurde aus Sicherheitsgründen nicht gefolgt. Im Zusammenhang mit der Radwegeplanung ist jedoch beabsichtigt, den Radfahrverkehr auf parallelführenden Straßen abzuleiten. Es ist vorgesehen, den Radfahrverkehr in Nord-Süd-Richtung über die Mellinghofer Straße, Zinkhüttenstraße, Engelbertusstraße, Eppinghofer Straße und in Ost-West-Richtung über Bruchstraße, Engelbertusstraße, Zinkhüttenstraße, Wiesenstraße, Sandstraße und Friedrich-Ebert-Straße zu führen.

4.7 Stellplätze

Für die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) an der Aktienstraße/Mellinghofer Straße, in den besonderen Wohngebieten (WB) zwischen Aktienstraße und Kreuzstraße sowie in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zwischen Aktienstraße und Engelbertusstraße werden die erforderlichen Stellplätze zu einem Teil in Tiefgaragen untergebracht, weil auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nicht in der erforderlichen Anzahl Stellplätze unterzubringen sind.

Den während der Offenlage vorgebrachten Bedenken gegen die Festsetzung von Tiefgaragen wurde deshalb nicht gefolgt.

In allen anderen Fällen ist die Stellplatzverpflichtung auf dem Grundstück in Form von Garagen oder Stellplätzen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erbringen.

Für die Stellplatzverpflichtungen, die nicht auf dem eigenen Grundstück oder in Tiefgaragen erfüllt werden können, sollen öffentliche Stellplätze außerhalb des Plangebietes in einer Tiefgarage in der öffentlichen Grünfläche zwischen Aktienstraße und Arndtstraße vorgesehen und durch ein anderes Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

4.8 Umweltschutz

Die gegenwärtige und zukünftige Lärmsituation im Planbereich ist durch ein Gutachten ermittelt worden. Die den Hauptstraßen zugewandten Hausfronten der vorhandenen und geplanten Bebauung werden künftig Lärmbelastungen ausgesetzt sein, die die Richtwerte der DIN 18005* überschreiten
*(Vornorm "Schallschutz im Städtebau")

ten . Für Wohnräume und sonstige Aufenthaltsräume werden daher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 des Bundesbaugesetzes (BBauG) erforderlich.

Die Festsetzungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen ist durch die unmittelbare Bebauung der Straßenränder, bedingt durch die Grundstückssituation im Plangebiet, nur im beschränkten Umfang möglich.

Als aktive Maßnahme zum Schutz der Anlieger vor überhöhter Lärmbelastung werden an den Rampen und Brückbegrenzungen 1,0 m hohe teilabsorbierende Brüstungen festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß die Stützmauern an der Mellinghofer Straße vollabsorbierende Bekleidung gegen Einfach- und Mehrfachreflexionen erhalten.

Als Vorkehrung zum passiven Schutz gegen Verkehrslärm werden Lärmschutzfenster der Schallschutzklassen nach VDI Richtlinie 2719 festgesetzt.

Für alle Straßenfronten von Häusern im Bereich des Bebauungsplanes, für die keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden sind, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen, die den derzeit üblichen Wärmedämmfenstern entsprechen.

4.9 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

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

Nachteilige Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen im Sinne des § 13 a Abs. 1 BBauG sind nicht zu erwarten.

Der Ausbau der Kreuzung und der Verkehrsflächen erfolgt in direktem zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit den Ausbauarbeiten der Stadtbahnstrecke Eppinghofer Straße - Mellinghofer Straße B 112 und

wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt. Durch die Bauarbeiten und die notwendig werdenden Umleitungen des Straßenverkehrs müssen die Anwohner des Kreuzungsbereiches mit Einschränkungen und Belästigungen für die Dauer der Bauzeit rechnen.

5. Kosten

Die der Stadt aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen demnächst entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1. Ausbau des Knotenpunktes "Mellinghofer Straße/Aktienstraße/ Eppinghofer Straße", -mit Grunderwerb-	8.800.000,-- DM
2. Stadtbahnbau -mit Grunderwerb-	22.000.000,-- DM
	<u>30.800.000,-- DM</u>

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für diese Maßnahmen ist durch Aufnahme im Finanzplan und Investitionsprogramm der Stadt Mülheim a.d.Ruhr sowie durch Gewährung von Zuschüssen gesichert.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen später folgende weitere Kosten, deren Zeitpunkt allerdings noch nicht zu übersehen ist:

Ausbau des öffentlichen Kinderspielplatzes -mit Grunderwerb- (Schätzung 1978/79)	ca. 270.000,-- DM
--	-------------------

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

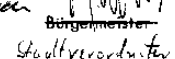
Der Rat der Stadt hat am 13.05.1980 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 13.05.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt

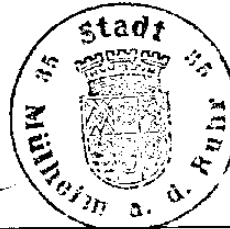

Oberbürgermeister

Bürgermeister

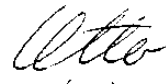
Schriftführer

Stadtverordneter

Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den
hierdurch aufgehobenen ~~geänderten~~ Bebauungsplänen in der Zeit
vom 21.11.1980 bis zum 22.12.1980 ~~erneut~~ öffentlich aus-
gelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 22.1.1981



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Ott)
Stadtinspektor z.A.

^{aus formalrechtlichen Gründen}
Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den
hierdurch aufgehobenen ~~geänderten~~ Bebauungsplänen in der Zeit
vom 11.12.1980 bis zum 19.01.1981 öffentlich ausgelegen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 22.1.1981 ^{erneut}



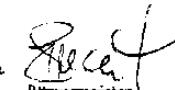
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

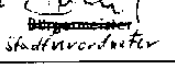
(Ott)
Stadtinspektor z.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.07.1981 die
in ~~eingetragenen Änderungen und Ergänzungen~~
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 19.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 29.07.1981

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Stadtverordneter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
(Az.:).

Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuß- und- der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den

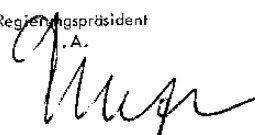
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 22.12.81 (Az.: 55.L-12.07 (Unif. R 10))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 22.12.81



Der Regierungspräsident
I.A.


Regierungsbauamtsdirektor

Der Rat der Stadt hat am die in
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfs
und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

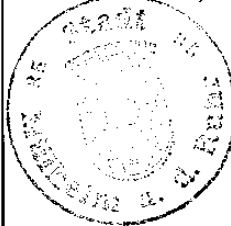
Oberbürgermeister

Bürgermeister

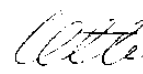
Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß ~~Ber-~~
~~kennmachungsanordnung vom~~ im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 25.1.1982 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 26.1.1982



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Ott)