

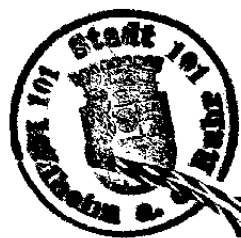
Stadt Mülheim a. d. Ruhr

Bebauungsplan

"Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6"

Text und Begründung

zum zur
Entwurf-Satzung



Bebauungsplan "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6"

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die unter § 4 Abs. 3 Zffn. 4 und 6 BauN VO genannten Ausnahmen, nämlich "Gartenbau-betriebe" und "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen", nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die nach § 4 Abs. 2 BauN VO sonst zulässigen Lebensmittelgeschäfte nur ausnahmsweise zulässig sind; bei Neubauvorhaben darf die Verkaufs-Nutzfläche 250 qm nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung: Gemäß § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß bei eingeschossigen Garagen die Bauhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden darf.
- Für das Gebäude an der Aktienstraße mit der Festsetzung II - IV Vollgeschosse wird eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m festgesetzt.
- Sonstige Festsetzungen: Die an der Aktienstraße zwischen Kreuzfeldstraße und Lüderitzstraße angeordneten Gemeinschaftsstellplätze werden den Flurstücken 153 und 632, Flur 17, zugeordnet.
- Die im Plan für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche im allgemeinen Wohngebiet Ecke Aktienstraße/Kreuzfeldstraße ist mit einem Geh-

und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

Festsetzungen zum Schutz
gegen Lärm:

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 BBauG wird festgesetzt, daß in den im Plan festgesetzten Bereichen bei der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen sowie sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen getroffen werden:

a) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 1

- Fenster der Schallschutzklasse 4 für Wohnräume
- Fenster der Schallschutzklasse 4 für Schlafräume

b) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 2

- Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume
- Fenster der Schallschutzklasse 3 für Schlafräume

Für die Durchführung gelten die hierzu entsprechenden DIN-Normen und Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung. Zulässig ist der Einbau von Fensteranlagen nach VDI-Richtlinien 2719 oder von Fensteranlagen mit entsprechender Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

Bei den übrigen Fassadenelementen sind entsprechend schützende Vorkehrungen zu treffen.

Kennzeichnungen

Im gesamten Gebiet dieses Bebauungsplanes ist in der Mitte des vorigen Jahrhunderts oberflächennaher Steinkohlenabbau umgegangen.

Vor der Durchführung einzelner Baumaßnahmen wird dem jeweiligen Bauberechtigten dringend empfohlen, Rücksprache mit der VEBA AG., 4390 Gladbeck, Postfach 529, als Eigentümerin der Geviertfelder zu halten. Weiterhin wird empfohlen, auch Einsicht in das Grubenbild beim Landesoberbergamt NW, Dortmund, Goebenstraße 25, zu nehmen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß in einem Bereich unter den Parzellen Nr. 153, 632, 631, 643, 603 und 583 - Grundstücke Aktienstraße 182 a, Lüderitzstraße 25 und 29/31 - eine ehemalige Luftschutzanlage in ca. 12 bis 15 m unter der Erdoberfläche hergerichtet war, die ca. 300 Personen Schutz geboten hatte. Sie soll ursprünglich in bergmännischer Form erstellt worden und inzwischen teilweise verbrochen und verfüllt sein. Die genaue Lage ist nicht mehr bekannt. Der Bereich der Luftschutzanlage ist im Plan flächig dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im 6-km-Bereich des Flughafens Essen-Mülheim. Die zulässige Bauhöhe wird bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen nicht erreicht werden.

Hinweise

Auf die Bestimmungen des § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Kanalisations- und Erschließungsaufträgen und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstraße 14 - 16, Bonn, hingewiesen werden.

Soweit in den Festsetzungen durch Text passive Lärmschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden, empfiehlt es sich, Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Diese Fenster entsprechen den derzeit üblichen Wärmedämmfenstern.

Es ist vertraglich sicherzustellen, daß der künftig vorgesehene Kindergarten in dem Neubau Ecke Schmitzbauerstraße/Aktienstraße untergebracht werden kann.

Alle Zuschußbedingungen müssen eingehalten werden können.

Satzung

der Stadt Mülheim a. d. Ruhr über örtliche Bauvorschriften

Gestaltungssatzung "Aktienstraße/Lüderitzstraße"

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV. NW. S. 342), und des § 81 Abs. 1 Ziffern 1 und 4 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. S. 803), hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.03.1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.03.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6".

Die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6" und zur Gestaltungssatzung ist Anlage dieser Gestaltungssatzung.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf Festsetzungen des vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.03.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6".

a) Zeichnerische Vorschriften

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6" enthaltenen Gestaltungsvorschriften (Firstrichtung und Flachdach) sind Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

Diese Unterlagen liegen vom Tage der Rechtskraft ab beim Vermessungs- und Katasteramt Mülheim a.d. Ruhr während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

b) Textliche Vorschriften

1. Im gesamten Satzungsbereich sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zu errichten.
Die Dächer von Neubauten sind straßenseitig in der Neigung denen der angrenzenden Bebauung anzugleichen.
2. Die Flachdächer der eingeschossigen Bebauung (auch Anbauten), sind zu bekiesen oder zu begrünen.
3. Sockelhöhen dürfen, gemessen von der festgelegten Geländeoberkante am Baukörper, straßenseitig im Mittel des jeweiligen Gebäudes 0,75 m nicht überschreiten.
4. Werbeanlagen sind an den Hausfassaden nur bis zum 1. Obergeschoß zulässig. Sie müssen sich in Größe, Material und Ausführung den Gebäuden unterordnen und dürfen den Charakter der Fassaden oder Gebäude im Ortsbild nicht nachteilig verändern.
5. Unterirdische Garagen, die nicht überbaut werden oder befahrbar angelegt werden müssen, sind mit mindestens 0,5 m Erdreich zu überdecken; diese Deckenflächen sind zu begrünen.

§ 3

Befreiungen

Für Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 68 Abs. 3 BauO NW.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 Abs. 1 Zf. 14 BauO NW.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung,
die gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes
"Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6" erfolgen soll, in Kraft.

Vermerk:

Bei der Gestaltungssatzung "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6"
handelt es sich um eine eigenständige Satzung, die nicht Teil
des Bebauungsplanes "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6" ist.

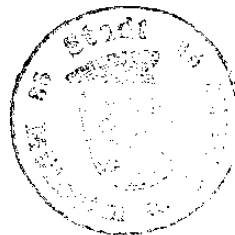
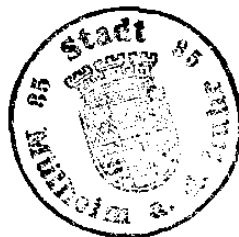
Mülheim a. d. Ruhr, den 21.03.1988

Der Oberstadtdirektor

-Bauverwaltungsamt-

I. A.


(Otto)



Begründung

zum Bebauungsplan "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6"
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) und zur Gestaltungs-
satzung "Aktienstraße/Lüderitzstraße"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mülheim im Teilraum Dümpten. Es umfaßt den Bereich der Aktienstraße zwischen den Einmündungen Eschenbachstraße und Kreuzfeldstraße. Die südliche Begrenzung nimmt den Verlauf von Lüderitz- und Hügelstraße auf, die nördliche Begrenzung ist zwischen der Aktienstraße und den Straßenzügen Kappenstraße und Albert-Schweitzer-Straße angelegt.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Aktienstraße - L 445 - hat als Versorgungszone für die angrenzenden Wohngebiete und als Erschließungsstraße für den innerörtlichen Verkehr Bedeutung; sie dient darüber hinaus als Zubringer zur Autobahn A 430.

Neben dem Individualverkehr nimmt die Aktienstraße den öffentlichen Personennahverkehr auf. Die hier verkehrenden Straßenbahnen stellen eine Verbindung zwischen den Städten Mülheim a.d. Ruhr und Essen her.

Das hohe Verkehrsaufkommen aus Individualverkehr und öffentlichem Personennahverkehr ist Ursache für erheblichen Straßenlärm, der noch z.Zt. durch den schlechten Ausbauzustand der Aktienstraße verstärkt wird.

Die breiten und nur zum Teil befestigten Bürgersteige wurden aus Mangel an privaten Stellplätzen zu Parkzwecken genutzt. Mit dem Ausbau der Aktienstraße wurde, soweit die rechtlichen Voraussetzungen vorhanden waren bereits begonnen, mit einem störungsfreien Verkehrsablauf ist für einen Teilabschnitt demnächst zu rechnen.

Die im Plangebiet vorhandenen Nebenstraßen sind ausreichend ausgebaut.

Die Bebauung weist nach Bauformen und Baualter verschiedenartige Strukturen auf; die Wohnnutzung überwiegt.

Die vorwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung an der Nordseite der Aktienstraße zeigt ein weitgehend harmonisches Straßenbild. Die Bebauung der südlichen Straßenseite ist ohne Zusammenhang. Wechselnde Geschößzahlen, unterschiedliche Gebäudezustände und ungeordnete Freiräume bieten ein uneinheitliches Straßenbild.

An den Nebenstraßen nördlich der Aktienstraße sind überwiegend mehrgeschossige Miethäuser vorhanden, während südlich der Aktienstraße ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser vorherrschen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Die Leitungsnetze der öffentlichen Versorgungsunternehmen reichen auch bei künftiger Verdichtung der Bebauung aus.

Neben den notwendigen Geschäften, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe - wie Gaststätten und Tankstellen - vorhanden. An der Schmitzbauerstraße - südlich der Aktienstraße - befindet sich ein privates Freizeitzentrum.

Städtische und kirchliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf befinden sich in günstiger Nähe zum Plangebiet.

3. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 in Verbindung mit der rechtswirksamen 8. Änderung vom 15.08.1977 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit GFZ-Mittelwerten von 1,1 nördlich der Aktienstraße sowie 1,2 und 0,8 südlich der Aktienstraße dar. Außerdem sind Standorte für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen dargestellt.

Diese Darstellungen werden durch das Verfahren zur 93. Teiländerung des Flächennutzungsplanes den geänderten Zielen angepaßt.

Im Plangebiet bestehen beiderseits der Aktienstraße, der Lüderitzstraße, der Schmitzbauerstraße und der Hügelstraße sowie an der Westseite der Kreuzfeldstraße förmlich festgestellte Fluchtlinien.

Der Baugebietsplan vom 24.03.1968 trifft lediglich für einen kleineren Bereich des Plangebietes Festsetzungen.

Diese bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Bereich des Bebauungsplanes "Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6" mit dessen Rechtskraft aufgehoben.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- a) Sicherung und Festsetzung von Verkehrsflächen für den verkehrsgerechten Ausbau der Aktienstraße im Bereich zwischen Haus Nr. 166 und Nr. 231;
- b) Arrondierung der vorhandenen Bebauung und Neuordnung der Innenbereiche;

- c) Sicherung von Grünflächen für die Errichtung von zwei Spielplätzen (eine Spielbereich A - Teilfläche - eingebunden in eine Parkanlage -, ein Spielbereich B);
- d) Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Bau einer Erschließungsstraße;
- e) Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Baugebiete

Im Zusammenhang mit dem verkehrsgerechten Ausbau der Aktienstraße wird dieses Gebiet städtebaulich geordnet.

Die geplante drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Aktienstraße wird überwiegend als geschlossene Bebauung festgesetzt, auch um die rückwärtigen Wohnbereiche vor den Verkehrslärminmissionen zu schützen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen bleiben die Aufweitungen im südlichen Bereich der Aktienstraße erhalten. Bei Verwirklichung einer geschlossenen Bebauung im Bereich zwischen den Einmündungen Kreuzfeldstraße und Lüderitzstraße bleibt die Gliederung des Straßenraumes deutlich erkennbar.

Die Geschäfte dieses Stadtgebietes, die als Nachbarschaftsläden zu bezeichnen sind, dienen ausschließlich der Versorgung der anwohnenden Bevölkerung. Dies entspricht den Zielaussagen des Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Mülheim a. d. Ruhr, das in dem Bereich der mittleren Aktienstraße ein E-Zentrum (Wohnquartiersversorgung) aufweist.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind schon zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, darunter größere Selbstbedienungsläden der gleichen Branche mit breitgefächelter Angebotspalette vorhanden. Um einer ungewünschten Überversorgung des Gebietes durch das Hinzukommen weiterer - besonders größerer Lebensmittelgeschäfte - entgegenzuwirken, wurden die einschränkenden textlichen Festsetzungen getroffen.

Aus städtebaulichen Gründen - im Hinblick auf die städtische Entwicklung - und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung dieses Gebietes sind deshalb die Einschränkungen dringend notwendig. Hierdurch wird eine nichtgewünschte Konzentrierung von Lebensmittelgeschäften unterbunden, nachteilige städtebaulich schädliche Auswirkungen auf den Planbereich und die nähere Umgebung sowie eine Schwächung des D-Zentrums an der Nordstraße werden verhindert.

Eine Verdichtung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Planungsvorgaben zu erwarten. Daher ist im Rahmen der Festsetzungen, unter Einhaltung der Bedingungen, die zusätzliche Einrichtung von Ladengeschäften in Ergänzung des Bestandes und zur Sicherung der Wohnquartiersversorgung möglich.

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm werden nach Maßgabe des vorliegenden Lärmgutachtens Schallschutzmaßnahmen entlang der Aktienstraße festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie dem Charakter einer verdichteten Wohnstruktur widersprechen. Um künftig eine geordnete Entwicklung zu erzielen, wurde das allgemeine Wohngebiet Ecke Schmitzbauerstraße/Hügelstraße insgesamt neu überplant.

Die Festsetzung der Mindest-Traufhöhe für die zwei- bis viergeschossige Bebauung an der Aktienstraße gewährleistet die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß. Aus städtebaulichen Gründen - Abschirmfunktion der Bebauung entlang der Aktienstraße sowie Angleichung des Erscheinungsbildes an die mehrgeschossige Nachbarbebauung - wäre die Errichtung zweier Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoß gleichzeitig Dachgeschoß ist, nicht vertretbar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Bereich, der vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut war. Durch diesen Bebauungsplan wird eine geordnete und ausgewogene städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Deswegen werden die nach § 17 Abs. 1 BauN VO zulässigen Höchstwerte im Bereich von Straßen- oder Blockecken überschritten.

Die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte ist begründet und im Sinne des § 17 Abs. 9 BauN VO gerechtfertigt, weil

1. wegen der beengten Grundstücksverhältnisse in diesen Baugebieten keine Möglichkeit besteht, eine den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung entsprechende Bodenordnung vorzunehmen,
2. sichergestellt ist, daß diese Überschreitungen durch Festsetzungen der Bautiefe, der Anzahl der Geschosse und der Gestaltung nicht zur Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen wird,

3. der Rahmen der GFZ-Mittelwerte für das Gesamtgebiet gemäß Flächen-nutzungsplan nicht überschritten wird und
4. die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs in den genannten Fällen durch Einrichtung von unterirdischen Garagen bzw. durch Gemein-schaftsstellplatzanlagen befriedigt werden können.

Entgegenstehende öffentliche Belange liegen nicht vor.

Die Zahl der Vollgeschosse für das Gebäude an der Aktienstraße, zwischen den Einmündungen von Lüderitz- und Schmitzbauerstraße, wird entgegen dem Bestand von sechs Vollgeschossen auf vier herabgesetzt, um ein einheitliches und ausgewogenes Straßenbild zu der überwiegend drei- bis viergeschossigen angrenzenden Bebauung entlang der Aktien-straße zu erhalten. Die Festsetzung einer unterirdischen Garage auf gleichem Grundstück sichert die Unterbringung der notwendigen Stellplätze, da ansonsten keine andere Unterbringungsmöglichkeit besteht.

5.2 Spielbereiche und Freiflächen

Zur Deckung des notwendigen Spielflächenbedarfs gemäß Spielflächen-erlaß setzt der Bebauungsplan zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielbereich A - Teilfläche" und "Spielbereich B" fest.

- 5.2.1 Der Spielbereich A - Teilfläche - hat eine zentrale Versorgungs-funktion für die Bevölkerung der weiteren Umgebung mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen - also auch für Erwachsene .

Dieser Spielbereich wird zum Schutze der benachbarten Wohnbebauung in eine Parkanlage eingebunden.

Der zu dem Spielbereich gehörende Bolzplatz befindet sich südlich der Hügelstraße hinter der Turnhalle.

5.2.2 Der Spielbereich B deckt den Bedarf an Spielflächen für die im Plangebiet wohnenden Kleinkinder und Schulkinder.

Andere Flächen, die ähnlich günstig im Sinne des Spielflächenenerlasses erreichbar wären, stehen im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

5.3 Verkehr

Im Straßenraum der Aktienstraße gewährleisten die Fahrspuren für den Kraftfahrzeugverkehr und die Gleise für die Straßenbahn einen störungsfreien Ablauf von Bahn- und Kraftfahrzeugverkehr.

Für den ruhenden Verkehr wurden entlang der Aktienstraße - auf beiden Seiten - Parkstreifen angeordnet. Mit dem Ausbau werden auch Radwege angelegt.

Der Straßenraum wird durch Zurücknahme ehemals einengender Straßenfluchten in Teilbereichen aufgeweitet.

Zur Gliederung des Straßenraumes ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

5.4 Lärmschutz

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation wurde für den Bereich dieses Plangebietes durch ein Gutachten ermittelt. Die der Aktienstraße zugewandten und nächstgelegenen Gebäudeseiten werden auch künftig Lärmbelastungen ausgesetzt sein, welche die Richtwerte der DIN 18005 überschreiten. Für Wohn- und Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume sind daher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG erforderlich.

Nach Vorgabe des Gutachtens werden für diese Bereiche Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm, getrennt nach Schallschutzklassen, als passiver Lärmschutz festgesetzt. Für den Einbau von Fenstern gelten dabei die VDI-Richtlinien 2719.

Die Gültigkeit dieses Gutachtens bzw. die Übertragbarkeit der Lärmbelastungen auf den Bereich, der nicht gutachtlich untersucht wurde, ist durch das Stadtplanungsamt im Jahre 1985 nochmals überprüft worden.

5.5 Stellplätze

Stellplätze für Anwohner sind entsprechend der Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken einzurichten. Dabei läßt die Planung offen, ob die Stellplätze oberirdisch angelegt werden oder diese in unterirdischen Garagen bzw. in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen untergebracht werden.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird wegen des erhöhten Stellplatzbedarfes eines größeren Lebensmittelgeschäftes festgesetzt.

5.6 Kindertagesstätte

Gemäß Bildungsentwicklungsplan besteht langfristig der Bedarf an einer Kindertagesstätte (Objekt-Nr. 328) innerhalb des Plangebietes.

Die Einrichtung bzw. Errichtung eines Kindergartens ist innerhalb der überbaubaren Fläche des Neubaugebietes Ecke Schmitzbauerstraße/ Aktienstraße möglich. Die freie Grundstücksfläche wäre als Spielfläche ausreichend bemessen.

Die besondere Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht erforderlich, da die Einrichtung eines Kindergartens in einem WA-Gebiet grundsätzlich zulässig ist.

5.7 Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauONW

Die Gestaltungsvorschriften sind erforderlich, um eine ausgewogene Gestaltung des Ortsbildes sicherzustellen.

Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen und zur Angleichung an die bestehende Bebauung, die überwiegend Satteldächer aufweist, sind im Plangebiet für mehrgeschossige Bauten künftig nur Satteldächer zulässig.

Die Vorschrift über die Dachneigung bewirkt die einheitliche Gestaltung der Dächer in den Straßenräumen.

Durch die Vorschriften zur Bekiesung und Begrünung von Flachdächern der eingeschossigen Bebauung (bzw. Anbauten) wird erreicht, daß die Innenbereiche der Baublöcke von den Anwohnern weitgehend als Grünbereiche genutzt und optisch erlebt werden können. Aus demselben Grunde müssen die Decken von unterirdischen Garagen mit einer Erdschicht überdeckt werden.

Die Vorschrift über die Sockelhöhen bewirkt eine harmonische Anpassung an benachbarte Gebäude unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Geländesituation.

Durch die Vorschrift über Werbeanlagen werden die Wohnbereiche gegen die von Werbeanlagen ausgehenden Beeinträchtigungen weitgehend geschützt. Die zulässigen Werbeanlagen sind nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nur am Ort der Leistung zulässig. Dort sollen sie sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.

6. Abwägung der Belange

a) Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Den zahlreichen in der Bürgeranhörung zur Planung der Spielbereich vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden nur in Teilen gefolgt. So wurde den Bedenken, die grundsätzlich gegen die Planung und den Bau von Spielplätzen ausgesprochen worden waren, nicht gefolgt, weil für den Bereich entlang der Aktienstraße gegenüber der vom Gesetzgeber geforderten Spielflächen ein erheblicher Fehlbedarf zu verzeichnen ist. Auf die im Plan vorgesehenen Spielbereiche B und A-Teilfläche kann deshalb nicht verzichtet werden. Dem Vorschlag, den Spielbereich C zwischen Aktienstraße, Kreuzstraße und Lüderitzstraße zu verlegen, wurde jedoch gefolgt, weil hier eine Wohnbebauung mit großen Grundstücksflächen und ausreichenden privaten Spielmöglichkeiten für die hier lebenden Kleinkinder vorhanden ist und weil der geplante Spielbereich B zwischen Lüderitzstraße und Hügelstraße für die Mehrzahl der in dem Blockbereich lebenden Bewohner innerhalb einer Entfernung von 200 m liegt und somit auch für Schulkinder und Kleinkinder noch günstig zu erreichen ist. Den Vorschlägen, den geplanten Spielbereich B auf andere Grundstücke zu verlegen, wurde nicht gefolgt, weil Grundstücksflächen in vergleichbarer Größe und Zugänglichkeit nicht angeboten werden können.

Die gegen den geplanten 4-spurigen Ausbau der Aktienstraße vorgebrachten Bedenken wurden gleichfalls zurückgewiesen. Die Verwaltung hat den diesen Bedenken zugrunde liegenden Überlegungen nach einer Reduzierung und Vereinfachung der künftigen Ausbaumaßnahmen für die Aktienstraße zusammen mit den Forderungen nach Radwegen, Parkplätzen und Begrünung zum Anlaß genommen, die vorliegende Planung nochmals zu überprüfen und zu korrigieren. So kann der notwendige verkehrsgerechte Ausbau der Aktienstraße unter Berücksichtigung der vorgenannten Forderungen innerhalb der bislang förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien erfolgen. Die Planung berücksichtigt dabei auch den vorhandenen Baubestand, der bis auf die Gebäude Nr. 220 und 229 von dem künftigen Ausbau der Aktienstraße nicht mehr direkt betroffen ist. Die hierzu vorgebrachten Bedenken wurden deshalb zurückgewiesen. Durch den Bebauungsplan soll begleitend zum Ausbau der Aktienstraße die städtebauliche Situation des Plangebietes verbessert und geordnete bauliche Verhältnisse geschaffen werden. Zusammen mit den textlichen Festsetzungen bietet der Plan Möglichkeiten durch räumliche Aufweitungen des Straßenraumes im Bereich der Schmitzbauerstraße zur Bildung eines kleinen Unterzentrums, so daß hier auch den stadtteilbezogenen Forderungen Rechnung getragen wird.

b) Bedenken und Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung
Ein Einsender äußerte noch einmal Bedenken gegen die vorgesehene Ausbaubreite der Aktienstraße und den damit verbundenen Abriß der Gaststätte Kirchberg (Aktienstraße 220). Angeregt wurde zudem, die östlich der Einmündung Schmitzbauerstraße in die Hügelstraße vorgesehene Bebauung auszuweiten und auf der westlichen Seite der Planstraße eine Bebauung festzusetzen. Weiterhin wurde angeregt, für das Gebäude südöstlich der Kreuzung Aktienstraße/Schmitzbauerstraße eine höhere Bauweise zuzulassen, die Parkanlage bis zum Winkhauser Weg zu verlängern und eine Erweiterung der vorhandenen Tankstelle, Aktienstraße 226, planungsrechtlich zu sichern.

Der verkehrsgerechte Ausbau der Aktienstraße ist dringend erforderlich und deshalb vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes. Der bisherige

Ausbaustandard und die Planung aus dem Jahre 1978 wurden reduziert, doch den Forderungen aus der Bürgerbeteiligung nach Radwegen und Parkierstreifen wurde Rechnung getragen, was letztlich für die Gesamtbreite der festgesetzten Ausbautrasse maßgebend war.

Die Verwirklichung dieser notwendigen Maßnahme - Ausbau der Aktienstraße - ist nur möglich, wenn das Gebäude Aktienstraße Nr. 220 - die Gaststätte Kirchberg - abgerissen wird. Dieses Gebäude ist nicht als erhaltenswert eingestuft und daher in der Inventarisierungsliste für erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude auch nicht aufgeführt. Das den Straßenraum einengende Haus Aktienstraße Nr. 220 - wie auch das Haus Aktienstraße Nr. 229 - stammen aus einer Zeit, als der Straßenverkehr noch nicht die heutige Bedeutung hatte und mit relativ schmalen Trassen auskam.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen werden Baufluchten und Gebäudehöhen dem vorherrschenden Stadtbild angepaßt.

Deshalb sieht der Bebauungsplan an der Aktienstraße als höchstes Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung einer 4-geschossigen Bebauung vor. Eine höhere Bebauung würde das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild beeinträchtigen und wird deshalb planungsrechtlich nicht ermöglicht.

Im Bereich des Tankstellengrundstückes, Aktienstraße Nr. 226, wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Nach der Baunutzungsverordnung sind Tankstellen in "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässig, daher wird den Anregungen nicht gefolgt.

Der Anregung, westlich der Planstraße weitere Wohnbebauung zuzulassen, wird gefolgt; hierdurch entsteht eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung zur gegenüberliegenden östlichen Bebauung.

Mit der Planung bzw. Einrichtung der Parkanlage wird der räumliche Zusammenhang zur gegenüberliegenden Grünfläche (Turnhallengelände) hergestellt. Die deutliche Aufweitung der Bebauung am neu zu bildenden Platz an der Aktienstraße weist auf die Parkanlage hin und bildet zugleich den Zugang. Der Bereich südlich der Hügelstraße ist nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen worden, da dort derzeit keine städtebaulichen Regelungen zu treffen sind.

c) Bedenken und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung
Diese erneute Auslegung wurde erforderlich, weil der Anregung, westlich und parallel zur Planstraße eine zusätzliche Bebauung zuzulassen, gefolgt wurde.

Anläßlich der erneuten öffentlichen Auslegung wurde angeregt, für die Grundbesitzung Schmitzbauerstraße 1 a die Baukörperstellung in der jetzt vorhandenen Form festzusetzen und die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl der Nachbarbebauung anzupassen. Außerdem wurde gebeten, an dieser Stelle auf Dauer eine Sportanlage festzusetzen und im Bebauungsplan mit der Festsetzung der Erhöhungsmöglichkeit gemäß § 21 a Baunutzungsverordnung einen Anreiz zum Bau von unterirdischen Stellplätzen zu geben.

Bedenken wurden gegen die Einschränkung in bezug auf Lebensmittelgeschäfte geäußert.

Die Eingaben zur erneuten öffentlichen Auslegung führen nicht zu einer Änderung von Planung und Festsetzungen:

So wird eine Verdichtung über die Festsetzungen hinaus nach der Maßgabe des § 21 a Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die Park- bzw. Stellplatzsituation würde sich dadurch nicht verbessern. Im Gegenteil, eine höhere, hier nicht beabsichtigte, Verdichtung zöge auch einen größeren Stellplatzbedarf nach sich.

Die Übernahme der massiven Bebauung im Bereich Schmitzbauerstraße in die Planung würde zu nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in unmittelbarer Nachbarschaft lebenden Bevölkerung führen. Für das angrenzende Baugebiet an der Aktienstraße gelten andere städtebauliche Voraussetzungen und Bedingungen, so daß eine Angleichung an das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht zu vertreten wäre.

Da Anlagen für sportliche Zwecke in den "Allgemeinen Wohngebieten" nicht ausgeschlossen wurden, bedarf es keiner besonderen Festsetzungen.

Aus städtebaulichen Gründen - im Hinblick auf die städtische Entwicklung - und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung dieses Plangebietes, auch unter Berücksichtigung der Verkehrssituation, wurden die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Lebensmittelgeschäfte vorgenommen, um einer nicht gewünschten Konzentration dieser Nutzungsart entgegenzuwirken.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind das Ergebnis längerer Entwicklungen und das Resultat der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

7. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit

Durch den Ausbau der Aktienstraße wird künftig eine reibungslose Abwicklung des Straßenverkehrs sichergestellt.

Mit der angestrebten Arrondierung und Verdichtung der Bebauung wird die Wohnnutzung fortentwickelt und durch die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen anzusiedeln, die Infrastruktur gefördert.

Durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm ist es möglich, die im Plangebiet überwiegend vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.

Für die Durchführung der Planungsabsichten - Straßenausbau - ist es erforderlich, die Häuser Aktienstraße Nr. 220 und 229 abzureißen und die dafür nötigen Grundstücksanteile sicherzustellen. Durch den Abriß dieser Gebäude soll keine Verdrängung aus dem Plangebiet bewirkt werden. Ersatzbebauungen mit geübten Nutzungen sind auf den gleichen Grundstücken möglich; entsprechende überbaubare Flächen sind durch Festsetzung gesichert.

Die von der Straßenbegrenzungslinie der Aktienstraße angeschnittenen Häuser Aktienstraße 165/167 können zunächst erhalten bleiben. Der Straßenausbau wird unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes dieser Häuser durchgeführt werden. Um jedoch später eine einheitliche Straßenumflucht zu erhalten, sind künftige Neubauten auf diesen Grundstücken nur zurückversetzt möglich.

Diese Aussage gilt ebenso für den Anbau des Gebäudes Aktienstraße 165 b.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.

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

Der Bebauungsplan 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 des Baugesetzbuches.

Das Stadtgebiet für den Bereich dieses Bebauungsplanes war bereits überwiegend bebaut; die getroffenen Festsetzungen entsprechen weitgehend den vorhandenen Nutzungen und sollen darüberhinaus ordnende bzw. ergänzende Maßnahmen ermöglichen.

Erkenntnisse zur Umweltverträglichkeit aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und aus dem Schallgutachten wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind nachteilige Umwelteinflüsse auf das Plangebiet und auf angrenzende Bereiche nicht zu erwarten.

8. Kosten

Die der Stadt Mülheim a.d. Ruhr aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen alsbald entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1. Ausbau der Aktienstraße einschließlich Grunderwerb und Freilegung	6.687.000,-- DM
2. Straßenausbau (Schmitzbauerstraße, Planstraße u. Weg)	337.000,-- DM
3. Kanalisation	100.000,-- DM
Gesamtkosten	7.124.000,-- DM =====

Wann die zur Verwirklichung der Spielbereiche erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden können, steht im Hinblick auf die finanziellen Möglichkeiten der Stadt zur Zeit noch nicht fest.

Die Gesamtausbaumaßnahme Aktienstraße wird vom Land Nordrhein-Westfalen zu ca. 60 % bezuschußt. Diese Maßnahme ist bereits im Entwurf des Investitionsprogrammes von 1987 bis 1991 enthalten.

Des weiteren sollen Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem KAG erhoben werden.

Bebauungsplan

"Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 13.03.1986 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. §2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind.^{*)} Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde

***) und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 28.04.1986 bis einschließlich 28.5.1986 öffentlich ausgelegen.**
Mülheim a. d. Ruhr, den 06.08.1987

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt erneut am 27.11.1986 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind.^{*)} Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.^{*)} **und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 14.08.1987 bis einschließlich 14.09.1987 öffentlich ausgelegen haben.**

Mülheim a. d. Ruhr, den 06.08.1987

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)



Bebauungsplan

"Aktienstraße/Lüderitzstraße - S 6"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am
17. März 1988 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 a. d. Ruhr, den **18. April 1988**

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

Subawitz

