

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 15.05.1991 A.Z. 35.2-12.07(Mül 57)

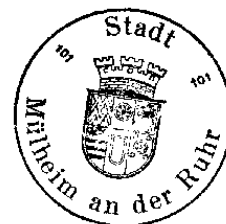
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan 57

„ Aktienstr. / Freiherr-vom-Stein-Str.“

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan "Aktienstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße - S 7"

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

- 1.1 Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung, die sonst ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i. V. m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO und § 4
Abs. 3 Nr. 4 und 6
BauNVO

- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet Ecke Aktienstraße/Klippe auf den Flurstücken 266 bis 269 (Gemarkung Mülheim, Flur 14) sind oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i. V. m. § 12
Abs. 6 BauNVO

- 1.3 Lebensmittelgeschäfte, die sonst zulässig sind, können nur ausnahmsweise zugelassen werden; bei Neubauvorhaben darf die Verkaufs-Nutzfläche 250 m² nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i. V. m.
§ 4 Abs. 2 BauNVO
und § 1 Abs. 5 und 9
BauNVO

Mischgebiet (MI)

- 1.4 Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i. V. m. § 6
Abs. 2 Nr. 6 und
7 BauNVO und § 1
Abs. 5 BauNVO

- 1.5 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i. V. m. § 6

Nebenerwerbsstellen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Abs. 3 BauNVO und
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Eingeschossige Garagen dürfen die Bauhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i. V. m. § 16
Abs. 3 BauNVO

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
BBauG

- 3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Ecke Aktienstraße/Schachtweg auf dem Flurstück 364, Flur 10, Gemarkung Dümpten ist die dargestellte Teilfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 259 zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BBauG

4. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm

- 4.1 Bei der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen und sonstigen Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind die nachstehend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BBauG

- a) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 1
Fenster der Schallschutzklasse 4 für Wohn- und Schlafräume.

- b) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 2
Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohn- und Schlafräume.

- c) Im Bereich der Schallschutzmaßnahme 3
Fenster der Schallschutzklasse 2 für
Wohn- und Schlafräume.

Für die Durchführung gelten die hierzu
entsprechenden DIN-Normen und Bestimmungen
in der jeweils gültigen Fassung. Für die
Ausführung von Fensteranlagen sind die
VDI-Richtlinien 2719 maßgeblich.

5. Gestaltung nach landesrechtlichen
Vorschriften

- 5.1 Für den Bereich der "allgemeinen Wohngebiete"
unter Ausnahme der Gebäude bzw. Gebäudeteile,
für die im Plan Flachdächer (FD) festgesetzt
sind, werden Satteldächer mit einer Neigung
von 35° bis 45° festgesetzt.

§ 9 Abs. 4 BBauG
i.V. m. § 81 Abs. 1
Nr. 1 und Abs. 4
BauONW

Die Dächer der Neubauten sind in der Neigung
denen der angrenzenden Bebauung anzugleichen.

- 5.2 Die Dächer der eingeschossigen Bebauung sind
zu bekiesen oder zu begrünen.

- 5.3 Sockelhöhen dürfen, gemessen von der festge-
legten Geländeoberkante am Baukörper, straßen-
seitig 0,75 m im Mittel des jeweiligen Gebäu-
des nicht überschreiten.

- 5.4 Werbeanlagen sind nur bis zum 1. Obergeschoß
zulässig. Sie müssen sich in Größe, Material
und Ausführung den Gebäuden unterordnen und
dürfen den Charakter der Fassaden oder der
Gebäude nicht verändern.

- 5.5 Unterirdische Garagen, unterirdische Gemein-
schaftsgaragen oder Unterflurgaragen sind mit
mindestens 0,50 m Erdreich zu überdecken bzw.

so auszubilden, daß mindestens 0,50 m Erdreich zur Begrünung und Bepflanzung aufgefüllt werden kann; diese Dachflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

II. Kennzeichnung

§ 9 Abs. 5 BBauG

Auf dem Grundstück Freiherr-vom-Stein-Straße 4 befindet sich das Mundloch eines zu Tage ausgehenden Grubenbaues.

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.

III. Nachrichtliche Übernahme

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

§ 9 Abs. 6 BBauG,
§§ 12 bis 18 a
LuftVG

IV. Hinweise

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

§ 15 DSchGNW

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

4434501A/B

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Aktienstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße - S 7"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkungen Mülheim, Dümpten und Winkhausen und gehört zum Stadtbezirk Altstadt II - Nordost. Es umfaßt den Bereich der oberen Aktienstraße und erstreckt sich von der Autobahn A 430 im Nordosten bis zur Einmündung der Eschenbachstraße im Südwesten.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Aktienstraße - L 445 - ist eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße; sie dient der Erschließung und - mit den vorhandenen Geschäften - als Versorgungszone für die beiderseits angrenzenden Stadtbereiche. Darüber hinaus dient sie als Zubringer zur Autobahn A 430 und als zwischenge-meindliche Verbindungsstraße nach Essen.

Neben dem Individualverkehr nimmt die Aktienstraße den öffentlichen Personennahverkehr auf. Die hier verkehrende Straßenbahn stellt eine der Verbindungen zwischen den Städten Mülheim und Essen her.

Das hohe Verkehrsaufkommen aus Individualverkehr und öffentlichem Personennahverkehr war Ursache für erheblichen Straßenlärm, der durch den schlechten Ausbauzustand der Aktienstraße noch verstärkt wurde. Die vorhandene Fahrbahnbreite reichte für einen störungsfreien Verkehrsablauf nicht aus. Die breiten und nur zum Teil befestigten Bürgersteige wurden wegen nicht angelegter privater Stellplätze zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Aus diesem Grund wird die Aktienstraße z.Z. neu ausgebaut.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes weist nach Bauformen und Baualter verschiedenartige Strukturen auf. Die überwiegende Nutzung dient dem Wohnen. In dem hier erfaßten Teilstück der Aktienstraße sind in erheblichem Umfang Geschäfte und Einrichtungen für Dienstleistungen angesiedelt. Neben einer Squashhalle befinden sich im Plangebiet keine weiteren gewerblich genutzten Einrichtungen. Städtische und kirchliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Randbereich außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Leitungsnetze der öffentlichen Versorgungsunternehmen, diese Leitungen werden auch künftig ausreichend bemessen sein.

3. Rechtliche Situation

- a) Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 mit der rechtswirksamen 8. Änderung vom 17.03.1977 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbauflächen mit Geschößflächenzahlen von 0,4 bis 1,2 als Mittelwert dar.

Die 32. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu diesem Verfahren durchgeführt.

- b) Der Baugebietsplan vom 24.03.1968 setzte als bisher gültiges Baurecht für den überwiegenden Teil des Plangebietes Baugebiete mit WA (III) und WR (II) aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "S 3" vom 24.08.1966 trifft Festsetzungen im Bereich des Fußweges zwischen der Sängergasse und der Aktienstraße.

Außerdem werden im nordöstlichen Planbereich Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Beckerfelde - R 1 a" vom 10.04.1974 berührt.

Für den überwiegenden Bereich dieses Plangebietes bestehen förmlich festgestellte Fluchtlinien; ohne Fluchtlinien sind die Straßen Klippe und Schachtweg.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die bisherigen städtebaulichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Aktienstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße - S 7" aufgehoben.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aktienstraße wird z.Z. verkehrsgerecht ausgebaut. Die Fahrspuren für den Kraftfahrzeugverkehr und die Gleise für die Straßenbahn sollen so angelegt werden, daß ein störungsfreier Ablauf von Bahn- und Kraftfahrzeugverkehr gewährleistet ist.

Außerdem sollen Radwege und für den ruhenden Verkehr Parkstreifen angelegt werden. Soweit der Bestandsschutz von Gebäuden innerhalb der Ausbau-

trasse z.Z. das Anlegen von Radwegen nicht zuläßt, sollen Radweg und Gehsteig für den begrenzten Bereich kombiniert werden.

Der Straßenraum soll, soweit es möglich ist, durch die Rücknahme von ehemals einengenden Straßenfluchten aufgeweitet werden. Zur Gliederung des Straßenraumes ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Außerdem soll an der Ecke Aktienstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße ein öffentlicher Parkplatz eingerichtet werden.

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

Entlang der Aktienstraße ist eine drei- bis viergeschossige überwiegend geschlossene Bebauung festgesetzt.

Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wird dadurch fortentwickelt; die Ansiedlung notwendiger Geschäfte ist im Hinblick auf die Verdichtung dieses Gebietes möglich.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung zu Nebenerwerbszwecken nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie dem Charakter einer verdichteten Wohnstruktur widersprechen.

b) In dem Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Für die Errichtung eines Gartenbaubetriebes ist das Flächenangebot zu gering, mit einer Tankstellenanlage könnte die Gesamtfläche nicht belegt werden, die Restfläche wäre städtebaulich nicht angemessen nutzbar.

Beide Anlagen würden sich städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen.

c) In dem Mischgebiet (MI) sind Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie nicht dem Charakter dieses Stadtgebietes entsprechen.

- d) Der Ausschluß von oberirdischen Stellplätzen und Gärten außerhalb der überbaubaren Flächen in dem bezeichneten Baugebiet verhindert, daß die kleinteiligen Grundstücke zusätzlich überbaut bzw. zugestellt werden.
- e) Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes soll fortentwickelt und die Ansiedlung neuer Geschäfte im Hinblick auf die Verdichtung dieses Gebietes ermöglicht werden. Die einschränkende textliche Festsetzung zur Neueinrichtung von Ladengeschäften in Wohngebieten, mit Beschränkung der Verkaufsflächengröße, soll ungewollte städtebauliche Entwicklungen unterbinden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte werden in den nachfolgend bezeichneten Baugebieten aus städtebaulichen Gründen überschritten:

In den allgemeinen Wohngebieten (WA)

Ecke Aktienstraße/Klippe mit den Flurstücken 266 bis 269,
Gemarkung Mülheim, Flur 14,

Ecke Aktienstraße/Klippe mit den Flurstücken 261/751, 752,
683 (Teilflurstück), Flur 14, Gemarkung Mülheim,

Ecke Aktienstraße/Tristanstraße mit den Flurstücken 536/537/
756/10, Flur 15, Gemarkung Mülheim,

Ecke Aktienstraße/Knappenweg mit den Flurstücken 879/434
(Teilflurstück)/265/266, Flur 3, Gemarkung Winkhausen,

sowie in dem allgemeinen Wohngebiet an der Aktienstraße zwischen
Sängergasse und Tannhäuserweg.

Aufgrund der vorgegebenen Baustruktur und der Planungsziele ist es erforderlich, die Höchstwerte der Geschoßflächenzahl (GFZ) und in zwei Fällen auch die Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) heraufzusetzen, damit trotz der kleinteiligen Parzellen, insbesondere auch an den Blockecken städtebaulich befriedigende Lösungen entstehen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) Ecke Aktienstraße/Klippe mit den Flurstücken 266 bis 269 wird aus städtebaulichen Gründen die geschlossene Bebauung dieser Blockecke beibehalten.

Eine Neubebauung in diesem Eckbereich kann aber nur durchgeführt werden, wenn zuvor durch bodenordnende Maßnahmen die Flurstücke 266 bis 269 zusammengelegt werden.

Die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte ist über die städtebaulichen Gründe hinaus gerechtfertigt und vertretbar, 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 Festsetzung der Bautiefe, der Anzahl der Geschosse und zur Gestaltung nicht zur Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt,
3. der Rahmen der GFZ-Mittelwerte für das Gesamtgebiet gemäß Flächennutzungsplan nicht überschritten wird,
4. die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs in den genannten Fällen durch Einrichtung von unterirdischen Garagen bzw. durch Gemeinschaftsstellplatzanlagen befriedigt werden und
5. öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

5.3 Lärmschutz

Die gegenwärtige und die künftige Lärmsituation wurden für den Bereich dieses Plangebietes durch ein Gutachten ermittelt.

Die der Aktienstraße, der Freiherr-vom-Stein-Straße und der Nordstraße zugewandten und nächstgelegenen Gebäudeseiten sind auch künftig Lärmbelastungen ausgesetzt, welche die Richtwerte der Vornorm zur DIN 18005 überschreiten. Für Wohn- und Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume werden daher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 BBauG erforderlich. Nach Vorgabe des Gutachtens sind für diese Bereiche Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm, getrennt nach Schallschutzklassen, als passiver Lärmschutz festzusetzen. Für den Einbau von Fenstern gelten dabei die VDI-Richtlinien 2719.

5.4 Gestaltung

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

Die Festsetzung der Dachneigung von 35° bis 45° mit der Verpflichtung zur Angleichung an die bestehende Bebauung bewirkt eine harmonische Gestaltung der Dächer in den Straßenräumen.

Durch die Festsetzung zur Bekiesung oder Begrünung der Garagendächer und der Dächer der eingeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile wird erreicht, daß die Innenbereiche der Baublöcke von den Anwohnern weitgehend als Grünbereiche genutzt und erlebt werden.

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

Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden die Wohnbereiche gegen die von Werbeanlagen ausgehenden Beeinträchtigungen weitgehend geschützt. Die zulässigen Werbeanlagen sollen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.

5.5 Verkehr

Fließender Verkehr

Durch den Ausbau der Aktienstraße und durch besondere Ampelregelung wird ein zügiger und reibungsloser Verkehrsablauf sichergestellt. Für einen störungsfreien Verkehrsfluß ist außerdem die besondere Linienführung der Gleise für die Straßenbahn innerhalb der Fahrspuren für den Kraftfahrzeugverkehr maßgeblich.

Die Befestigung der Bürgersteige entlang der Aktienstraße und das Anlegen von Fußgängerinseln an den beampelten Überwegen bietet den Fußgängern sichere Verkehrsbedingungen.

Zur Ergänzung des Radwegenetzes werden mit dem Ausbau der Aktienstraße Radwege angelegt.

Ruhender Verkehr

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 jeweilige Grundstücksgröße wird den Ausschlag dafür geben, weil zusätzlich auch Flächen aus anderweitigen Verpflichtungen (z.B. Kinderspielflächen) nachzuweisen sind.

Bei den in diesem Plan festgesetzten Stellplatzanlagen handelt es sich um solche, die aufgrund einer besonderen Situation bzw. Notwendigkeit nicht wesentlich anders angeordnet werden können.

Die entlang der Aktienstraße geplanten Parkstreifen, welche im Zuge der Ausbaumaßnahme angelegt werden, sind für Kurzparker vorgesehen.

Wegen des besonderen Bedarfes an öffentlichen Parkplätzen in diesem Bereich wird an der Ecke Aktienstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße ein großer öffentlicher Parkplatz planungsrechtlich gesichert.

6. Abwägung der Belange

Nach der 1. öffentlichen Auslegung

Nach Abschluß der öffentlichen Auslegung wurde die Erkenntnis gewonnen, daß in Teilbereichen Änderungen vorgenommen werden müssen.

Hierfür wurden vereinfachte Beteiligungsverfahren gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Anregungen von Fachämtern, die die Planung sinnvoll ergänzen, sollen wie folgt berücksichtigt werden:

Von der Aktienstraße wird eine separate Rechtsabbiegerspur zur A 430 hin vorgesehen. Diese wird über den bisher geplanten Ausbau der Aktienstraße hinaus die künftige Verkehrssituation wesentlich verbessern.

Der bisherige Bebauungsplanentwurf sah eine Aufweitung der Wendeanlage "Tannhäuserweg" unter Abriß des Gebäudes der ehemaligen Druckerei vor.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß dieses Gebäude im Rahmen des Bestandsschutzes durchaus noch genutzt wird. Ein Abriß zur Erweiterung der Wendeanlage wäre nicht gerechtfertigt. Deshalb hat die Verwaltung eine geringe Ausweitung der Wendeanlage zunächst vorgesehen; eine nochmalige Überprüfung hat ergeben, daß eine solche Umgestaltung aus fahrgeometrischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit entbehrlich ist. Deshalb bleibt es bei dem heutigen Ausbauzustand.

Private Einsender im Bereich der Sängergasse regten zur besseren Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung an, den § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Um jedoch generell eine Verdichtung des Plangebietes über die Festsetzungen hinaus zu verhindern, wird dieser Anregung nicht gefolgt. Anlässlich der Überprüfung dieser Angelegenheit wurden auch die geplanten Festsetzungen zwischen Tannhäuserweg und Sängergasse erneut überdacht.

Aufgrund der durch Planung und Bestand vorgegebenen Baustruktur und in Anbetracht der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse werden im Hinblick auf die gegebene Situation die Höchstwerte der Geschoßflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet zwischen Sängergasse und Tannhäuserweg entsprechend heraufgesetzt.

Zum weiteren Ausgleich und zur Ergänzung der bisherigen Festsetzungen wird der Teilbereich - Grundstücke und Gebäude Sängergasse 3 -, bisher zugehörig zum reinen Wohngebiet zwischen der Sängergasse und dem Tannhäuserweg, anregungsgemäß in das angrenzende allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Im Gegensatz zu früheren Planungen berücksichtigt der beschlossene Ausbauplan der Aktienstraße weitgehend vorhandene Strukturen. Zugunsten von Bürgersteigen wurden im Fahrbahnbereich Reduzierungen vorgenommen. Demzufolge muß das Haus Aktienstraße 280 für den Straßenausbau nicht niedergelegt werden.

Die bislang zwischen Tristanstraße und Knappenweg vorgesehene Ausweitung des Straßenraumes durch Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinie ist nicht mehr notwendig, da für die Unterbringung von Bürgersteig und Radweg Privatbesitz hier nicht mehr in Anspruch genommen werden muß. Die Straßenbegrenzungslinie wird deshalb auf die bestehende Grundstücksgrenze gelegt.

Die genannten Änderungen machen insgesamt eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich. In diesem Zusammenhang soll ein Zeichenfehler (entlang einem Teilbereich an der Aktienstraße war irrtümlich die falsche Schallschutzmaßnahme eingedruckt worden) berichtigt werden. Darüber hinaus sollen die Schallschutzfestsetzungen im Bereich der Straßen Klippe und Tristanstraße geringfügig erweitert werden.

Nach der 2. öffentlichen Auslegung

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Aufgrund einer privaten Eingabe wurde erkannt, daß in Anbetracht der

städtebaulichen Situation in Abwägung zu den geplanten Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete (WA) beiderseits des Tannhäuserweges ein Regelungsbedarf besteht.

Daraufhin wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Für eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ist ein seitlicher Grenzabstand von jeweils 3 m bis an den Tannhäuserweg erforderlich. Auf dieser Grundlage sollten die überbaubaren Flächen mit diesen Abständen bemessen werden. Mit der Ergänzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 1161 würde somit ein angemessener Ausgleich im Sinne der städtebaulichen Ausgewogenheit geschaffen, die Rücknahme des Grenzabstandes auf dem Flurstück 204 würde analog erfolgen.

Bei der Abwägung der Belange gegeneinander sind Benachteiligungen nicht gegeben. Die Änderung der Planung dient ausschließlich städtebaulichen Zielen.

Eine Bebauung auf dem Flurstück 1161 kann sich, so der Entscheid der Höheren Verwaltungsbehörde, nur an dem "Altbau-Bestand" auf dem Flurstück 781 orientieren. Nach dem Gebot der Rücksichtnahme werden äußerst enge Maßstäbe angelegt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes treten hier zurück.

Aufgrund dieser Tatsache und im Zusammenhang mit der besonderen städtebaulichen Situation bestand für diesen Bereich ein weiterer Regelungsbedarf. Daher sollte die zunächst geplante Änderung nicht in die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Aus vorgenannten Gründen wurde ein erneutes vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

Eine Bebauung auf dem Flurstück 1161 ist nur in Anpassung an den "Altbau-Bestand" auf dem Flurstück 781 genehmigungsfähig, wodurch auf die Gebäudehöhe mindernd Einfluß genommen wird. Die Festsetzung, mindestens drei Vollgeschosse zu errichten, bleibt einzuhalten. Die Anrechenbarkeit der Vollgeschossigkeit sowie die Berechnung der Abstandfläche für ein künftiges Gebäude von z.Z. nicht bestimmbarer Höhe, soll der bauordnungsrechtlichen Beurteilung vorbehalten bleiben. Zur Vermeidung weiterer Einschränkungen wird kein seitlicher Grenzabstand mehr vorgegeben bzw. festgesetzt.

Die Abstandflächen sind jeweils bis zur Mitte des Tannhäuserweges anrechenbar und werden nach Maßgabe der Landesbauordnung NW ermittelt. Eine Bebauung bis an die öffentliche Verkehrsfläche kann aufgrund der bauord-

nungsrechtlichen Bestimmungen nicht erfolgen.

Zur Optimierung einer städtebaulichen Lösung für diesen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Situation und auch nach den Gesichtspunkten der Gleichbehandlung wird nunmehr die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 204 nicht zurückgenommen, die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 1161 bis an den Tännhäuserweg herangeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, die bisher geplanten Festsetzungen sollen damit ergänzt und zur Rechtskraft geführt werden.

Nachteilige Auswirkungen werden sich dadurch für die Eigentümer des Flurstückes 204 nicht ergeben.

7. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Mit der angestrebten Arrondierung und Verdichtung der Bebauung soll die Wohnnutzung fortentwickelt und durch die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen anzusiedeln, die Infrastruktur gefördert werden. Für die Durchführung der Planungsabsichten war es erforderlich, die Häuser Aktienstraße 295 und 297 niederzulegen, um die für den Straßenausbau erforderlichen Grundstücksanteile sicherzustellen.

Die Regelungen in diesem Bereich (Straßenbegrenzungslinie und Ersatzbebauungsfläche) wurden bereits durch den Bebauungsplan "Im Beckerfelde" (Verfahrensbezeichnung: R 1 a) vom 10.04.1974 getroffen.

Auch das Haus Aktienstraße Nr. 259 wird durch die Straßenbegrenzungslinie angeschnitten. Zur Durchführung des Straßenausbau ist es jedoch in absehbarer Zeit nicht erforderlich, das Haus niederzulegen. Ein Abriß wäre in diesem Falle z.Z. nicht verhältnismäßig. Dennoch wird aus städtebaulichen Gründen eine spätere Neubebauung nur zurückversetzt zulässig sein. Der hier zunächst geplante planunterschreitende Ausbau ist nach Abwägung aller Belange mit den Grundzügen der Planung durchaus vereinbar.

Das Stadtgebiet für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist bereits über-

wiegend bebaut; die getroffenen Festsetzungen entsprechen weitgehend den vorhandenen Nutzungen und ermöglichen darüber hinaus ordnende bzw. ergänzende Maßnahmen.

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

Mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind nachteilige Umwelteinflüsse auf das Plangebiet und auf angrenzende Bereiche nicht zu erwarten. Soweit erforderlich, wird von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen i. S. d. § 13 a Abs. 1 BBauG sind nicht zu erwarten.

8. Kosten

Die der Stadt Mülheim an der Ruhr aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1. Ausbau der Aktienstraße einschließlich Grunderwerb	8.486.000,-- DM
2. Ausbau der Freiherr-vom-Stein-Straße	230.000,-- DM
3. Ausbau des öffentlichen Parkplatzes (ohne Grunderwerb und Freilegung)	<u>300.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	9.016.000,-- DM =====

Die Gesamtausbaumaßnahme der Aktienstraße wird vom Land Nordrhein-Westfalen zu ca. 60 % bezuschußt. Diese Maßnahme ist bereits im Investitionsprogramm enthalten.

Die Maßnahme "Ausbau der Freiherr-vom-Stein-Straße" ist als Gesamtmaßnahme ebenfalls im Investitionsprogramm enthalten.

Zur weiteren Finanzierung sollen Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

Bebauungsplan S 7

" Aktienstraße / Freiherr-vom-Stein-Straße "

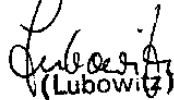
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 23.10.1986 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 10.12.1986 bis einschließlich 20.01.1987 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.12.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



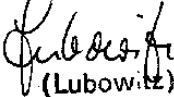
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt erneut am 22.09.1988 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 24.10.1988 bis einschließlich 23.11.1988 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.12.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



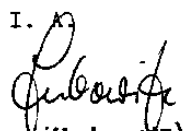
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt
am 25.10.1990 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst
Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der
Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke
befinden sich auf dem zeichnerischen Teil Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.12.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

