

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Dimbeck / Rochusstraße"

"W 9 (v)"

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 2.2.2004 Az 35.2-12.07 (MÜW 9(v))

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Dimbeck/Rochusstraße - W 9 (v)

- Teil B -

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch gläserne Vordächer, Balkone, deren Konstruktionsteile bis zu 1,50 m sowie Erker bis zu 0,70 m überschritten werden.
Die Überschreitung festgesetzter Baugrenzen um bis zu 0,30 m durch unterschiedliche Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenkonstruktionen ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1 Im Bereich der grundstücksbezogenen westlichen Außenanlagen, naheliegend zum Josefshaus und zur betreuten Neubau-Seniorenwohnanlage, ist ein Wetter- bzw. Freizeitpavillon als Nebenanlage von bis zu Ø 5,00 m, oder quadratisch und bis zu 5,00 m Gesamthöhe zulässig.
- 3.2. Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

- 3.3. In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
i.V.m.
§ 14 Abs. 2 BauNVO

4. Eingriffsregelung & Baumschutz

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Maßgabe folgender Festsetzungen auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu mindern oder auszugleichen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
i.V.m.
§ 1a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG

4.1 Minderungsmaßnahme

Der Flachdachbereich des Altenpflegeheimes ist dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4.2 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Im Plangebiet ist an den 7 empfohlenen Standorten jeweils ein Laubbaum (*Quercus robur* = Stiel-Eiche oder *Carpinus betulus* = Hainbuche) mit einem Mindeststammumfang von 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

Abweichungen von den empfohlenen Baumstandorten sind mit dem Amt für Umweltschutz Stadt Mülheim an der Ruhr, Abt. 70.2, abzustimmen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

- 4.3 Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Bau-

maßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – fachgerecht zu schützen. Geschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor einem Gebäudeabriss oder sonstigen baulichen Aktivitäten von der Unteren Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

5. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86
Abs. 1 Nr. 1 sowie
Abs. 4 BauO NRW

5.1 Das Gebäude, für das die Dachform „Mischdach Typ 1 (MD1)“ festgesetzt ist, ist mit einer Kombination aus mehreren Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung darf max. 25 Grad betragen. Die Integration von Lichtkuppeln ist zulässig.

5.2 Das Gebäude, für das die Dachform „Mischdach Typ 2 (MD2)“ festgesetzt ist, ist mit einem Flachdach auszuführen. Die Integration von Lichtkuppeln ist zulässig.

Am Gebäuderand sind darüber hinaus aufgesetzte flache Zeltdächer zulässig.

5.3. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen wird entsprechend dem heutigen Bestand für das „Josefshaus“ die Firsthöhe auf 95,86 m ü. NN und die Dachneigung mit 45° festgesetzt.

III NACHRICHTLICHE ÜBER- NAHME AUF GRUND ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim unterhalb des 4-km-Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, ca. 4 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz festgesetzte Höhe von 149,00 m über NN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne u.a.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m.
§§ 12-17 LuftVG

Denkmalschutz

Die Gebäude Dimbeck 6 und ebenfalls die das Vorhabengebiet in Teilen umschließende historische Mauer- und Toranlage, sind unter der Nummer 439 (Josefshaus – ehemaliges Garnisonslazarett, besteht aus drei Gebäuden sowie der Einfriedungsmauer) in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragene Baudenkmäler.

§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 2 Abs. 1 und
§ 3 DSchG NW

IV. HINWEISE

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

§§ 15 und 16 DSchG NW

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Die Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.
3. Für das Vorhabengebiet besteht eine Vorbelastung durch mögliche Lärmimmissionen bei sommerlichen Veranstaltungen der benachbarten Freilichtbühne.
4. Die Auswertung der vorliegenden Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hat nachfolgendes Ergebnis gebracht:

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

5. Seitens des Bergamtes Gelsenkirchen liegen keine Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten auf dem den Flurstücken 219 und 220 des Flures 46 vor. Eine Abbauberechtigung gemäß § 149 Abs. 5 BbergG ist am 07. März 1990 erloschen. Unbekannter oberflächennaher wilder Bergbau, welcher möglicherweise in diesem Gebiet stattgefunden hat, kann bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen. Bei Feststellung von Unregelmäßigkeiten oder Hohlräumen im Bergbau im Zuge der Aushubarbeiten von Baugruben wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen. Eine Liste anerkannter Sachverständiger liegt dem Bergamt vor. Bergbauliche Planungen sind nicht bekannt.
6. Für die Niederschlagswasserversickerung ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.
7. Das Vorhabengebiet reicht an seiner westlichen Grenze in den Bereich eines alten Steinbruchs, der im Altablagerungskataster der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der Flächen-Nr. F7-A001 geführt wird. Bodeneingriffe bzw. Erdarbeiten sind in diesem Bereich von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„Dimbeck/Rochusstraße - W 9 (v)“**

1. Lage des Vorhabengebietes

Der vorgesehene Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dimbeck/Rochusstraße - W 9 (v)“ liegt im südlichen Innenstadtrandbereich von Mülheim an der Ruhr. Er umfasst das Flurstück 219 sowie das Flurstück 220 aus Flur 46 der Gemarkung Mülheim. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von 11.055 qm aus und erstreckt sich mit einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 65 m entlang der Rochusstraße, wobei die Stirnseite mit der vorhandenen Haupteinschließung östlich an die Straße „Dimbeck“ angrenzt. Eine weitere bestehende Erschließung des Gesamtareals erfolgt durch eine Toranlage an der südlich des Vorhabengebietes verlaufenden Rochusstraße.

Das Vorhabengebiet verfügt im wesentlichen über eine solitäre Lage, da es im Süden, Westen und Osten ausschließlich durch öffentliche Straßen bzw. Zuwegungen zu den öffentlichen Grünanlagen begrenzt wird. Die Nordgrenze wird überwiegend durch direkte Angrenzung der kommunalen Naherholungszone an der Freilichtbühne geprägt. Lediglich ein etwa 70 m langer Streifen der insgesamt ca. 500 m umfassenden Grundstücksumfassungslinie grenzt im Nordosten an eine benachbarte Privatparzelle. Unmittelbar an dieser zum Nachbargrundstück steil abfallenden Grenze liegen im Bestand die eingeschossigen Wirtschaftsgebäude mit Küche und Wäscherei.

Westlich grenzt die Parzelle 220 an die derzeitige Einrichtung an. Diese seinerzeit herausparzellierte Einheit ist nunmehr im Geltungsbereich wieder integriert und bildet eine Grundstückseinheit.

Der Kernbereich im Sinne der direkten Innenstadtzone von Mülheim an der Ruhr liegt ca. 800 Meter nördlich des Vorhabengebietes. Die Anbindung ist auch im Sinne einer kurzen fußläufigen Erreichbarkeit nicht nur über den erwähnten Straßenzusammenhang, sondern auch über die unmittelbar an das Vorhabengebiet grenzende städtische Parkanlage der Freilichtbühne sichergestellt. Es können zudem im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs zwei in der Nähe gelegene Straßenbahnhaltestellen an der Kampstraße sowie an der Kaiserstraße in einer Luftlinienentfernung von ca. 300 m vom Vorhabengebiet aus erreicht werden. Zudem liegt am südlichen Ende der unmittelbar am Vorhabengebiet vorbeiführenden Straße „Dimbeck“ die nächstgelegene Bushaltestelle. Darüber hinaus werden für die Bewohner durch die zum Unternehmensbereich des Vorhabenträgers gehörende Gesellschaft für mobile Wege- und Servicedienste individuelle PKW- und Kleinbustransferfahrten vorrangig in den unmittelbaren Innenstadtbereich angeboten. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist analog zum gesamten Innenstadtbereich über die entsprechenden Zubringerstraßen sowohl für die A 40 wie auch für die A 52 und zusätzlich über die Konrad-Adenauer-Brücke an das Autobahnkreuz Kaiserberg sichergestellt.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1. Bestand innerhalb des Vorhabengebietes

Das Vorhabengebiet wird traditionell seit Jahrzehnten für soziale kirchliche Einrichtungen genutzt. Es befindet sich noch im Besitz der Stadt Mülheim an der Ruhr und ist über einen langfristigen Pachtvertrag aktuell dem Caritas-Verband, der auch Eigentümer aller aufstehenden Gebäude ist, zugeordnet. Die Nutzung der verschiedenen im Bestand befindlichen Gebäudekomplexe ist dementsprechend in allen aktuellen Kernnutzungen dem Aufgaben- und Sozialbereich der Caritas sowie kirchlichen Verwaltungseinrichtungen zugeordnet. Mit dem städtebaulich im Mittelpunkt der Anlage stehenden Josefshaus ist auf dem Gelände seit Jahrzehnten bereits eine vollstationäre Pflegeeinrichtung derzeit zur Unterbringung und Langzeitbetreuung psychisch Kranker etabliert. Der historisch bedeutsame Bauwerksbestand des Josefshauses sowie die beiden an der Dimbeck links und rechts neben der Haupteinfahrt liegenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Die drei Denkmalschutzgebäude Dimbeck 6 (Torhäuser an der Hauptzufahrt sowie das Josefshaus) sind in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr als Baudenkmal eingetragen. Gleiches gilt für die an der Dimbeck bestehende Toranlage mit angrenzender historischer Maueranlage, die sich in westlicher Richtung um das Vorhabengebiet in die Rochusstraße hinein entwickelt.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle 219 befindet sich mit einer Gesamtgröße von ca. 10.000 qm in Besitz der Stadt und ist in einem langfristigen Erbpachtverhältnis dem Mülheimer Caritasverband zugeordnet. Im Sinne der diesem Projekt zugrundeliegenden Übertragungsabsicht zur Mülheimer katholischen Engelbertus-Gesellschaft als künftige Trägerin der im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren (VBB) fixierten Bebauungs- und Nutzungsabsichten ist einerseits die verfahrensbezogene erforderliche Verfügungserklärung zugunsten der Engelbertus-Gesellschaft vorgelegt worden. Auch die nicht in einem Erbpachtverhältnis stehende Parzelle 220 wird aus städtischem Besitz an die Vorhabenträgerin verkauft, um die seinerzeit aus der ursprünglichen Gesamtheit herausparzellierte Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder zu integrieren und die Grundstückseinheit herzustellen. Der Kaufvertrag selbst wurde zwischenzeitlich vom Rat der Stadt Mülheim mit mehrheitlichem Beschluss gebilligt und soll nach derzeit laufender notarieller Ausarbeitung noch vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

3. Rechtliche Situation

3.1. Gebietsentwicklungsplan

Nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 handelt es sich bei dem Vorhabengebiet um einen „allgemeinen Siedlungsbereich“.

3.2. Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1985 liegt das Vorhabengebiet im Kernbereich des „Teilraumes Stadtmitte“.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die im Rahmen des Einleitungsbeschlusses dargelegte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr für das Vorhabengebiet wird nicht weitergeführt, da zwischenzeitlich der Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan am 28. Januar 2003 beschlossen worden ist. Dieser stellt in dem Bereich des Vorhabengebietes eine Wohnbaufläche mit der integrierten Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Alteneinrichtungen“ dar. Die planerische Grundkonzeption des FNP wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten. Damit ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Entwurf des neuen FNP entwickelt anzusehen. Aufgrund des derzeitigen Standes des neuen FNP – öffentliche Auslegung – wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt.

3.4. Klima

Die Klimaaanalyse für den Teilraum Stadtmitte Teil A und B aus dem Jahr 1996 ordnet das Vorhabengebiet überwiegend dem Klimatop „lockere Bebauung“ zu und enthält hierfür den Planungshinweis „günstige Bebauungsstrukturen erhalten. Bei Neubaumaßnahmen am vorhandenen Bestand orientieren“. Der nordwestliche Bereich wird dem Klimatop „innerstädtische Parks“ zugeordnet. Hier besagt der Planungshinweis, dass die größeren Parkflächen zu den Rändern zu öffnen und Grünvernetzungen in angrenzenden Bebauungen zu schaffen sind. Der südwestliche Teil des Vorhabengebietes liegt in einem Bereich, für den eine Grünvernetzung vorgeschlagen wird. Hier besagen die Planungshinweise, dass klimatisch günstigere Räume durch Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum, auf Freiflächen und Privatgärten zu verbinden sind. Auf Grund der auch vom Rat der Stadt verfolgen Absicht, an dieser Stelle Altenheim Einrichtungen zu bauen, kann den Vorgaben der Klimaaanalyse nicht gefolgt werden. Eine für das gesamte Stadtgebiet erstellte neue Klimaaanalyse ist zwischenzeitlich fertiggestellt worden. Neue verfahrensbezogene Erkenntnisse ergeben sich hieraus jedoch nicht.

Aufgrund der auch vom Rat der Stadt verfolgten Absicht an dieser Stelle Altenheim Einrichtungen zu bauen, kann die Freifläche jedoch nicht vollständig erhalten werden und wird daher zu Gunsten der Neubebauung reduziert. Die heute günstige lufthygienische Situation wird sich durch das Planvorhaben nicht bedeutend verändern.

4. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Durch den Abbau von vollstationären Pflegeplätzen aufgrund von Umbaumaßnahmen einzelner vorhandener Einrichtungen einerseits und einem prognostizierten, steigenden Bedarf an Pflegeplätzen aufgrund der demographischen Entwicklung andererseits besteht bis zum Jahr 2003 in Mülheim an der Ruhr ein zusätzlicher Bedarf an rund 80 vollstationären Pflegeplätzen. Um diesem Bedarf ein Angebot gegenüberzusetzen ist es daher vorgesehen, im Vorhabengebiet ein Altenpflegeheim als Vollzeitpflegeeinrichtung mit ca. 80 Plätzen zu errichten.

Dieser Projektteil ist aus einem kommunal durchgeführten Bewerbungsverfahren aus den Jahren 2001/2002 zur räumlichen wie auch betreiberseitigen Festlegung eines nach den überregionalen wie auch kommunalen Bedarfszahlen in Abstimmung mit dem Landschaftsverband erforderlichen Altenheimneubaus in Mülheim an der Ruhr hervorgegangen. Diese Entscheidung ist nach vorlaufenden verwaltungsinternen Prüfungen sowie Beratung im Sozialausschuss beim Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr durch entsprechenden Mehrheitsbeschluss am 16. Mai 2002 zugunsten der katholischen En-

gelbertus-Gesellschaft und des von ihr gemeinsam mit der Caritas vorgeschlagenen Standortes Dimbeck getroffen worden.

Der Neubau eines Altenpflegeheimes soll sowohl im Bereich einer Neubaumaßnahme wie auch im denkmalgeschützten Kernbestand von betreuten Seniorenwohnungen und begleitenden Service- und Dienstleistungsangeboten flankiert werden.

Der nunmehr vorliegende Entwurf entspricht hierbei den trägerseitig im Bewerbungsverfahren eingereichten und den kommunalen Beschlüssen zugrundeliegenden Unterlagen des Gesamtareals. Die Planung entspricht dabei auch den übergeordneten Zielaussagen der Stadtentwicklung für die Stadt Mülheim an der Ruhr, da im zwischenzeitlich ausgelegten Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan das Vorhabengebiet bereits als Wohnbaufläche mit der integrierten Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Alteneinrichtungen“ dargestellt ist. Bereits das vorgeschaltete Bewerbungsverfahren bezog sich nicht nur auf den Altenheimneubau selbst, sondern auch auf die aus betrieblichen wie bedarfsorientierten Gründen im westlichen Grundstücksbereich vorgesehene Neubaumaßnahme, welche ca. 40 der insgesamt max. 70 auf dem Vorhabengebiet selbst geplanten betreuten Seniorenwohnungen umfasst. Ebenso Bestandteil der Bewerbungsunterlagen war die denkmalgerechte Sanierung, bauliche Freistellung und Teilumnutzung der historisch bedeutenden Altsubstanz. In diesen verbleibenden drei Gebäudekomplexen sind sowohl betreute Seniorenwohnungen wie auch Gemeinschafts-, Therapie- und Verwaltungsräumlichkeiten im Hinblick auf die soziale Nutzung des Gesamtareales und die Erfordernisse der Engelbertus-Gesellschaften geplant, wobei auch die Vermietung von Flächen an entsprechende Partner denkbar ist. Zudem ist auch die Schaffung und Integration regulärer Wohnungen beispielhaft für Personal und Hausmeisterzwecke beabsichtigt. Weitergehend ist geplanter Bestandteil des Altenpflegeheim-Neubaukörpers die Integration einer Bühnen- und Podiums-Theaterfläche, welche neben spezifizierten, Altenpflege- und Unterhaltungszwecken auch der Einbeziehung des derzeit auf dem Vorhabengebiet etablierten Mülheimer Seniorentheaters als voraussichtlichen, zukünftigen Nutzer Rechnung trägt. Insgesamt wird im Vorhabengebiet dementsprechend, jenseits der etwa ca. 80 vollstationären Pflegeheimplätze, ein Angebot von maximal 70 Wohnungen mit einer überwiegenden Ausrichtung als betreute Seniorenwohnungen entstehen. Sie repräsentieren mit ihrer grundsätzlichen Ausrichtung unter Einschluss der zugehörigen Betriebs-, Service- und Betreuungseinrichtungen insgesamt ein umfassend ausgerichtetes Sozial- und Seniorenzentrum.

Bei der Fläche des Vorhabengebietes handelt es sich bereits um eine bebaute und seit Jahrzehnten vorrangig sozialen und caritativen Zwecken gewidmete Liegenschaft. Somit wird auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen, wenn an diesem bereits baulich genutzten Ort Alteneinrichtungen errichtet werden sollen. Die Festsetzung des Gebietes als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit der integrierten Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Alteneinrichtungen“ berücksichtigt, dass neben dem Altenpflegeheim auf dem Areal betreute Senioren- und Servicewohnungen sowie gegebenenfalls Personalwohnungen sowie in Wohngebieten zulässige und dem sozialen Charakter förderliche ergänzende Nutzungen möglich sind, wobei hier jedoch das vorrangige Ziel der Errichtung von Alteneinrichtungen durch die zusätzliche Zweckbestimmung eindeutig dokumentiert wird.

Die Hauptziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dimbeck/Rochusstraße – W 9 (v)“ sind:

- Errichtung eines Altenpflegeheimes mit ca. 80 Pflegeplätzen als Neubaumaßnahmen;
- Abbruch der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudealtsubstanz;
- Sanierung, Umbau und Umnutzung der verbleibenden drei denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit überwiegender Wohnnutzung;
- Neubau einer betreuten Seniorenwohnmobilie mit ca. 40 Wohneinheiten;
- Neuordnung des inneren Gesamterschließungskonzeptes unter Integration der vorab beschriebenen baulichen Veränderungen sowie unter Beibehaltung der bestehenden Hauptzufahrt von der Dimbeck und der gleichfalls bestehenden Nebenzufahrt von der Rochusstraße unter Ergänzung einer weiteren Nebenzufahrt von der Rochusstraße;
- Integration der erforderlichen Stellplätze einschließlich der Besucherparkplätze auf dem Vorhabengebiet selbst.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliches Konzept

Das historisch gewachsene bestehende Gebäudeensemble stellt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten als eine lockere Anordnung verschiedener Baukomplexe mit einer Baumassenverteilung fast über das Gesamtareal hinweg dar (Vergleiche Anlage 7 – Gelände- und Gebäudeschnitt längs des Vorhabengebietes zur Verdeutlichung des Geländeneiveauunterschiedes, Ansicht der künftigen Einrichtung von der Rochusstraße). Unmittelbar links und rechts neben der Haupteinschließung von der Dimbeck aus, die auch durch eine entsprechende Toranlage mit gleichfalls unter Denkmalschutz stehenden sich seitlich fortsetzenden Mauereinfriedungen baulich akzentuiert wird, platzieren sich zwei jeweils zweigeschossige Vorhäuser (nördliches Torhaus = ehemaliges Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude, südliches Torhaus = ehemalige Wasch- und Desinfektionsanstalt), die sich über entsprechende Sockelausbildungen mit darüberliegenden Walmdachausbildungen erheben. Diese sind bereits in ihrer originären Bauphase bewusst nicht symmetrisch oder spiegelbildlich angelegt worden und jeweils in späteren Jahrzehnten durch einige Anbauten geringerer architektonischer wie städtebaulicher Wirksamkeit ergänzt, die im Zuge der nunmehr geplanten Maßnahmen im Sinne einer denkmalchutzorientierten Maßnahme wieder entfernt werden sollen. In westlicher Entwicklung zur Grundstücksmitte hin besteht ein gleichfalls zweigeschossiger Baukörper, der sich im Diagonalansatz zur Rochusstraße hin entwickelt. An dieser Stelle soll nach entsprechendem Abbruch dieses nicht denkmalgeschützten Bauteiles der neue Komplex des Altenheimes gleichfalls in städtebaulich deutlich ausgeprägter Diagonalanordnung entstehen.

In westlicher Entwicklung zur Grundstücksmitte hin besteht ein gleichfalls zweigeschossiger Baukörper, der sich im Diagonalansatz zur Rochusstraße hin entwickelt und der nicht vom Denkmalschutz erfasst ist. An dieser Stelle soll nach entsprechendem Abbruch dieses nicht denkmalgeschützten Bauteiles der neue Komplex des Altenheimes gleichfalls in städtebaulich deutlich ausgeprägter Diagonalanordnung entstehen.

Der geplante dreigeschossige Baukörper mit extensiv begrüntem zentralen Flachdachbereich, einschließlich integrierter Lichtkuppeln und am Gebäuderand aufgesetzten flachen Zeltdachbereichen, welche sich zusammenfassend als *Mischdach 2* darstellen und so im Bebauungsplan festgesetzt sind, wird in Anbetracht der hier im Vergleich zur Altbausubstanz realisierten, deutlich geringeren jeweiligen Geschosshöhe nur geringfügig höher als der entfernte Altbaubestand sein.

Auch die an der nördlichen Grundstücksgrenze bestehende barackenförmige Bausubstanz mit ihren derzeitigen Küchen- und Wäschereifunktionen wird zugunsten von hier entstehenden Grünanlagen und Stellplatzflächen abgerissen.

Weiter westlich liegt im rückseitigen Bereich mit der heute noch als stationäre Pflegeeinrichtung genutzten Einrichtung des Josefshauses (ehemaliges Garnisonslazarett) das städtebaulich wie denkmalschutzseitig wesentliche Kernstück der historischen Bebauung.

Auch hier ist im Zuge der Maßnahmendurchführung die Entfernung späterer zum historischen Erscheinungsbild unpassender Anbauten bei gleichzeitiger Restaurierung des Kernbestandes vorgesehen. Die wesentliche, durch das Josefshaus geprägte Hauptachse, soll durch die vorgelagerte neue Platzanlage sowie eine Durchführung bis zur Rochusstraße als Blick- und Fußwegbeziehung wiederbelebt und verstärkt werden. Im westlichen Teil ist axial zu dem mit einer Skulptur versehenen Zentralplatz der für die betriebliche Sicherstellung einer wirtschaftlichen, zukunftsorientierten Gesamteinrichtung dargestellte Neubau einer auf Kreuzgrundriss basierenden viergeschossigen betreuten Seniorenimmobilie vorgesehen. Der sich mit einem auf Grund der Kreuzförmigkeit des Grundrisses darstellenden zusammengesetzten Satteldachform darstellende Neubaukörper wird im Bebauungsplan als Bauwerk mit Mischdachform (*Mischdach 1*) festgesetzt.

Die Anordnung und Baumassenverteilung aller Bestands- und Neubaubereiche orientiert sich an der dem Hangverlauf folgenden Grundstückssituation, die sich in der gesamten Längenentwicklung des Vorhabengebietes von Osten nach Westen ca. 3 m entlang der Rochusstraße absenkt. Hierdurch ergibt sich – auch im Hinblick auf die bestimmungsgemäße Nutzung mit einem zu erwartenden höheren Anteil gehbehinderter Bewohner – die Situation, dass der auch aus diesen organisatorischen Gründen nahezu ideal liegende diagonale Baukörper des Altenheimneubaues als natürliche Stufung des Geländeverfalles genutzt werden kann. Über die nach wie vor bestehende und erhalten bleibende Haupteinfahrt von der Dimbeck aus wird unter praktisch nur geringfügiger Geländemodellierung der Haupteingang des Altenheimes von dieser Seite aus erreicht. Das zur gegenüberliegenden Westseite in diesen Bereichen ausgebaute Sockelgeschoss ermöglicht über sämtliche Erschließungen und insbesondere der Aufzüge allen behinderten Bewohnern wie Besuchern die Überwindung des angesprochenen Niveauversprunges im Außengelände, so dass aus dem Sockelgeschoss und dem dort integrierten gemeinsamen Cafeteria- und Restaurationsbereich wiederum eine bis auf geringste erforderliche Geländeenivellierungen plateauförmige Außenanlagenfläche um den neuen Rundplatz herum erreicht werden kann. Von hier aus ist sowohl das Josefshaus wie auch die betreute Seniorenimmobilie ebenerdig und rollstuhlgerecht erreichbar.

In ihrer städtebaulichen Außenwirkung lehnen sich die Baukörper der beiden Neubauten in Form des Altenheimes sowie der betreuten Wohnanlage auf der Basis der hierüber insbesondere mit dem Denkmalschutz unter Einschluss des zuständigen Landeskonservators getroffenen Vorabstimmungen an die architektonischen wie städtebaulich wesentlichen Traufhöhen des bestehenden Josefshauses an. Da das Sockelgeschoss des Josefshauses zukünftig aufgrund behindertengerecht zu gestaltender Wegeführungen und Erschließungen das Eingangsgeschoss darstellen wird, stellt damit dann das Baudenkmal auch in Bezug auf die Bauhöhen die gewollte bindende Orientierungslinie für die Neubebauung in Bezug auf die Traufen dar.

Insgesamt erhalten die Baukörper - auch der beiden Neubauten - durch ihre bewusst stark profilierten Fassadengliederungen mit den architektonisch angelegten Vor- und Rücksprüngen das historische Bild einer gewollt aufgelockert in das Gesamtareal ge-

stellten losen Folge von Einzelbaukörpern. Durch die diagonale Ausrichtung des Altenheimneubaues mit seiner ausdehnungsmäßig relativ begrenzten Schmalseite zur Rochusstraße hin, wird auch hier das unmittelbare Erscheinungsbild zur Straße bewusst reduziert. Hierzu zählt auch der Umstand, dass sämtliche Neubaubereiche von einem unmittelbaren Heranrücken an die Grundstücks- und Straßengrenze absehen und damit eine Grünabschirmung zur Straßenkulisse möglich bleibt.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Vorhabengebiet soll insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung soll gewählt werden, um neben dem Altenpflegeheim insbesondere einen Gebäudekomplex mit betreuten Servicewohnungen für Senioren zu realisieren. Zudem ist es vorgesehen, dass in den bestehenden denkmalwerten Gebäuden Personalwohnungen oder ebenfalls betreute Seniorenwohnungen entstehen.

Darüber hinaus bietet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, dass neben der Hauptnutzung „Alteneinrichtungen“ in deutlich untergeordnetem Umfang auch kulturelle, öffentliche und sonstige Nutzungen aus dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Zulassungskatalog möglich sind. Hier ist beispielhaft an städtebaulich wünschenswerte Komplementärnutzungen wie medizinische oder therapeutische Praxen zu denken. Um der erforderlichen langfristigen Standortsicherung der sozialen Einrichtung auch im Hinblick auf sich wandelnde Anforderungen, verkehrliche Aspekte, dem Stellplatz- sowie Flächenbedarf Rechnung zu tragen, sollen die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Errichtung und der Betrieb von Beherbergungsgewerben, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Trotz der planungsbedingt vorgesehenen Verdichtung, insbesondere durch die Integration des Altenheim-Neubaukörpers, soll die aufgelockerte Bebauung in losen Einzelkomplexen mit entsprechend großräumig verbleibenden Außenanlagen und Grünflächen erhalten bleiben. Dies findet insbesondere im Bereich der Grundflächenzahl seinen Ausdruck. Der Wert von 0,4 stellt hierbei die gesetzliche Obergrenze dar. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Vorhabengebiet eingehalten, der sich bei einer reinen Beschränkung auf die erhaltene sowie neuaddierte Bausubstanz ergebende Wert liegt bei etwa 0,3.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl orientiert sich mit einem Wert von 1,0, welcher unterhalb der nach Baunutzungsverordnung möglichen Höchstgrenze von 1,2 liegt, an der Tatsache, dass auf dem Grundstück sowohl die bestehende Bausubstanz mit teilweise als Vollgeschosse einzuberechnenden Sockel- und Dachgeschossen ebenso zu berücksichtigen sind, wie die raumprogrammmäßig unvermeidbar flächengreifenden stationären Pflegeeinheiten des Altenheimes. Diese ergeben sich für die drei verbleibenden Bestandsimmobilien wie folgt:

- für die an der Dimbeck gelegenen Torhäuser in zwei Vollgeschossen,
- für den Altenheimneubau in drei Vollgeschossen sowie
- für das Josefshaus - im Hinblick auf die durch die abschließende Geländenivellierung erforderliche Einrechnung des Sockelgeschosses sowie auf Grund der anstehenden Modernisierungsmaßnahmen (zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen im Dachgeschoss und daraus resultierende geringfügige Erhöhung des Dachaufbaues) - auf vier Vollgeschosse, an der sich auch der Neubau der betreuten Seniorenwohnanlage orientiert. Hier ist – analog zum Josefshaus – das mögliche vierte Vollgeschoss bereits innerhalb der schrägen Dachflächen etabliert.

Die gemäß der Vorabstimmungen insbesondere denkmalschutzseitig abgestimmten Richthöhen der Traufen des denkmalgeschützten historischen Josefshauses, welche im Bebauungsplan auf Grund der genauen vermessertechnischen Definition mit HGH – Hauptgesimshöhen festgesetzt sind, werden von keinem der Bestands- bzw. Neubau- maßnahmen überschritten.

	vorhandene Bebauung	vorhandene Bebauung nach Abbruch und Sanierung	Neubebauung	Gesamtwerte Neube- bauung und sanierte Altbauten (Parzellen 219/220)
überbaute Grundflächen (GRZ)	ca. 2.180 qm (ca. 0,2)	ca. 1.050 qm (ca. 0,1)	ca. 2.200 qm (ca. 0,2)	ca. 3.250 qm (ca. 0,3)
Geschossflä- chen (GFZ)	ca. 5.000 qm (ca. 0,5)	ca. 2.900 qm (ca. 0,3)	ca. 7.400 qm (ca. 0,7)	ca. 10.300 qm (ca. 0,9)

Die trotz ihrer weitgehend wasserdurchlässigen Außenanlagengestaltung formal zur GRZ-Berechnung gehörigen Flächen für Stellplätze und anteilig erforderliche Flächen für deren Zufahrten betragen in der Zielplanung insgesamt ca. 2.370 qm. Unter Ein- schluss der vorab dargestellten real überbauten Flächen ist damit die GRZ gemäss der vorgesehenen Festsetzung im Planentwurf unter Berücksichtigung der entsprechenden Berechnungsvorgaben eingehalten, da eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. Garagen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 im vorliegenden Fall mög- lich ist.

Die Überschreitung festgesetzter Baugrenzen für Balkone bis 1,50 m sowie für Erker bis 0,70 m ist zulässig, da diese so keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen.

5.3 Denkmalgeschützte Altbausubstanz

Die drei historischen und unter Denkmalschutz stehenden Kerngebäude werden denk- malschutzgerecht saniert und im Hinblick auf die vorgesehenen neuen Nutzungen mo- dernisiert. Hierbei werden alle drei Gebäude von nicht dem historischen Ursprungs- und Erscheinungsbild entsprechenden Anbauten freigestellt. Im Bereich des südlichen Tor- hauses wurde im Benehmen mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege verfahrensbegleitend eine entsprechende Rückbauachse fest- gelegt. Diese wird durch eine Baulinie gesichert und hierdurch auch eine durch diese denkmalschutzseitig sinnvolle Achsenvorgabe entstehende geringfügige Überschnei- dung von Abstandsflächen zum benachbart liegenden Neubaukörper des Altenpflege- heimes ermöglicht. Auf Grund der nur geringfügigen Überschneidung der Abstandsflä- chen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse der künf- tigen Bewohner. Das Verschieben dieser Baulinie war Bestandteil des untenstehend erläuterten vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß §13 BauGB. Die vorgesehene

Art der Sanierungs-, Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen der drei historischen und denkmalgeschützten Kerngebäude wurde in ihren Grundzügen mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege im Rahmen von Vorplanungs- und Entwurfsunterlagen, vorbehaltlich des bauantragsbegleitenden denkmal-schutzseitigen Genehmigungsverfahrens, grundsätzlich abgestimmt und darüber hinaus die Grundzüge der äußeren Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf Fassadenstruktur und Material sowie Farbgestaltung, festgelegt. Diese sind im Durchführungsvertrag fixiert.

Die Firsthöhe sowie die Dachneigung des Josefshauses werden zur Beschreibung des zu sichernden Baubestandes ergänzend in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

- **Vereinfachte Änderungsverfahren zur Baulinie am südlichen Torhaus** (ehemalige Wasch- und Desinfektionsanstalt) **sowie zur Zufahrt zum nördlichen Torhaus** (ehemaliges Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude)

Im Zuge der beiden durchgeführten vereinfachten Änderungsverfahren wurde

1. die zur öffentlichen Auslegung festgesetzte Baulinie im Bereich des südlichen Torhauses (ehemalige Wasch- und Desinfektionsanstalt) auf die im Benehmen mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege verfahrensbegleitend abgestimmte Rückbauachse verschoben und
2. die Zufahrtsbreite zu den Stellplätzen, welche an der Straße Dimbeck vor dem nördlichen Torhaus (ehemaliges Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude) angeordnet sind, im Benehmen mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege auf eine Einfahrtsbreite von ca. 4 m verringert und in ihrer Anordnung in diese denkmalgeschützte Umfassungsmauer des Gesamtgrundstückes eingepasst. Die Anordnung der hierdurch erschlossenen Stellplätze bleibt unverändert.

Durch die vorgenannten Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden konnte.

5.4. Verkehrserschließung und Stellplätze

Die innere Erschließung des Vorhabengebietes für den motorisierten Verkehr wird im wesentlichen weiterhin über die bestehende Einfahrt an der Dimbeck realisiert. Ergänzend hierzu wird eine zweite Zufahrt im Westbereich der Rochusstraße geschaffen.

Die für die Gesamtanlage erforderlichen Stellplätze sollen insgesamt auf dem Vorhabengebiet selbst untergebracht werden und sind in der vorgesehenen Orientierung und Lage im Planentwurf bereits festgesetzt. Die Hauptanzahl der Stellplätze wird gemäß der bereits heute bestehenden Zuordnung von der Haupteinfahrt an der Dimbeck aus erschlossen. Hierüber werden auch der Haupteingang des Altenheimes sowie die beiden zur Dimbeck hin orientierten Torgebäude erreicht. Die zusätzliche Erschließung von der Rochusstraße dient vorrangig der feuerwehrseitigen Befahrbarkeitsabsicherung sowie der Erschließung einer untergeordneten Stellplatzzahl. Sie ermöglicht aber auch die direkte Erreichbarkeit und Andienung der an der neuen Platzsituation anliegenden Gebäude.

Auf Basis an die für Sozial- und Alteneinrichtungen bestehenden Richtwerte und den vorliegenden Eckdaten vergleichbarer Mülheimer Alteneinrichtungen ist wie folgt der Stellplatzbedarf ermittelt worden:

für das Altenpflegeheim - Regelstellplätze - Besucherparkplätze	1,0 Stellplatz je 6 Heimplätze Anteil 75 % der Regelstellplätze	ca. 80 Heimplätze : 6 = ca. 14	14 Stpl. 11 Stpl.
für die betreuten Seniorenwohnungen - Regelstellplätze - Besucherparkplätze	0,2 Stellplatz je Wohneinheit Anteil 100 % der Regelstellplätze	max. 70 WE x 0,2 = 14	14 Stpl. 14 Stpl.
für etwaige nutzungs- u. betriebsseitig nicht unmittel- bar der Sozialeinrichtung zugeordnete Service- und Verwaltungsflächen, einschl. der Besucheranteile	1,0 Stellplatz je 35 qm Netto-Hauptnutzflächen	ca. 380 qm : 35 qm = 11	11 Stpl.
			64 Stpl.

alternativ:

für etwaig nutzungs- u. betriebsseitig geschaffene Personal- bzw. Regelwoh- nungen - Regelstellplätze - Besucherparkplätze	1,0 Stellplatz je WE Anteil 25 % der Regelstellplätze	max. 8 WE x 1,0 + 25 %	10 Stpl.
---	--	------------------------	----------

Für den Betrieb der im Altenpflegeheim-Neubau geplanten integrierten Podiums- und Bühnenflächen, welche altenheiminterne Veranstaltungen, aber auch öffentliche Veranstaltungen- und theaterbetriebliche Vorhaben vorsehen, wurde ein Bedarf von 19 auf dem Vorhabengebiet liegenden Stellplätzen ermittelt. Diese werden durch die auf dem Vorhabengebiet zu erstellenden 25 Besucherstellplätze abgedeckt. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr hat stattgefunden.

Der sich ergebende Stellplatzbedarf errechnet sich dementsprechend max. auf 64 Stellplätze. Bei einer alternativen Beispielberechnung, die betreute Wohnungen an Stelle von Service- und Verwaltungsflächen vorsieht, ergäbe sich lediglich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 63 Stellplätzen. Dem gegenüber stehen insgesamt 67 zu erstellende Stellplätze auf dem Vorhabengebiet selbst zur Verfügung. Hiervon sind 11 Stellplätze behin-

dertengerecht ausgebildet. Die drei über den Stellplatzbedarf hinaus zu erstellenden Stellplätze werden auf dem Vorhabengebiet für die Benutzung durch die Allgemeinheit vorgehalten als Ersatz für 3 wegfallende Parkplätze an der Dimbeck. Diese können auf Grund der zusätzlichen Erschließung zum nördlichen Torhaus von der Dimbeck aus nicht erhalten werden.

Sämtliche im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Erschließungen werden ausschließlich zum Schrittverkehr gemäß der vergleichbaren Vorschriften für Wohnstraßen ausgeführt, so dass die durchgängige fußläufige Nutzung aller inneren Erschließungswege gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund werden insbesondere die für die Feuerwehrzuwegung benötigten Flächen regulär mit einem gepflasterten und damit auch rollstuhl- und behindertengerecht ausgeführten Mittelstreifen sowie mit seitlich begrünten Fahrzo-
nen standardgemäß in Rasengittersteinen ausgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom soll über bestehende bzw. zu erweiternde Anschlüsse von der Dimbeck aus bzw. über das von Seiten des Energieversorgers bestehende Netz erfolgen. Eine etwaig notwendige Trafoanlage wird auf dem Vorhabengebiet selbst in der Nähe der zur Dimbeck liegenden Grundstücksgrenze untergebracht.

Der investorensseitig grundsätzlich wünschenswerte Anschluss an das Mülheimer Fernwärmenetz ist gemäß der zwischenzeitlich abgeschlossen technischen Netzkklärungen mit der zuständigen Abteilung des Mülheimer Energiedienstleisters medl nicht möglich, so dass die Versorgung mit Heizenergie durch eine vorhandene Gasleitung erfolgen wird.

6.2. Schmutzwasser

Die Schmutzwasser-Einleitung aus dem Plangebiet in das öffentliche Kanalnetz wurde insbesondere auf der Basis entsprechender Stellungnahmen des Staatlichen Umweltamtes Duisburg im Rahmen eines Gutachtens sowie eines weiteren unabhängig erstellten Ergänzungsgutachtens im Hinblick auf eine behördlich geforderte ‚Schmutzfrachtberechnung‘ behandelt. Beide Gutachten belegen unabhängig voneinander, dass gegenüber der heutigen Bestandssituation nach Realisierung der Planung mit den dann bestehenden veränderten Nutzungen keine Erhöhung, sondern gegenteilig eine geringe Reduktion der Schmutzfracht vorliegt.

Damit konnten auch die im Rahmen der Trägeranhörung durch das Staatliche Umweltamt vorgetragenen Bedenken bezüglich der Abwasserbeseitigung ausgeräumt werden.

6.3 Dach- und Oberflächenwasser

Gutachterlich wurde auch die Hydrogeologie zur Klärung der Versickerungsfähigkeit auf dem Vorhabengebiet untersucht. Beide oben erwähnten Gutachten ermitteln, dass in jedem Fall Niederschlagsmengen von den beiden mit großen Dachflächen ausgestatteten Neubauvorhaben auf dem Gelände selbst auf Grund der sehr tiefliegenden, einleitungsfähigen Schichten sowie Baumstellungen im westlichen Grundstücksbereich, jedoch nur mittels einer Schachtversickerung, versickert werden können. Eine oberflächennahe Versickerung, wie z.B. eine Rigolen- oder Muldenversickerung, wird gutach-

terlicherseits ausgeschlossen, da zum einen die geologischen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, zum anderen auch keine ausreichende Fläche auf Grund der intensiven Bepflanzung zur Verfügung steht. Des weiteren würde eine oberflächennahe Versickerung den Baumbestand hinsichtlich der übermäßigen Durchfeuchtung der Wurzeln stark beeinträchtigen. Beide Sachverständige gehen davon aus, dass die erhaltenen Altbauten bezüglich ihrer Dachflächen weiterhin gemäß der derzeit bestehenden Situation in das Kanalnetz entwässern.

6.4. Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung sind entsprechende Standorte auf dem Grundstück selbst ausgewählt worden. Sie erfolgt über den Eigenbetrieb Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH, wobei die entsprechende Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge in Bezug auf die Ausbildungen der Grundstückszufahrten abgestimmt wurde.

7. Planungsalternativen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte bauliche Neuordnung der bestehenden Bausubstanz des jetzigen Caritas-Geländes unterliegt der Vorgabe, die seit Jahrzehnten dort bestehende Kombination aus Sozialnutzungen, stationären Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Verwaltungsbereichen zukünftig hinsichtlich einer zukunftsorientierten wirtschaftsseitig gesicherten Entwicklung langfristig anzupassen. Hierbei wird der Kern des Projektes durch den kommunal, durch Ratsbeschluss verwaltungsseitig wie politisch gewünschten Altenheimneubau mit den betrieblich wie organisatorisch angebotenen Seniorenwohnungen, gebildet. Auf Grund dieses zukünftigen nutzungsseitigen Schwerpunktes, wie auch im Hinblick an die sinnvolle und gewünschte Gebietsfestsetzung in Anpassung an die unmittelbare Bauumgebung, steht die Gesamtfestsetzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der zusätzlich fixierten Altenheimnutzung. Auf dieser Basis bestehen zu den im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierten Projektinhalten keine sinnvollen Alternativen.

8. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

8.1. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Am 03. August 2001 sind

- das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie,
- die IVU-Richtlinie und
- weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz

in Kraft getreten. Das Gesetz ändert u.a. das Baugesetzbuch (BauGB) und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

In den vorherigen Bebauungsplanverfahren wurden regelmäßig sämtliche umweltrelevanten Belange im Rahmen der Abwägung im Sinne der bisher gültigen Vorschriften des BauGB eingestellt.

Nunmehr wird durch die neuen gesetzlichen Regelungen der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert. Eingeführt wurden obere Schwellenwerte, bei denen UVP's zwingend vorgeschrieben sind und untere, bei deren Überschreitung eine einzelfallbezogene Vorprüfung erfolgen muss.

So ist nach Anlage 1 des UVPG für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung von insgesamt 100.000 qm oder mehr grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Bei Planvorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Für das vorliegen-de Städtebauprojekt besteht auf Grund der geringen Grundfläche von ca. 3.300 qm kei-ne UVP-Prüfpflicht.

Unabhängig hiervon wurden jedoch alle umweltrelevanten Belange in die Planung ein-gestellt.

8.2. Altlasten

Für das Vorhabengebiet liegen seitens des zuständigen Amtes für Umweltschutz keine Anhaltspunkte über das Vorliegen von Altlasten bzw. schädlichen und/oder erheblichen Bodenverunreinigungen anderer Art vor, so dass gegen die Durchführung des Bebau-ungsplanverfahrens keine Bedenken bestehen. Es wurde durch das Umweltamt jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet in seiner westlichen Grenze in den Be-reich eines alten Steinbruchs hineinreicht, der im Altablagerungskataster der Stadt Mül-heim an der Ruhr unter der Flächen-Nr. F7-A001 geführt wird. Bodeneingriffe bzw. Erd-arbeiten sind in diesem Bereich von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 Lan-desbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu begleiten und zu dokumentieren.

8.3. Lärm- und Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich im Hinblick auf seine unmittelbare Umgebung und seiner direkten Einbettung an zwei Wohnstraßen außerhalb etwaig erhöhter Lärm-Immissionen. Dieser Umstand war auch in der verwaltungsseitigen wie politischen Ent-scheidung der Standortwahl für den Neubau des Altenheimprojektes an der Straße Dimbeck von wesentlicher Bedeutung. Alle angrenzenden Straßen sind lediglich als nicht mit erhöhtem Durchgangs- oder Schwerlastverkehr belastete Stadtteil- bzw. Wohngebietsstraßen qualifiziert.

Auf der Basis entsprechender grundsätzlicher Bedenken und Anregungen des Staatli-chen Umweltamtes in Duisburg sowie des Umweltamtes der Stadt Mülheim wurde je-doch verfahrensbegleitend ein Lärmschutzgutachten erarbeitet.

Der Sachverständige führt aus, dass im Ergebnis seiner Messungen und Berechnun-gen, jenseits der Verwendung ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung vorgegebe-ner Isolierglasfenster, keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im Vorhabengebiet er-forderlich sind.

Auf Grund eines zusätzlichen Hinweises durch das Staatliche Umweltamt Duisburg be-handelt das Schallschutzgutachten gleichfalls mögliche Auswirkungen der in etwa 150 m Abstand vom Vorhabengebiet gelegenen Freilichtbühne. Dieses zeigt auf, dass das Vorhabengebiet auf Grund einer möglichen Aktivierung der zur Zeit wenig genutzten Freilichtbühne durch temporäre Veranstaltungen, die Immissionsgrenzwerte für das Wohngebiet im Bereich des Vorhabengebietes teilweise nicht eingehalten werden kön-nen und dementsprechend das Vorhabengebiet durch die Freilichtbühne vorbelastet ist.

In einer überschlägigen Ausbreitungsberechnungen von Lärmimmissionen der Freilicht-bühne hat der Sachverständige nachgewiesen, dass die anzusetzenden Immissions-richtwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet in einer gewachsenen Gemengelage für

die Tages- und Ruhezeitrichtwerte unterschritten und unter der Annahme von Nachtveranstaltungen lediglich um 1 dB(A) überschritten würden.

Das Staatliche Umweltamt Duisburg hat auf Grund des Gutachtens sowie des Ergänzungsgutachtens seine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zurückgezogen. Gutachterlich wurde ermittelt, dass bereits auf Grund der vorhandenen Bebauung strengere Grenzwerte einzuhalten sind. Durch das Vorhaben wird die Situation in dieser Hinsicht nicht verschärft.

Ebenfalls behandelt das Sachverständigengutachten das bestehende wie zukünftige Verkehrsaufkommen auf der Rochusstraße. Das Gutachten stellt fest, dass durch die zusätzliche Ein- und Ausfahrt an der Rochusstraße zur Erschließung der betreuten Seniorenwohnungen sowie des Altenpflegeheim-Wirtschaftseinganges im westlichen Grundstücksbereich keine bedeutsame, für eine Bewertung dieser Straße relevante Veränderung der Verkehrszahlen ergibt. Die Lärmrichtwerte werden auch künftig eingehalten.

8.4. Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich bei dem Vorhabengebiet um ein derzeit überwiegend bebautes und in seinen wesentlichen Nutzungen verbleibendes Gebiet handelt, ergeben sich die projektbezogenen Natur- und Landschaftsschutzbelange insbesondere dahingehend, dass die bestehende Flächenbilanz durch die getroffene kommunale Entscheidung zur ortsgebundenen Errichtung des Altenheimneubaukomplexes unvermeidlich verändert wird. Damit einhergehend wird gemäß des erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrages ca. die Hälfte der nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr grundsätzlich geschützten Bäume im Bereich der künftigen Baumassen entfernt. Es ist hierbei jedoch hervorzuheben, dass die äußere Erscheinungskulisse des gesamten Vorhabengebietes in Bezug auf die Straßenansichten an der Dimbeck, Rochusstraße und Catho-Wenzel-Weg sowie von der Parkanlage der Freilichtbühne aus, in ihrer derzeit bestehenden Baumkulisse weitestgehend erhalten bleiben kann. Hinzu kommen gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von Neupflanzungen sowie Minderungsmaßnahmen. In ihrem sommerlichen Erscheinungsbild in der Blickrichtung von Seiten der Freilichtbühne zum Beispiel deckt die Baumkulisse sowohl die bestehenden wie auch die neuen Gebäude vollständig ab.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung des Umweltamtes erarbeitet worden. Er sieht Ausgleichspflanzungen von insgesamt 52 Bäumen vor (vergleiche Anlagen 6, Karte 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes, Karte 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes), von denen 7 im Vorhabengebiet selbst und die verbleibenden 45 Bäume außerhalb des Plangebietes gepflanzt werden. Die Ersatzpflanzungen sind gemäß des Zeitrahmens der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu pflanzen und vom Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen. Alternativ wird eine Ersatzgeldzahlung pro Baum festgesetzt, die spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Anforderung zu leisten ist. Zudem sieht der Landschaftspflegerische Fachbeitrag eine Ausgleichsfläche von ca. 5.550 qm vor, welche bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen ist. Die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen, auf Kosten des Investors innerhalb von zwei Jahren umzusetzen und langfristig zu pflegen. Die Abnahme erfolgt durch das Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde. Alternativ wird die Zahlung eines Ausgleichsgeldes festgesetzt, welches ebenfalls spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf An-

forderung zu überweisen ist. Zudem werden Minderungsmaßnahmen, im speziellen die Flachdachbegrünung des Altenpflegeheimes, festgesetzt. Neupflanzungen im Vorhabengebiet sind spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Hochbauten, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Die Abnahme erfolgt durch das Amt für Umweltschutz, Untere Landschaftsbehörde.

Es wird sich demgemäss eine Veränderung in der Flächenbilanz – bedingt durch die zu integrierenden Neubaukomplexe – in folgender Größenordnung ergeben:

	Bestand	Zielplanung

Gebäudeseitig überbaute Grundfläche	ca. 2.180 qm	ca. 3.250 qm
Versiegelte Oberflächen*	ca. 2.000 qm	ca. 2.795 qm

- * Es handelt sich hierbei um durch Erschließungswege überbaute Flächen, die vor allem im westlich gelegenen Grundstücksbereich (filigranes Wegenetz) ihre Oberflächenwässer in die angrenzenden Grünanlagen durch mittige Überhöhung dieser Wegenetze entwässern. Ansonsten wird mit entsprechenden Sammeleinrichtungen (Bodeneinläufe oder Sammelrinnen, vor allem im östlichen Grundstücksbereich) über eine, wie im hydrogeologischen Gutachten beschriebene Schachtversickerung das Niederschlagswasser in das Grundwasser zurückgeführt. Versiegelte Erschließungs- bzw. Wegeflächen, deren Oberflächenwässer in die Kanalisation geleitet werden, sollen im gesamten Vorhabengebiet nicht realisiert werden.

9. Kosten- und Realisierungsrahmen

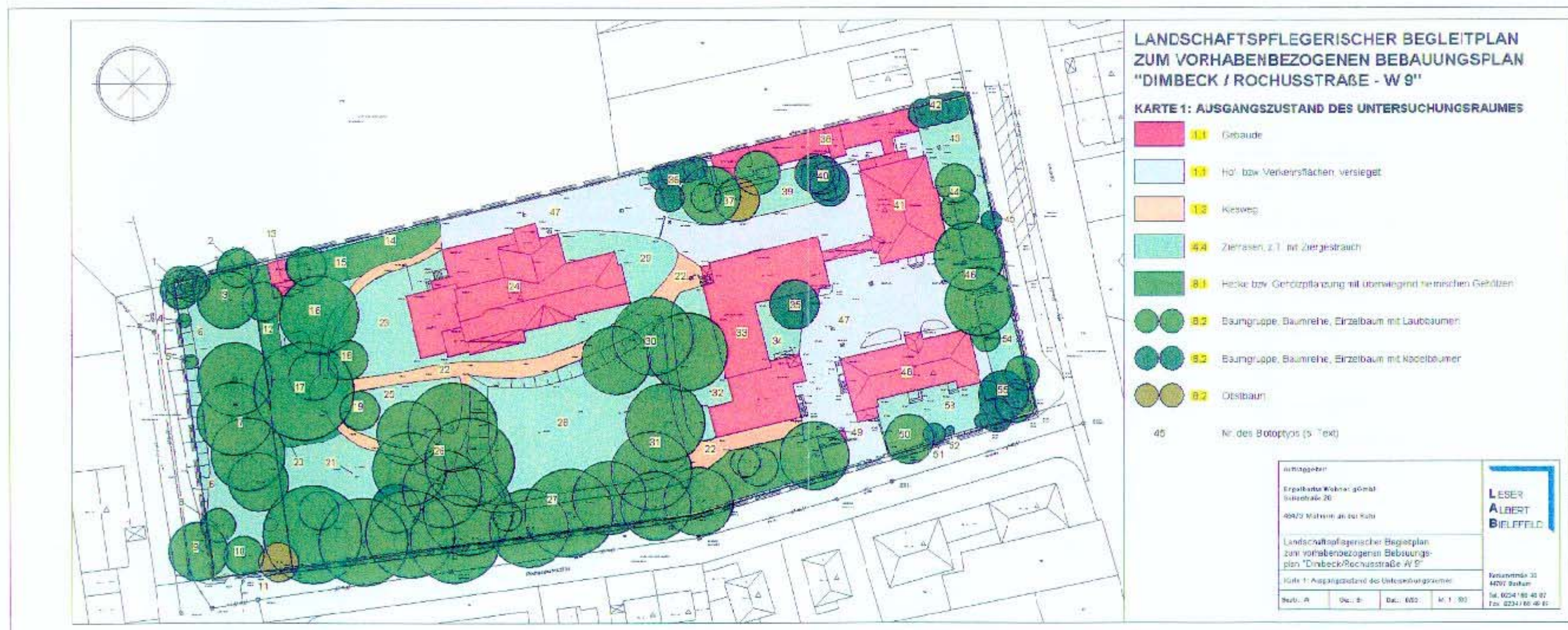
Der Vorhabenträger beabsichtigt, dass Bauvorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Erstellung der Neubauten, der 2. Bauabschnitt umfasst die den Bauabschnitt 1 begleitende oder in Teilen nachlaufende Freistellung, Sanierung sowie entsprechend gleichfalls die Umbaumaßnahmen der denkmalgeschützten Bauwerke. Einzelheiten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages einschließlich der hierin vorgenommenen wirtschaftlichen Festlegungen geregelt.

aufgestellt:

Mülheim an der Ruhr, den 27. August 2003

.....
1 engelbertus wohnen gGmbH
Investor / Vorhaben- und Erschließungsträger

.....
2 Riege Bauatelier
Projektleitung, Verfahrensbegleitung und Planung

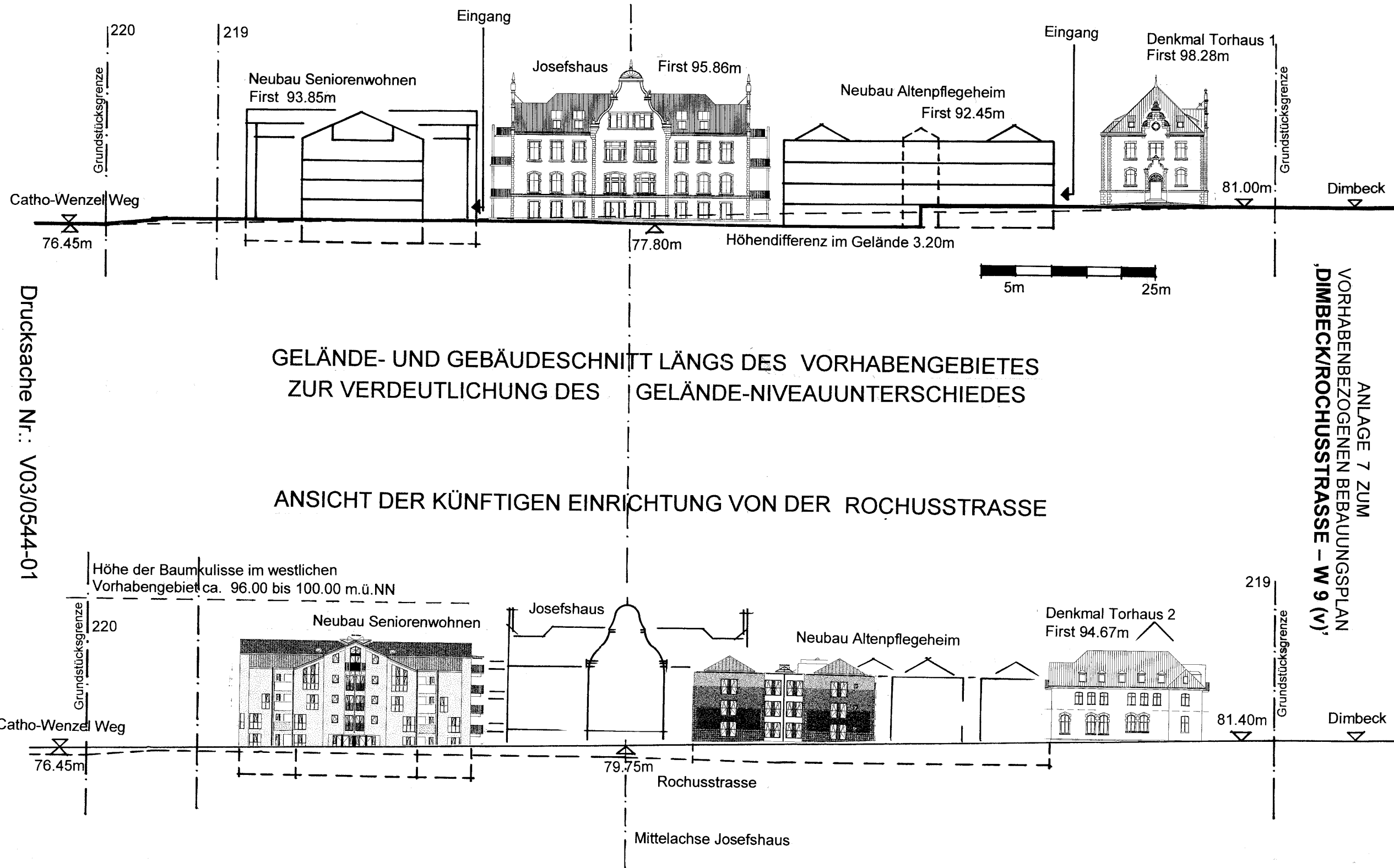


ANLAGE 6 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "DIMBECK/ROCHUSSTRASSE - W 9 (v)"



ANLAGE 6 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "DIMBECK/ROCHUSSTRASSE – W 9 (v)"

ANLAGE 7 ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
'DIMBECK/ROCHUSSTRASSE - W 9 (v)'



Drucksache Nr.: V03/0544-01

Bebauungsplan

"Dimbeck / Rochusstraße – W 9 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 06.05.2003 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 10.06.2003 bis einschließlich 10.07.2003 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 28.10.2003

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.10.2003 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 28.10.2003

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt

I. A.

