

Stadt Mülheim an der Ruhr

Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes

**„Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße – T 5
(Verfahrensbezeichnung: T 5 / I)“**

Begründung

zum Entwurf

und

zur Satzung



Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße – T 5 (Verfahrensbezeichnung: T 5 /I)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Begründung
Zur Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes
„Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße – T 5
(Verfahrensbezeichnung: T 5/I)“

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 14.08.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße – T 5“. Der zu ändernde Bereich liegt im Westen des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Hardenbergstraße und der Straße An der Seilfahrt. Festgesetzt ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Post (Fernmeldevermittlungsstelle)“ mit einer eingeschossig überbaubaren Fläche.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) für die Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr vom 03.05.2010 wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Grundstück Hardenbergstraße 70 (Gemarkung Heißen, Flur 4, Flurstücke 458, 311 und 312) sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße – T 5“ vom 14.08.1992 rechtsverbindlich.

Unterhalb der Geländeoberfläche befindet sich eine Bunkeranlage, die von der Post AG bis in die 1990er Jahre als Fernmeldeeinrichtung und Lagerfläche genutzt wurde. Die Post AG hat die Fernmeldeeinrichtung zwischenzeitlich aufgegeben und das Grundstück an eine Privatperson veräußert. Der neue Grundstückseigentümer möchte die Bunkeranlage zu Wohnzwecken nutzen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer adäquaten Nutzungsänderung zu ermöglichen, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hardenbergstraße/ Heinrich Lembergstraße - T5" erforderlich.

1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der großmaßstäblichen Darstellung des RFNP ist der Bereich, in dem auch Teile des Bebauungsplanes „Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße - T 5“ liegen, als gemischte Baufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan T 5 setzt entlang der Hardenbergstraße ein WA fest. Ziel des Bebauungsplanes ist es eine Verdichtung des Wohnungsbaues in den Randbereichen des Ortskernes Heißen zu ermöglichen. Die bestehende Wohnbebauung entlang der Hardenbergstraße wird mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Unter Berücksichtigung einer sinnvollen Anschlussnutzung für die Bunkeranlage wurde der Ände-

rungsbereich als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies lässt sich aus den großmaßstäblichen Darstellungen des RFNP entwickeln.

Die Festsetzung trägt darüberhinaus dazu bei, dass zum angrenzenden Wohngebiet an der Hardenbergstraße eine sinnvolle Funktionsabstimmung entsteht.

2. Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stimmen nicht mit dem tatsächlichen Bestand der ehemaligen Bunkeranlage überein. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung Ende der achtziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts waren Informationen über die wirkliche Nutzung und ein Aufmaß des Bunkers unter nationalen Sicherheits- und Verteidigungsaspekten nicht ermittelbar. Ohne Beachtung des Bestandes wurde daher, in Abstimmung mit der Bundespost als Eigentümerin, eine überbaubare Fläche mit eingeschossiger Bauweise festgelegt. Diese Festsetzung ist heute überholt.

Nach Wegfall der Sicherheits- und Verteidigungsaspekte ist die tatsächliche Lage des unterirdischen Bunkers zwischenzeitlich bekannt. Auf dieser Grundlage wird die überbaubare Fläche dem baulichen Bestand entsprechend festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei der GRZ wurde der Höchstwert für ein WA-Baugebiet § 17 BauNVO eingehalten.

In dem mit A bezeichneten Teil der überbaubaren Flächen befindet sich die unterirdische Bunkeranlage. Daher wird auf eine Festsetzung der Geschossigkeit in diesem Teilbereich verzichtet. Es handelt sich um eine bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche.

In dem mit B bezeichneten Teil der überbaubaren Flächen befindet sich ein aufstehender Eingangsbereich mit Treppenanlage. Für diesen Teilbereich wird eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m, bezogen auf den im Plangebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt von 98,8 Meter über NHN festgesetzt. Die Reglementierung erfolgt, damit das eingeschossige Eingangsbauwerk nicht übermäßig in Erscheinung tritt.

Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes werden weder die ursprünglichen Ziele der Planung berührt noch sind Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hardenbergstraße/Heinrich Lemberg-Straße – T 5“ gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich.

3. Planungsalternativen

In Bezug auf die angestrebte Nutzungsänderung sowie eine verträgliche Funktionsabstimmung zur angrenzenden Wohnbebauung an der Hardenbergstraße gibt es keine städtebaulich sinnvolle Planungsalternative.

In seiner Sitzung am 15.12.2009 hat der Planungsausschuss die Verwaltung aufgefordert, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße - T 5 (Verfahrensbezeichnung: T 5/I)“ zu Gunsten einer neuen Nutzung (Wohnen) der Bunkeranlage vorzubereiten.

4. Darstellung der Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan werden weder Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, noch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet (die künftig oberirdischbebaubare Fläche bleibt hinter den bisherigen Festsetzungen deutlich zurück). Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hardenbergstraße/ Heinrich Lembergstraße - T5/I“ nicht zu erwarten. Dementsprechend wird auch von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis der Mindestanforderungen an ein gesundes Wohnen und die Einhaltung der sonstigen Vorschriften der BauO NRW durch den Grundstückseigentümer zu erbringen.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen-
schaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen
Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und
Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung,
Kataster und Wohnbauförderung
I.A.

(Lincke)
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Änderungsentwurfes des Bebauungsplanes:

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Amtsleiter

Beigeordnete

Der Planungsausschuss der Stadt hat am
diesen Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und seine
Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung
haben in der Zeit vom öffentlich ausgelegen. bis einschließlich

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
I.A.

Der Rat der Stadt hat am gemäß § 7 GO NW in der
zur Zeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 BauGB
die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

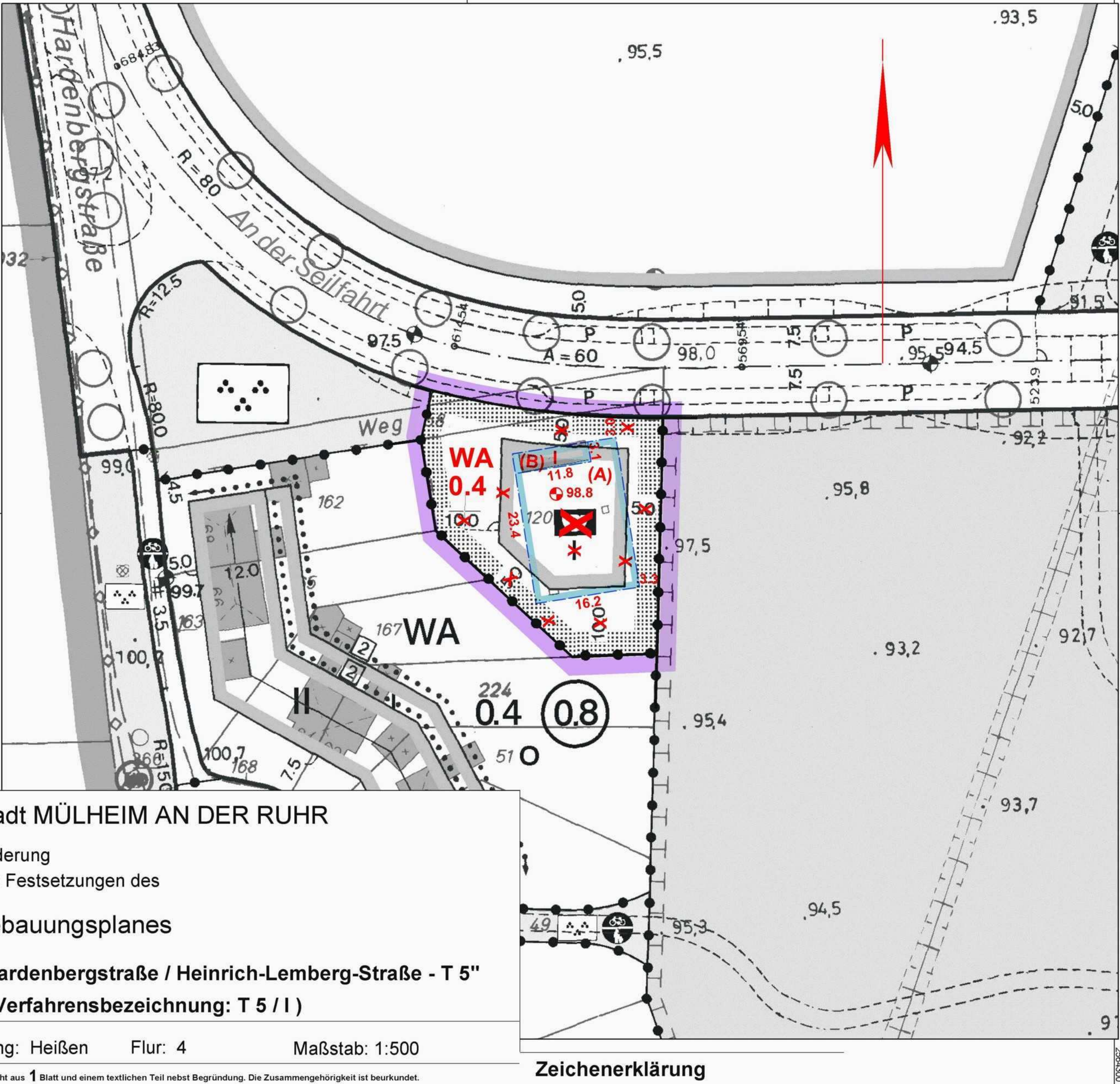
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der
Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für
die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt
gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
I.A.

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten
und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)
RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978-1 D 2-7120.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile
sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen
sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes
gerichtlich verfolgt.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Änderung
von Festsetzungen des
Bebauungsplanes

"Hardenbergstraße / Heinrich-Lemberg-Straße - T 5"
(Verfahrensbezeichnung: T 5 / I)

Gemarkung: Heißen

Flur: 4

Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW. S.863,975)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442,481)

Zeichenerklärung Festsetzungen

- WA allgemeines Wohngebiet
- 0.4 Grundflächenzahl
- (A) bauliche Anlage in unterer Ebene
- (B) I als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe max. 4.0 m
- Baugrenze
- X wegfällende Festsetzungen
- 98.8 Höhenbezugspunkt 98.8 m ü. NHN
- Grenze des Bebauungsplanbereiches

Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes
„Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße – T 5
(Verfahrensbezeichnung: T 5 /I“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgeheftete, vom Planungsausschuss der Stadt am 14.09.2010 gebilligte Begründung (Entwurfsfassung) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan ist und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 11.10.2010 bis einschließlich 11.11.2010 öffentlich ausgelegen hat. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.04.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgeheftete, vom Rat der Stadt am 28.02.2011 beschlossene Begründung (Satzungsfassung) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan ist. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.04.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

