

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan R 14

Mellinghofer Str. / Zinkhüttenstr.

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Mellinghofer Straße/Zinkhütterstraße - R 14"

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauN VO Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauN VO, nämlich Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gestaltung: Es werden Satteldächer mit einer Neigung von von 23° - 32° für die gesamte Bebauung festgesetzt.
- Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der festgelegten Geländehöhe am Baukörper, 0,75 m nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe der Garagen darf 3,0 nicht überschreiten.
- Sonstige Festsetzungen: Gemäß § 9 Abs. 1 Hf. 24 des Bundesbaugesetzes sind bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen Räumen, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, in den den Straßen zugewandten Gebäudeteilen Vorkehrungen zum Schutze gegen den Verkehrslärm in der Form von Doppelfenstern (DIN 4109 + 52210) zu treffen.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekannt-
machung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zum Bebauungsplan
(Satzung) für den Bereich "Mellinghofer Straße/Zinkhütten-
straße - R 14"

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die für den Ausbau der Mellinghofer Straße zwischen der Arndtstraße und der Zinkhüttenstraße notwendig werdenden Flächen zu sichern. Dieser Ausbau ist durch die südlichen und nördlichen Anschlußstücke vorgegeben. Dabei handelt es sich im Süden um den Ausbau der Kreuzung Aktienstraße/Mellinghofer Straße mit der Stadtbahn in unterer Ebene und im Norden um den Ausbau der Mellinghofer Straße/Zinkhüttenstraße mit der Stadtbahn in oberer Ebene. Der sich nach Norden anschließende Ausbau der Mellinghofer Straße ab Zinkhüttenstraße wird durch ein Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz im Zuge der Stadtbahnbaues gesichert.

Der schon durch den Stadtbahnbau notwendige Abriß der Häuser an der Mellinghofer Straße erfordert die Neufestsetzung entsprechender überbaubarer Flächen hinter der künftig weiter nach Westen verschobenen Straßenbegrenzungslinien für Ersatzbaumaßnahmen. Im Zuge dieser Ersatzbaumaßnahmen wird die Möglichkeit bestehen, Wohnungen zu bauen, so daß eine Umsiedlung der jetzigen Bewohner in diese Ersatzbauten möglich wird. Sollten sich hierbei durch die höhere Neubaumiete der Ersatzbauten Schwierigkeiten ergeben, sollte dieses durch Ausschöpfung der gesetzlich bestehenden Unterstützungsmöglichkeiten soweit wie möglich aufgefangen werden.

Im Verlaufe der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Essen folgendes vorgetragen:

"Gegen die geplante MI-Ausweisung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Ausweisung eines MI-Gebietes verhindert aber nicht zwangsläufig, daß in diesem Bereich nur Wohnbauten errichtet werden mit dem Ergebnis, daß der Bebauungsplan zwar die Forderungen des Immissions-schutzes berücksichtigt, da MI-Gebiete gegenüber Wohngebieten als weniger immissionsempfindlich anzusehen sind, die tatsächliche Entwicklung aber diesen Forderungen widerspricht. Dies kann zur Folge haben, daß Immissionen, die in einem MI-Gebiet i.S. von § 6 BauNVO zulässig sind (z.B. Lärmimmissionen von 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) nachts) in einem Bereich, der als MI-Gebiet ausgewiesen, in dem aber ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, zu schädlichen Umwelteinwirkungen werden. In diesem Fall wäre nämlich entsprechend Nr. 2.322

Abs. 3 TA Lärm in Verbindung mit Nr. 2.324) TA Lärm von einem zulässigen Lärmpegel von 50 dB (A) am Tag und 35 dB (A) nachts auszugehen.

Die Einhaltung dieser Werte ist aber in dem Planbereich wegen der Nähe des nördlich angrenzenden Industriebereichs nicht gewährleistet und dürfte mit den Mitteln des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erreichen sein.

Um daher sicherzustellen, daß die geplante Baufläche später auch tatsächlich einem MI-Gebiet i.S. § 6 BauN VO entspricht, wird empfohlen, von der Möglichkeit des § 1 Abs. 7 BauN VO Gebrauch zu machen, in dem z.B. für bestimmte Geschosse gewerbliche Nutzungen i.S. § 6 Abs. 2 festgesetzt werden."

Dieser Empfehlung steht die städtebauliche Absicht entgegen, durch den Bebauungsplan eine Ersatzbebauung für die als Folge des Stadtbahnbaues abzureißenden Häuser zu ermöglichen. Diese Absicht würde vereitelt, wenn in einem festgelegten Maße nur gewerbliche Nutzungen zulässig wären. Die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt gewünschte Verhinderung einer ausschließlichen Wohnbebauung läßt sich jedoch durch § 15 BauN VO erreichen, wonach eine zulässige Nutzung im Einzelfall dann nicht zulässig ist, wenn sie nach ihrem Umfang der Eigenart des Baugebietes, hier somit einer gemischten Nutzung, widerspricht.

Ebenfalls im Verlaufe der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, daß sie eine Festsetzung des Bereiches zwischen der Zinkhüttenstraße, Mellinghofer Straße und Arndtstraße als Mischgebiet wegen der starken Lärmbelästigung durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe nicht für zweckdienlich hält, zumal sich innerhalb dieses Bereiches eine Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung, die in diesem Bereich schon vorhanden ist, und Wohnnutzung mit den daraus entstehenden Interessen-Kollisionen befinde.

Falls sich eine Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Mellinghofer Straße jedoch nicht verhindern lasse, weil die Umsiedlung der jetzigen Bewohner in Ersatzbauten zwingend notwendig werde, schlägt die Industrie- und Handelskammer vor, Wege zu suchen, die den Interessenkonflikt zwischen Wohnen und ungestörter Ausübung eines Gewerbebetriebes auf ein Minimum reduzieren. Hierbei seien auch die Kosten, die für notwendig werdende Emissionsschutzmaßnahmen entstehen, bei der Feststellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Abgesehen von der vorhandenen gewerblichen Nutzung, die teilweise Bestandsschutz hat, sichert die künftige Festsetzung eines Mischgebietes ab, daß gewerbliche Nutzung nur im Rahmen der Immissionsbegrenzungen möglich ist, die im Mischgebiet zulässig sind. Weiterhin steht dem Vorschlag der Industrie- und Handelskammer die städtebauliche Absicht entgegen, durch den Bebauungsplan eine Ersatzbebauung für die als Folge des Stadtbahnbaues abzureißenden Häuser zu ermöglichen.

Etwaige Folgekosten für Immissionsschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu regeln.

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation ist durch ein Gutachten ermittelt worden. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text berücksichtigt.

Die Art der Nutzung wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Maß der Nutzung ist gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung unter Überschreitung der in § 17 Abs. 1 genannten Werte festgelegt worden. Dieses wird begründet durch

- a) die Inanspruchnahme von bisher gemischt genutzten Flächen durch plangebietsübergreifende Verkehrsausbaumaßnahmen und hierdurch bedingte Beschneidung der Baugrundstücke,
- b) die angestrebte geschlossene möglichst viergeschossige Bebauung an der Mellinghofer Straße, Zinkhüttenstraße und Arndtstraße zum Zweck eines größtmöglichen Lärmschutzes für die verkehrsabgewandte Seite; hierdurch wird auch den während der Bürgeranhörung vorgetragenen Bedenken bezüglich der Lärmbelästigung Rechnung getragen,
- c) die städtebauliche Gestaltung des erheblich verbreiterten Verkehrsraumes an der Mellinghofer Straße,
- d) die besonders gute verkehrsmäßige Anbindung, insbesondere an die Stadtbahn.

Somit gelten als festgesetztes Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschosflächenzahl 1,6 als Höchstwerte.

Der Bedarf an Spielflächen im Sinne des Runderlasses des Innenministers vom 31.7.1974 wird durch den vorhandenen Spielplatz (Spielbereich A) an der Arndtstraße in ausreichendem Maße gedeckt.

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. Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden. Der Bebauungsplan soll ferner ggfs. die Grundlage für die Anordnung von Baumaßnahmen gemäß § 39 b des Bundesbaugesetzes bilden.

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

1.) Grunderwerb und Freilegung	65.700,--.....	DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	...70.000,--	DM
b) Straßenbau	..770.000,--	DM
	840.000,--.....	DM
	905.700,--	DM
	=====	

Die Finanzierung ist durch Aufnahme der Maßnahme im Finanzplan und Investitionsprogramm der Stadt Mülheim a.d. Ruhr und durch Bestätigung der Zuschußeinplanung gesichert.

Die Kosten für den Stadtbahnbau sind hier nicht zu erfassen. Hierfür wird ein besonderes Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Berichtigt: *Nöllenburg*
Stadtoberinspektor

Der Rat der Stadt hat am *9.3.1978* diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den *9.6.1978*

Im Auftrage des Rates der Stadt

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
bis zum erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Wegmann *Wolff* *Krieghoff*
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Stadtvorstand

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
12.6.1978 bis zum *12.7.1978* öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den *13.7.1978*



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Nöllenburg
(Nöllenburg)
Stadtoberinspektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am *21.12.1978* ~~die~~
in ~~eingetragenen Änderungen und Ergänzungen~~
~~dieses Planentwurfs und in gleicher Sitzung~~ gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 9.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den *16.1.1979*

Im Auftrage des Rates der Stadt

Wegmann *Wolff* *Krieghoff*
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Stadtvorstand

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom *3.3.1978*
(Az.: *7-2034-78*).

Diesem Plan ~~hat~~ haben der Verbandsausschuß- und der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am *3.3.1978*
und am *3.3.1978* zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den *5.12.1978*



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Nöllenburg
(Nöllenburg)
Stadtoberinspektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom *5.4.79* (Az.: *35.2.7-72.07 (uniefen 214)*)
genehmigt worden

Düsseldorf, den *5.4.79*



Der Regierungspräsident
I.A.

Reinhardt
Regierungsbaudirektor

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

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom *9.5.1979* im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom *15.5.1979* ortsblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den *15.5.1979*



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Nöllenburg
(Nöllenburg)
Stadtoberinspektor

Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer