

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 31.01.1990 A.Z. 35:Z.-12.07

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan X 2

Düsseldorfer Straße / Kahlenbergstraße

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2"

Festsetzung durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: a) Im allgemeinen Wohngebiet:

Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 1 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß die in § 4 Abs. 3 BauN VO vorgesehenen Ausnahmen, nämlich "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Ställe für Kleintierhaltung", nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

b) In den Mischgebieten:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 2 Zfn. 6 und 7 BauN VO genannten Nutzungsarten, nämlich "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen", nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 3 BauN VO vorgesehene Ausnahme, nämlich "Ställe für Kleintierhaltung", nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Gemäß § 1 Abs. 7 Zf. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Zulässigkeit von Stell-
plätzen und Garagen sowie
von Nebenanlagen:

Es wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO die Errichtung von Stellplätzen und

Garagen sowie gemäß § 14 Abs. 1 BauN VO die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme von Einfriedigungen nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung: Gemäß § 16 Abs. 3 BauN VO wird festgesetzt, daß die künftige Neubebauung in den Mischgebieten an der Düsseldorfer Straße die Firsthöhe der angrenzenden vorhandenen Bebauung nicht überschreiten darf.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauN VO wird festgesetzt, daß zur Ausbildung von Erkern und Balkonen -soweit diese nach den Gestaltungsfestsetzungen zulässig sind- ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 1,50 m ab 1. Obergeschoß als Ausnahme zulässig ist; oberhalb von öffentlichen Verkehrsflächen muß die lichte Höhe von Oberkante Gehweg bis Unterkante des vorragenden Gebäudeteils jedoch mindestens 3,00 m betragen.

Sonstige Festsetzungen:

Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Die Stellplatzanlage an der Kahlenbergstraße wird der Bebauung auf den Grundstücken Düsseldorfer Straße 62 - 64 als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.

Die Stellplatzanlage an der Otto-Pankok-Straße wird der Bebauung auf den Grundstücken Düsseldorfer Straße 72 und 74 als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.

Die unterirdische Garagenanlage wird der Bebauung auf den Grundstücken Düsseldorfer Straße 66, 68, 70, 78 und 80 zugeordnet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird festgesetzt, daß zum Schutz der Anwohner, Büros und Geschäfte notwendige Abluftanlagen der unterirdischen Garagenanlage so anzulegen sind, daß die anfallende Abluft

über Dachhöhe des Hauptbaukörpers ausgestoßen wird.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 a BBauG wird festgesetzt daß in Anlehnung an die im Plan vorgesehenen Standorte standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten sind.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 b BBauG als "zu erhalten" festgesetzten Bäume und Sträucher sind im Falle des Abganges durch gleichwertigen Bewuchs zu ersetzen.

Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm:

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 BBauG wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen in dem im Plan festgesetzten Bereich, der Verkehrslärmimmissionen von mehr als 10 dB(A) gegenüber dem Immissionsrichtwert ausgesetzt ist, die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen getroffen werden:

In Bereichen der Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

Kennzeichnung

Soweit in den Festsetzungen durch Text passive Lärmschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden, empfiehlt es sich, insbesondere für den im Plan mit "Schallschutzmaßnahme 1" gekennzeichneten Bereich, Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, innerhalb des 6-km-Kreises.

Hinweis:

Nach Mitteilung des Rheinsischen Amtes für Bodendenkmalpflege liegt ca. 150 m nördlich vom Bebauungsplangebiet entfernt ein fränkisches Gräberfeld. Es muß damit gerechnet werden, daß sich dieses Gräberfeld in das Plangebiet hinein erstreckt. Auf die Bestimmungen des § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim a.d. Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, nachdrücklich hingewiesen werden.

Satzung
der Stadt Mülheim a.d. Ruhr über die äußere
Gestaltung und über besondere Anforderungen
an bauliche Anlagen und Werbeanlagen "Gestal-
tungssatzung Düsseldorf Straße/Kahlenberg-
straße - X 2"

vom

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475) und des § 81 Abs. 1 Ziffn. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. S. 803), hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29.09.1987 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29.09.1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2".

Die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2" und zur Gestaltungssatzung ist Anlage dieser Gestaltungssatzung.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf Festsetzungen des vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29.09.1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2".

a) Zeichnerische Vorschriften

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2" enthaltenen Gestaltungsvorschriften (First-richtung) sind Bestandteil dieser Gestaltungssatzung. Diese Unterlagen liegen vom Tage der Rechtskraft ab bei den Vermessungs- und Katasteramt Mülheim a.d. Ruhr während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

b) Textliche Vorschriften

1. Die Fassaden der Gebäude sind durch Erker, Vor- und Rücksprünge, Balkone, Loggien oder andere Gestaltungselemente zu gliedern; die Neubauten haben sich den vorhandenen Häusern durch Aufnahme der Gliederung und Abgreifen typischer Proportionen der Fassaden und Dächer anzupassen. Kunststoffverkleidungen sind zum Straßenraum hin ausgeschlossen.
2. Für die Fassaden an der Düsseldorfer Straße werden Loggien und Balkone ausgeschlossen.
3. Die Dächer der Neubebauung haben sich hinsichtlich Art und Neigung in die Nachbarbebauung einzufügen.
4. Die Errichtung von Drempeln ist bei Neubauten im Planbereich ausgeschlossen.
5. Großflächige Werbeanlagen und Flachtransparente sind im gesamten Planbereich ausgeschlossen. Zulässig sind Werbeanlagen bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses und zwar in Form von Einzelbuchstaben, deren Höhe 30 cm und im Verhältnis 1 : 6 50 cm nicht überschreiten dürfen.
6. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind durch Errichtung von Pergolen und zusätzliche äußere Bepflanzung zu gestalten.
7. Die Oberkante der Massivdecke der unterirdischen Garagenanlage muß so hergestellt werden, daß sie, bezogen auf die umgebenden Verkehrsflächen, deren Höhe um mindestens 30 cm unterschreitet.

§ 3

Befreiungen

Für Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 60 Abs. 3 BauO NW.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

- 3 -

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

überholt gemäß
Ratsbeschluss vom
19.05.1988

Begründung

des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/
Kahlenbergstraße - X 2" gemäß § 9 Abs. 8 des
Bundesbaugesetzes

1.) Räumliche und strukturelle Situation

Die an der Nordostseite der Düsseldorfer Straße vorhandene Bebauung bildet einen Teil des Ortskernes von Alt-Saarn. Entsprechend der bauhistorischen Entwicklung sind die vorhandenen Häuser in ein- bis dreigeschossiger Bauweise ausgeführt worden. Erdgeschossig sind in diesen Häusern Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und einige Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Die Grundstücke Düsseldorfer Straße 66 bis 72 sind unter Anlegung heutiger Maßstäbe in sehr hohem Maße überbaut.

Auf dem Eckgrundstück Düsseldorfer Straße 62 befindet sich ein Obst- und Gemüsehandel, für dessen Zwecke lediglich eine behelfsmäßige Verkaufsbarracke errichtet worden ist.

Nach Stilllegung der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Tankstelle ist auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 80 ein Gebrauchtwagenhandel eröffnet worden; diese Nutzung wird jedoch baurechtlich lediglich für eine Übergangszeit geduldet, da sie planungsrechtlich nicht zulässig und an dieser Stelle auch städtebaulich nicht vertretbar ist.

Die Funktion der Düsseldorfer Straße für den Ortsteil Saarn ist historisch bedingt, weil sich ursprünglich Geschäfte und Versorgungsbetriebe hier angesiedelt haben; dementsprechend ist eine hohe Belastung mit Ziel- und Quellverkehr vorhanden. Noch immer dienen die vorhandenen Gebäude den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Demgemäß ist der Bereich aufgrund der ausgeübten Nutzung als Mischbaugebiet anzusehen.

In Fortführung der gestalterischen Maßnahmen zur Verbesserung des Straßenraumes zugleich mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung ist der im Planbereich liegende Abschnitt der Düsseldorfer Straße in jüngerer Zeit nachhaltig verändert worden. Zu diesem Zweck wurde die Fahrbahn mehrfach verschwenkt; die verbleibenden Räume wurden für Parkplätze sowie für das Anpflanzen von Straßenbäumen und die Anordnung zusätzlicher Pflanzkübel sinnvoll genutzt.

Die Grünanlage an der Otto-Pankok-Straße, ursprünglich auf dem Gelände des ehemaligen Friedhofes als Parkanlage angelegt, wurde zunehmend als Spielanlage für die Wohnbereiche im Ortskern Saarn ausgestattet.

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, sind im Bereich der Otto-Pankok-Straße/Kahlenbergstraße bei Umbaumaßnahmen in den letzten Jahren dringend benötigte zusätzliche Parkplätze geschaffen worden.

2.) Rechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 stellt im Planbereich in Verbindung mit der 128. Teiländerung des Flächennutzungsplanes "gemischte Baufläche" mit der Geschosflächenzahl 1,0 und "Grünfläche" (Spielbereich B) dar.

Der Baugebietsplan vom 24.03.1968 erfaßt nur Teilbereiche des künftigen Geltungsbereiches; die Grundstücke Düsseldorfer Straße 62 bis 74 liegen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger, offener Bauweise. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2" werden diese Festsetzungen aufgehoben.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Alt-Saarn".

3.) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Alt-Saarn" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtliche Regelungen getroffen, die im wesentlichen die Sicherung des vorhandenen Bestandes be-

wirken und eine funktionsgerechte und gestalterische Arrondierung dieser Bebauung ermöglichen. Entsprechend den aus der Saarner Bürgerschaft geäußerten Wünschen wird hierbei in dem Bereich zwischen Düsseldorfer Straße, Lehnerstraße und Otto-Pankok-Straße das ehemalige Tankstellengrundstück als gestaltete öffentliche Platzanlage festgesetzt.

In Fortführung der mit der Umgestaltung der Düsseldorfer Straße verfolgten Ziele soll diese Platzanlage der Kommunikation Raum geben. Eine derartige Fläche soll in der Ortsmitte geschaffen werden, weil der Bereich des Klostermarktes nach dem Ausbau der B 1 nachhaltig eingeschränkt und unter dem Einfluß der starken Belastung dieser Straße für die Durchführung von Veranstaltungen nicht mehr geeignet ist.

Entlang der Düsseldorfer Straße ist künftig in Mischgebieten eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Zur Ausbildung einer besseren baulichen Gestaltung und Raumbildung werden hierbei die überbaubaren Flächen für die Eckbebauung im Bereich der Grundstücke Düsseldorfer Straße 62 und 78 jeweils in Richtung auf die Otto-Pankok-Straße ausgeweitet. Der im Plan im Anschluß an das Gebäude Düsseldorfer Straße 78 vorgesehene Neubau soll gestalterisch die geplante Platzanlage abschließen. In Anbetracht der örtlichen Situation läßt sich diese Neubebauung jedoch nur dadurch verwirklichen, daß der Stellplatzbedarf in einer unterirdischen Garage gedeckt wird. Zu diesem Zweck und zur Gewährleistung einer für das Vorhaben ausreichenden Grundstücksfläche wird im Bereich der geplanten öffentlichen Platzanlage von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, planungsrechtliche Nutzungsregelungen in übereinander liegenden Ebenen differenziert zu treffen. Demgemäß erstreckt sich in unterer Ebene das Mischbaugebiet bis zur Lehnerstraße.

Um zeitgemäßen Maßstäben für eine vertretbare Baudichte Rechnung zu tragen, wird die Grenze des Baugebietes hinter den Häusern Düsseldorfer Straße 66 bis 72 zu Lasten der Grünfläche in nordöstliche Richtung verlegt. Gleichzeitig soll die Festsetzung einer eingeschossig bebaubaren Fläche die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung im Erdgeschoß - auch zu gewerblichen Zwecken - oder baulichen

Nebenanlagen eröffnen. Die vorhandene bauliche Situation erlaubt im Bereich der vorgenannten Grundstücke nicht die Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes. Zur Gewährleistung eines rechtmäßigen Zustandes und insbesondere zur Vermeidung von Mißständen sind daher zur Unterbringung der Stellplätze Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen, deren Zuordnung in den textlichen Festsetzungen geregelt wird.

Für den Bereich der Grundstücke Lehnerstraße 3 und Otto-Pankok-Straße 3 bis 5 wird eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise ermöglicht und - entsprechend der ausgeübten Nutzung - die Umwandlung in allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen sowie Anpflanzungsgebote sind für Teilbereiche des Plangebietes vorgesehen. Diese Festsetzungen erstrecken sich auch auf die zur Privatisierung vorgesehenen Teilflächen der bisherigen Grünanlage.

In Anbetracht der günstigen räumlichen Beziehung zu den Wohngebieten Alt-Saarns wird die vorhandene Grünfläche ausschließlich als öffentliche Spielfläche (Spielbereich B) festgesetzt. Gegenüber den Baugrundstücken soll diese Spielanlage auch künftig eine Grünabpflanzung behalten.

Vorhandene Verkehrsflächen sollen soweit erforderlich künftigen Bedürfnissen angepaßt werden; u.a. ist die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Wendemöglichkeit in der Otto-Pankok-Straße beabsichtigt.

4.) Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten an der Düsseldorfer Straße bleiben zur Gewährleistung einer städtebaulich erwünschten Ausgewogenheit der künftigen Nutzung die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses der Wohnnutzung vorbehalten.

Einschränkungen der Art der Nutzung

In den Baugebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, weil hierfür die Flächen fehlen und die von einer Tankstelle ausgehenden Belästigungen in diesem vom Wohnen, Geschäften und nichtstörenden Dienstleistungsbetrieben geprägten Bereich nicht zumutbar sind. Außerdem würde die Zulassung von Tankstellen der angestrebten Verkehrsberuhigung im Planbereich zuwiderlaufen.

In Anbetracht der gegebenen Grundstücksverhältnisse und der zentralen Lage der Baugebiete sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ebenfalls nicht zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

Aus den vorgenannten Gründen werden auch Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO, mit Ausnahme von Einfriedigungen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.) Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Baustruktur und die gegebenen Grundstückszuschnitte in den Mischgebieten an der Düsseldorfer Straße (Düsseldorfer Straße 62 bis 78) lassen auch bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterung der Baugebiete eine Einhaltung der in § 17 Abs. 1 BauN VO festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu. Bei der städtebaulich gewünschten Übernahme des Bestandes in die Neuordnung ist daher eine Überschreitung dieser Höchstwerte in Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 BauN VO gerechtfertigt.

Der Bereich war bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Ein maßstabgerechter baulicher Abschluß der vorhandenen Zeile zur Kahlenbergstraße hin, ist städtebaulich und aus gestalterischen Gründen erwünscht, auch um den vorhandenen schmucklosen Giebel des Gebäudes Düsseldorfer Straße 64 zu verdecken. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar. Durch den rückwärtig angrenzenden Grünbereich ist auch künftig eine heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Gesamtsituation gewährleistet.

Bei der Errichtung von Neubauten ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,50 m ab 1. Obergeschoß bei der Ausbildung von Erkern und Balkonen als Ausnahme zulässig. Hierdurch soll im Zusammenwirken mit den Gestaltungsfestsetzungen eine harmonische Einfügung in die Altbebauung gewährleistet werden.

6.) Verkehrsflächen

In Verbindung mit der Überplanung des Bereiches werden sich für die Verkehrsführung und die Funktion der vorhandenen Straßen keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insoweit sind auch für den Fahrzeugverkehr keine zusätzlichen Flächen erforderlich.

Der im Entwurf vorgesehene Wendehammer an der Otto-Pankok-Straße soll die bisher gegebene Wendemöglichkeit für Pkw verbessern; in Abwägung der gegebenen Situation läßt sich eine Ausweitung des Straßenraumes südlich der Straße zu diesem Zweck nicht vertreten. Mit einem Anwachsen des Verkehrsaufkommens ist hierdurch nicht zu rechnen.

Für Müll- und Rettungsfahrzeuge soll eine Durchfahrt zur Lehnerstraße durch abschließbare Sperrpfähle gewährleistet sein.

Die Zu- und Abfahrt der festgesetzten unterirdischen Garagenanlage ist entgegen früheren Vorstellungen (aufgrund von Bürgereinwendungen) nunmehr an der Lehnerstraße vorgesehen. Ihre Anordnung schränkt zwangsläufig die Nutzung der Platzanlage ein; eine Verschiebung unter den Straßenraum der Otto-Pankok-Straße ist jedoch wegen vorhandener Versorgungsleitungen nicht möglich. Einzelheiten zur künftigen Gestaltung der öffentlichen Platzanlage sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsabsichten (wie z.B. Weihnachtsmarkt, Trödelmarkt, Straßentheater, Kinderspiel, Kommunikation) einem gesonderten Gestaltungsplan vorbehalten. Im Rahmen dieser Gestaltung soll auch eine Begrünung der Rampenanlage erfolgen.

7.) Stellplatzbedarf

Der aus der baulichen Nutzung erwachsende Stellplatzbedarf kann überwiegend in den vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen gedeckt werden.

Die Größe der unterirdischen Garagenanlage läßt eine über den Bedarf der in diesem Mischgebiet zulässigen Bebauung hinausgehende Nutzung zu. Deshalb wird sie als Gemeinschaftsanlage weiteren Grundstücken zugeordnet.

8.) Lärmschutz / Umweltverträglichkeit

Die gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet sind durch ein Gutachten ermittelt worden. Nach den Ergebnissen werden die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes um mehr als 10 dB(A) überschritten, so daß für die im Plan festgelegten Bereiche der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich wird.

Soweit passive Lärmschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden, ist nach den überschlägig ermittelten Prognose-Belastungswerten eine Überschreitung der Planungsrichtpegel von weniger als 10 dB (A) zu erwarten. Es empfiehlt sich jedoch, Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Ein wirksamer Lärmschutz ergibt sich in diesen Bereichen schon durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Ausführungen.

Die Verlegung der Zu- und Abfahrt der festgesetzten unterirdischen Garagenanlage zur Lehnerstraße führt nicht zu einer Änderung der ermittelten Prognose-Belastungswerte.

Durch die Umgestaltung der Verkehrsfläche der Düsseldorfer Straße, verbunden mit Verzögerungseffekten für den fließenden Verkehr und getroffene verkehrsleitende Maßnahmen ist im Planbereich eine Lärm-minderung bereits bewirkt worden; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind darüberhinaus nicht möglich.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Fachämter der Verwaltung sind keine Hinweise gegeben worden, die auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung durch diesen Bebauungsplan schließen lassen. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Ortskern von Saarn, die getroffenen Festsetzungen und die Bebauung in der Umgebung ist davon auszugehen, daß durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Umweltbeeinträchtigung erfolgt.

9.) Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um den Charakter des Ortsbildes zu wahren und um die harmonische und geordnete Einfügung von Neubauten sicherzustellen.

Der maßstabgerechten Anpassung zulässiger Neubauten sollen auch die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Bestimmungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen dienen.

Durch den Ausschluß von Drempeln soll verhindert werden, daß in den Dachgeschossen zusätzliche Wohneinheiten in größerem Umfang entstehen, die eine unerwünschte Nutzungsdichte nachziehen würden.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sollen bewirken, daß diese Anlagen keine das Ortsbild störende Wirkung entfalten können.

Festsetzungen zur Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollen eine harmonische Einbindung in die angrenzenden Grünbereiche gewährleisten und zugleich den privaten Charakter im Unterschied zu öffentlichen Parkplätzen unterstreichen.

Die angestrebte öffentliche Nutzung der Fläche oberhalb der unterirdischen Garagenanlage erfordert eine möglichst niveaugleiche Anpassung der Platzanlage an die umgebenden Verkehrsflächen.

10.) Auswirkungen

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Freilegungsmaßnahmen auf einigen Grundstücken. Die Arrondierung der Grundstücke bedingt eine Änderung der Einfriedigung der öffentlichen Grünfläche "Kinderspielfeld". Die sich auf den Flächenbestand der Grünfläche ergebenden Wechselwirkungen lassen sich jedoch durch eine Umgestaltung weitgehend kompensieren. Eine Beschneidung dieser Fläche zugunsten der Baugrundstücke ist aus rechtlichen Erwägungen unverzichtbar. Möglichkeiten zur weiteren Freizeitgestaltung werden sich bei der Umgestaltung des ehemaligen Bahnhofgeländes ergeben bzw. sind in der Ruhraue vorhanden.

Die Festsetzung privater und öffentlicher Nutzungen in den verschiedenen Ebenen im Bereich des Mischgebietes nördlich des Gebäudes Düsseldorfer Straße 78 bedarf einer eingehenden vertraglichen Regelung über die Teilung der Kosten sowie hinsichtlich der erforderlichen Gewährleistungen. In Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen hat sich eine andere Lösung des Zielkonfliktes nicht angeboten.

Für den Bereich des Grundstückes Otto-Pankok-Straße 3 - 5 sehen die zeichnerischen Festsetzungen die Möglichkeit einer Neubebauung mit größerem Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Hierdurch soll eine bessere Anpassung der Neubebauung in die örtliche Situation angestrebt werden. Die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Flächen erlaubt die Errichtung einer Ersatzbebauung unter vorübergehendem Fortbestand des alten Gebäudes. Der Abbruch des Altbaus muß somit erst nach Erstellung der Ersatzbebauung vollzogen werden.

11.) Bedenken und Anregungen

Die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen richten sich im wesentlichen gegen die geplante Tiefgarage. Einige Bürger sind der Auffassung, daß der erforderliche Stellplatzbedarf oberirdisch gedeckt werden kann; eine Tiefgarage würde eine wirtschaftliche Bebauung auf Teilen des Grundstückes Düsseldorfer Straße 80 unmöglich machen. In der Tiefgarage sehen sie ferner ein Sicherheitsrisiko für die Bevölkerung und befürchten bei einer Zu- und Abfahrt von der Düsseldorfer Straße Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Straßenverkehrs in diesem Straßenabschnitt.

Diesen Bedenken konnte nur teilweise Rechnung getragen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Neubebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die in Übereinstimmung mit einer größeren Zahl von Bürgern aus städtebaulichen Gründen vorgesehene öffentliche Platzanlage zu verwirklichen. Der Stellplatzbedarf, der von den Bürgern offenbar unterschätzt wird, läßt sich oberirdisch in einer städtebaulich und gestalterisch befriedigenden Weise nicht decken. Die Anregung, die Stellplätze im Platzbereich zu errichten, läßt außer acht, daß erfahrungsgemäß eine Abgrenzung oberirdischer Stellplätze gegen unberechtigte Benutzer nicht ohne entsprechende technische Vorkehrungen möglich wäre und Fragen der Verkehrssicherungspflicht und Haftung eine eindeutige Trennung zwischen öffentlichem Platz und privatem Stellplatzbereich erfordern würden. Dies vorausgesetzt, wäre eine harmonische Gesamtgestaltung kaum möglich.

Die ebenfalls angeregte Einrichtung von Stellplätzen in zumutbarer Entfernung ist bei bauaufsichtlichen Einzelentscheidungen grundsätzlich gestattet, zumal in den Fällen, in denen auf dem Baugrundstück selbst hierzu keine geeignete Fläche verfügbar ist. Im vorliegenden Fall wurde dem Vorschlag nicht gefolgt, weil die vorgesehene Nutzung des Baugrundstückes in zwei Ebenen keine unverhältnismäßig hohen Folgekosten bedingt. Im Rahmen der mit dem künftigen Eigentümer des Grundstückes erforderlichen vertraglichen Regelungen wird naturgemäß die Inanspruchnahme der Oberfläche der Garage und evtl. bautechnisch bedingter Mehraufwand finanziell abgegolten werden, wodurch der Kosten-/Nutzeffekt für das Garagenprojekt durchaus günstig beeinflusst wird. Für den

Eigentümer verbleibt weiterhin, daß die Platzfläche zu seinen Gunsten anrechenbare Grundstücksfläche ist.

Gegen eine anderweitige Sicherung der Stellplätze in größerer Entfernung vom Neubau spricht auch die Erfahrung, daß von Kurzparkern, etwa auch von Besuchern einer Arztpraxis, derartige Stellplatzflächen nicht angenommen werden.

Den Bedenken im Hinblick auf die bisher zur Düsseldorfer Straße vorgesehene Zu-/Abfahrt wird gefolgt. Die Zu-/Abfahrt ist künftig zur Lehnerstraße hin vorgesehen.

Die Bedenken im Hinblick auf ein allgemeines Sicherheitsrisiko sind unbegründet.

Weitere Bedenken wurden gegen die Festlegung unterschiedlicher Maße für die bauliche Nutzung in einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes erhoben. Sie führten jedoch nicht zu einer Änderung. Die Festlegung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung ergibt sich durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die auch nach Verwirklichung der angestrebten Umnutzung bisheriger Grünflächen in Teilbereichen noch strukturbestimmend sein werden. Die Festsetzungen sollen eine maßstabsgerechte Ergänzungs- bzw. Ersatzbebauung ermöglichen.

Die Bitte um ersatzweise Bereitstellung von drei Stellplätzen - gemäß einer Absprache mit der Stadt aus dem Jahre 1965 - konnte durch Festsetzung einer Stellplatzfläche innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf an der Otto-Pankok-Straße erfüllt werden. Auf die hierfür im 2. Auslegungsentwurf vorgesehene Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde wegen befürchteter Gefährdung für den erhaltenswerten Baumbestand verzichtet.

Den Bedenken gegen die vorgesehene Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen für das nordwestlich des Gebäudes Düsseldorfer Straße 78 angrenzende Neubauvorhaben konnte nicht gefolgt werden. Die angestrebte städtebauliche Lösung erfordert u.a. im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Bestimmungen eine bauliche Verbindung zwischen dem Gebäude Düsseldorfer Straße 78 und dem Neubau.

Im Rahmen der 2. Auslegung wurden Bedenken gegen die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage zur Lehnerstraße wegen der bestehenden Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße vorgetragen. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen. Durch die Tiefgarage ist mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen; außerdem wird die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich im Zuge des weiteren Ausbaues der Düsseldorfer Straße verbessert.

Die Befürchtung, daß die Platzanlage zu Parkzwecken genutzt werden soll, ist unbegründet, da lediglich in der unteren Ebene eine Tiefgarage angelegt wird, die Platzanlage selbst jedoch nur Verkehrsfläche für Fußgänger sein soll und entsprechend gestaltet wird (Grünbepflanzung, Bänke usw.). -Siehe auch Abschn. 6. dieser Begründung- Weitere Bedenken wurden gegen die Begrenzung der Verkehrsfläche zwischen der Rampe der Tiefgarage und dem Grundstück Lehnerstraße 3 erhoben. Hierdurch sei die Zufahrt zu den Garagen auf dem Grundstück Otto-Pankok-Straße nicht mehr möglich. Die Verkehrsfläche soll jedoch künftig nur fußläufig passierbar sein und lediglich Rettungs- und Müllfahrzeugen als Fahrgasse dienen. Die Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Otto-Pankok-Straße 3 - 5 ist über die Platzanlage gegeben, solange der Wendehammer in der Otto-Pankok-Straße nicht realisiert ist; danach ist eine Zufahrt vom Wendehammer direkt möglich. Soweit gegen die Umgestaltung des Wendehammers unter Bildung von 3 Stellplätzen für die evgl. Kirchengemeinde im eingeschränkten Beteiligungsverfahren Vorbehalte geäußert wurden, konnte diesen in Abwägung der betroffenen Belange nicht gefolgt werden.

2.) Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim innerhalb eines 6-km-Kreises. Die für diesen Bereich zutreffenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten. Die hiernach maximal zulässige Bauhöhe kann im Bereich des Bebauungsplanes nach den Festsetzungen nicht erreicht werden.

3.) Städtebauliche Maßnahmen

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung Gebrauch gemacht werden. Die Stadt ist grundsätzlich bemüht, notwendige Regelungen auf freiwilliger Basis durchzuführen.

14.) Kosten

Die aus den vorgesehenen Maßnahmen alsbald voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb	19.000,-- DM
2.) Erstellen der Platzanlage	288.000,-- DM
3.) Ausbau der Otto-Pankok-Straße (Aufpflasterung der Randbereiche der Platzanlage, Wendehammer)	110.000,-- DM
4.) Versetzung eines Zaunes in der öffentlichen Grünfläche	6.000,-- DM
5.) Neuanpflanzung	10.000,-- DM
Einnahmen durch Verkauf von Grundbesitz	70.000,-- DM

Die Maßnahmen sollen durch Zuschüsse des Bundes, des Landes und Eigenmittel der Gemeinde finanziert werden.

Bebauungsplan

„Düsseldorfer Straße / Kahlenbergstraße - X2“

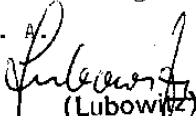
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am
10.06.85 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung
gem. §2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für
diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich
auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde

Mülheim a. d. Ruhr, den 10.06.85

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann



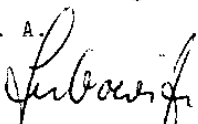
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt
erneut am 12.03.87 gebilligten Festsetzungen durch Text
nebst Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestand-
teil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzen-
den Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Ur-
kunde.

Mülheim a. d. Ruhr, den 13.03.87

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann



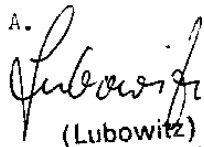
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am
29.09.87 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung
gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für
diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich
auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a. d. Ruhr, den 22.10.87

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)

Stadtvermessungsamtmann



Gehört zur Verfügung vom 09. Feb. 1988

AZ. 35.2-11.07 (MH x2)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf

Begründung

des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/
Kahlenbergstraße - X 2" gemäß § 9 Abs. 8 des
Bundesbaugesetzes

1.) Räumliche und strukturelle Situation

Die an der Nordostseite der Düsseldorfer Straße vorhandene Bebauung bildet einen Teil des Ortskernes von Alt-Saarn. Entsprechend der bauhistorischen Entwicklung sind die vorhandenen Häuser in ein- bis dreigeschossiger Bauweise ausgeführt worden. Erdgeschossig sind in diesen Häusern Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes und einige Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Die Grundstücke Düsseldorfer Straße 66 bis 72 sind unter Anlegung heutiger Maßstäbe in sehr hohem Maße überbaut.

Auf dem Eckgrundstück Düsseldorfer Straße 62 befindet sich ein Obst- und Gemüsehandel, für dessen Zwecke lediglich eine behelfsmäßige Verkaufsbaracke errichtet worden ist.

Nach Stilllegung der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Tankstelle ist auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 80 ein Gebrauchtwagenhandel eröffnet worden; diese Nutzung wird jedoch baurechtlich lediglich für eine Übergangszeit geduldet, da sie planungsrechtlich nicht zulässig und an dieser Stelle auch städtebaulich nicht vertretbar ist.

Die Funktion der Düsseldorfer Straße für den Ortsteil Saarn ist historisch bedingt, weil sich ursprünglich Geschäfte und Versorgungsbetriebe hier angesiedelt haben; dementsprechend ist eine hohe Belastung mit Ziel- und Quellverkehr vorhanden. Noch immer dienen die vorhandenen Gebäude den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Demgemäß ist der Bereich aufgrund der ausgeübten Nutzung als Mischbaugebiet anzusehen.

In Fortführung der gestalterischen Maßnahmen zur Verbesserung des Straßenraumes zugleich mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung ist der im Planbereich liegende Abschnitt der Düsseldorfer Straße in jüngerer Zeit nachhaltig verändert worden. Zu diesem Zweck wurde die Fahrbahn mehrfach verschwenkt; die verbleibenden Räume wurden für Parkplätze sowie für das Anpflanzen von Straßenbäumen und die Anordnung zusätzlicher Pflanzkübel sinnvoll genutzt.

Die Grünanlage an der Otto-Pankok-Straße, ursprünglich auf dem Gelände des ehemaligen Friedhofes als Parkanlage angelegt, wurde zunehmend als Spielanlage für die Wohnbereiche im Ortskern Saarn ausgestattet.

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, sind im Bereich der Otto-Pankok-Straße/Kahlenbergstraße bei Umbaumaßnahmen in den letzten Jahren dringend benötigte zusätzliche Parkplätze geschaffen worden.

2.) Rechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 stellt im Planbereich in Verbindung mit der 128. Teiländerung des Flächennutzungsplanes "gemischte Baufläche" mit der Geschossflächenzahl 1,0 und "Grünfläche" (Spielbereich B) dar.

Der Baugebietsplan vom 24.03.1968 erfaßt nur Teilbereiche des künftigen Geltungsbereiches; die Grundstücke Düsseldorfer Straße 62 bis 74 liegen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger, offener Bauweise. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2" werden diese Festsetzungen aufgehoben.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Alt-Saarn".

3.) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Alt-Saarn" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtliche Regelungen getroffen, die im wesentlichen die Sicherung des vorhandenen Bestandes be-

wirken und eine funktionsgerechte und gestalterische Arrondierung dieser Bebauung ermöglichen. Entsprechend den aus der Saarner Bürgerschaft geäußerten Wünschen wird hierbei in dem Bereich zwischen Düsseldorfer Straße, Lehnerstraße und Otto-Pankok-Straße das ehemalige Tankstellengrundstück als gestaltete öffentliche Platzanlage festgesetzt.

In Fortführung der mit der Umgestaltung der Düsseldorfer Straße verfolgten Ziele soll diese Platzanlage der Kommunikation Raum geben. Eine derartige Fläche soll in der Ortsmitte geschaffen werden, weil der Bereich des Klostermarktes nach dem Ausbau der B 1 nachhaltig eingeschränkt und unter dem Einfluß der starken Belastung dieser Straße für die Durchführung von Veranstaltungen nicht mehr geeignet ist.

Entlang der Düsseldorfer Straße ist künftig in Mischgebieten eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Zur Ausbildung einer besseren baulichen Gestaltung und Raumbildung werden hierbei die überbaubaren Flächen für die Eckbebauung im Bereich der Grundstücke Düsseldorfer Straße 62 und 78 jeweils in Richtung auf die Otto-Pankok-Straße ausgeweitet. Der im Plan im Anschluß an das Gebäude Düsseldorfer Straße 78 vorgesehene Neubau soll gestalterisch die geplante Platzanlage abschließen. In Anbetracht der örtlichen Situation läßt sich diese Neubebauung jedoch nur dadurch verwirklichen, daß der Stellplatzbedarf in einer unterirdischen Garage gedeckt wird, die sich unter der öffentlichen Platzanlage erstreckt. Zu diesem Zweck wird im Bereich der geplanten öffentlichen Platzanlage von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, planungsrechtliche Nutzungsregelungen in übereinanderliegenden Ebenen differenziert zu treffen.

Um zeitgemäßen Maßstäben für eine vertretbare Baudichte Rechnung zu tragen, wird die Grenze des Baugebietes hinter den Häusern Düsseldorfer Straße 66 bis 72 zu Lasten der Grünfläche in nordöstliche Richtung verlegt. Gleichzeitig soll die Festsetzung einer eingeschossig bebaubaren Fläche die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung im Erdgeschoß - auch zu gewerblichen Zwecken - oder baulichen

Nebenanlagen eröffnen. Die vorhandene bauliche Situation erlaubt im Bereich der vorgenannten Grundstücke nicht die Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes. Zur Gewährleistung eines rechtmäßigen Zustandes und insbesondere zur Vermeidung von Mißständen sind daher zur Unterbringung der Stellplätze Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen, deren Zuordnung in den textlichen Festsetzungen geregelt wird.

Für den Bereich der Grundstücke Lehnerstraße 3 und Otto-Pankok-Straße 3 bis 5 wird eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise ermöglicht und - entsprechend der ausgeübten Nutzung - die Umwandlung in allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen sowie Anpflanzungsgebote sind für Teilbereiche des Plangebietes vorgesehen. Diese Festsetzungen erstrecken sich auch auf die zur Privatisierung vorgesehenen Teilflächen der bisherigen Grünanlage.

In Anbetracht der günstigen räumlichen Beziehung zu den Wohngebieten Alt-Saarns wird die vorhandene Grünfläche ausschließlich als öffentliche Spielfläche (Spielbereich B) festgesetzt. Gegenüber den Baugrundstücken soll diese Spielanlage auch künftig eine Grünabpflanzung behalten.

Vorhandene Verkehrsflächen sollen soweit erforderlich künftigen Bedürfnissen angepaßt werden; u.a. ist die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Wendemöglichkeit in der Otto-Pankok-Straße beabsichtigt.

4.) Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten an der Düsseldorfer Straße bleiben zur Gewährleistung einer städtebaulich erwünschten Ausgewogenheit der künftigen Nutzung die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses der Wohnnutzung vorbehalten.

Einschränkungen der Art der Nutzung

In den Baugebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, weil hierfür die Flächen fehlen und die von einer Tankstelle ausgehenden Belästigungen in diesem vom Wohnen, Geschäften und nichtstörenden Dienstleistungsbetrieben geprägten Bereich nicht zumutbar sind. Außerdem würde die Zulassung von Tankstellen der angestrebten Verkehrsberuhigung im Planbereich zuwiderlaufen.

In Anbetracht der gegebenen Grundstücksverhältnisse und der zentralen Lage der Baugebiete sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ebenfalls nicht zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

Aus den vorgenannten Gründen werden auch Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO, mit Ausnahme von Einfriedigungen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.) Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Baustruktur und die gegebenen Grundstückszuschnitte in den Mischgebieten an der Düsseldorfer Straße (Düsseldorfer Straße 62 bis 78) lassen auch bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterung der Baugebiete eine Einhaltung der in § 17 Abs. 1 BauN VO festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu. Bei der städtebaulich gewünschten Übernahme des Bestandes in die Neuordnung ist daher eine Überschreitung dieser Höchstwerte in Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 BauN VO gerechtfertigt.

Der Bereich war bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Ein maßstabgerechter baulicher Abschluß der vorhandenen Zeile zur Kahlenbergstraße hin, ist städtebaulich und aus gestalterischen Gründen erwünscht, auch um den vorhandenen schmucklosen Giebel des Gebäudes Düsseldorfer Straße 64 zu verdecken.

Auch im Anschluß an den Giebel des Hauses Düsseldorfer Straße ist es wünschenswert, die Baustruktur städtebaulich abzurunden, so daß im Bereich zwischen Lehnerstraße/Otto-Pankok-Straße/Düsseldorfer Straße eine Platzanlage entstehen kann. Die Ecklage macht es auch hier erforderlich, die GRZ- und GFZ-Werte sehr hoch anzusetzen. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar. Durch den rückwärtig angrenzenden Grünbereich ist auch künftig eine heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Gesamtsituation gewährleistet.

Bei der Errichtung von Neubauten ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,50 m ab 1. Obergeschoß bei der Ausbildung von Erkern und Balkonen als Ausnahme zulässig. Hierdurch soll im Zusammenwirken mit den Gestaltungsfestsetzungen eine harmonische Einfügung in die Altbebauung gewährleistet werden.

6.) Verkehrsflächen

In Verbindung mit der Überplanung des Bereiches werden sich für die Verkehrsführung und die Funktion der vorhandenen Straßen keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insoweit sind auch für den Fahrzeugverkehr keine zusätzlichen Flächen erforderlich.

Der im Entwurf vorgesehene Wendehammer an der Otto-Pankok-Straße soll die bisher gegebene Wendemöglichkeit für Pkw verbessern; in Abwägung der gegebenen Situation läßt sich eine Ausweitung des Straßenraumes südlich der Straße zu diesem Zweck nicht vertreten. Mit einem Anwachsen des Verkehrsaufkommens ist hierdurch nicht zu rechnen.

Für Müll- und Rettungsfahrzeuge soll eine Durchfahrt zur Lehnerstraße durch abschließbare Sperrpfähle gewährleistet sein.

Die Zu- und Abfahrt der festgesetzten unterirdischen Garagenanlage ist entgegen früheren Vorstellungen (aufgrund von Bürgereinwendungen) nunmehr an der Lehnerstraße vorgesehen. Ihre Anordnung, schränkt zwangsläufig die Nutzung der Platzanlage ein; eine Verschiebung unter den Straßenraum der Otto-Pankok-Straße ist jedoch wegen vorhandener Versorgungsleitungen nicht möglich. Einzelheiten zur künftigen Gestaltung der öffentlichen Platzanlage sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsabsichten (wie z.B. Weihnachtsmarkt, Trödelmarkt, Straßentheater, Kinderspiel, Kommunikation) einem gesonderten Gestaltungsplan vorbehalten. Im Rahmen dieser Gestaltung soll auch eine Begrünung der Rampenanlage erfolgen.

7.) Stellplatzbedarf

Der aus der baulichen Nutzung erwachsende Stellplatzbedarf kann überwiegend in den vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen gedeckt werden.

Die Größe der unterirdischen Garagenanlage läßt eine über den Bedarf der in diesem Mischgebiet zulässigen Bebauung hinausgehende Nutzung zu. Deshalb wird sie als Gemeinschaftsanlage weiteren Grundstücken zugeordnet.

8.) Lärmschutz / Umweltverträglichkeit

Die gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet sind durch ein Gutachten ermittelt worden. Nach den Ergebnissen werden die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes um mehr als 10 dB(A) überschritten, so daß für die im Plan festgelegten Bereiche der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich wird.

Soweit passive Lärmschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden, ist nach den überschläglich ermittelten Prognose-Belastungswerten eine Überschreitung der Planungsrichtpegel von weniger als 10 dB (A) zu erwarten. Es empfiehlt sich jedoch, Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Ein wirksamer Lärmschutz ergibt sich in diesen Bereichen schon durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Ausführungen.

Die Verlegung der Zu- und Abfahrt der festgesetzten unterirdischen Garagenanlage zur Lehnerstraße führt nicht zu einer Änderung der ermittelten Prognose-Belastungswerte.

Durch die Umgestaltung der Verkehrsfläche der Düsseldorfer Straße, verbunden mit Verzögerungseffekten für den fließenden Verkehr und getroffene verkehrsleitende Maßnahmen ist im Planbereich eine Lärm-minderung bereits bewirkt worden; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind darüberhinaus nicht möglich.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Fachämter der Verwaltung sind keine Hinweise gegeben worden, die auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung durch diesen Bebauungsplan schließen lassen. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Ortskern von Saarn, die getroffenen Festsetzungen und die Bebauung in der Umgebung ist davon auszugehen, daß durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Umweltbeeinträchtigung erfolgt.

9.) Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um den Charakter des Ortsbildes zu wahren und um die harmonische und geordnete Einfügung von Neubauten sicherzustellen.

Der maßstabgerechten Anpassung zulässiger Neubauten sollen auch die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Bestimmungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen dienen.

Durch den Ausschluß von DrempeIn soll verhindert werden, daß in den Dachgeschossen zusätzliche Wohneinheiten in größerem Umfang entstehen, die eine unerwünschte Nutzungsdichte nachziehen würden.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sollen bewirken, daß diese Anlagen keine das Ortsbild störende Wirkung entfalten können.

Festsetzungen zur Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollen eine harmonische Einbindung in die angrenzenden Grünbereiche gewährleisten und zugleich den privaten Charakter im Unterschied zu öffentlichen Parkplätzen unterstreichen.

Die angestrebte öffentliche Nutzung der Fläche oberhalb der unterirdischen Garagenanlage erfordert eine möglichst niveaugleiche Anpassung der Platzanlage an die umgebenden Verkehrsflächen.

10.) Auswirkungen

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Freilegungsmaßnahmen auf einigen Grundstücken. Die Arrondierung der Grundstücke bedingt eine Änderung der Einfriedigung der öffentlichen Grünfläche "Kinderspielplatz". Die sich auf den Flächenbestand der Grünfläche ergebenden Wechselwirkungen lassen sich jedoch durch eine Umgestaltung weitgehend kompensieren. Eine Beschneidung dieser Fläche zugunsten der Baugrundstücke ist aus rechtlichen Erwägungen unverzichtbar. Möglichkeiten zur weiteren Freizeitgestaltung werden sich bei der Umgestaltung des ehemaligen Bahnhofgeländes ergeben bzw. sind in der Ruhraue vorhanden.

Die Festsetzung privater und öffentlicher Nutzungen in den verschiedenen Ebenen im Bereich des Mischgebietes nördlich des Gebäudes Düsseldorfer Straße 78 bedarf einer eingehenden vertraglichen Regelung über die Teilung der Kosten sowie hinsichtlich der erforderlichen Gewährleistungen. In Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen hat sich eine andere Lösung des Zielkonfliktes nicht angeboten.

Für den Bereich des Grundstückes Otto-Pankok-Straße 3 - 5 sehen die zeichnerischen Festsetzungen die Möglichkeit einer Neubebauung mit größerem Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Hierdurch soll eine bessere Anpassung der Neubebauung in die örtliche Situation angestrebt werden. Die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Flächen erlaubt die Errichtung einer Ersatzbebauung unter vorübergehendem Fortbestand des alten Gebäudes. Der Abbruch des Altbaus muß somit erst nach Erstellung der Ersatzbebauung vollzogen werden.

11.) Bedenken und Anregungen

Die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen richten sich im wesentlichen gegen die geplante Tiefgarage. Einige Bürger sind der Auffassung, daß der erforderliche Stellplatzbedarf oberirdisch gedeckt werden kann; eine Tiefgarage würde eine wirtschaftliche Bebauung auf Teilen des Grundstückes Düsseldorfer Straße 80 unmöglich machen. In der Tiefgarage sehen sie ferner ein Sicherheitsrisiko für die Bevölkerung und befürchten bei einer Zu- und Abfahrt von der Düsseldorfer Straße Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Straßenverkehrs in diesem Straßenabschnitt.

Diesen Bedenken konnte nur teilweise Rechnung getragen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Neubebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die in Übereinstimmung mit einer größeren Zahl von Bürgern aus städtebaulichen Gründen vorgesehene öffentliche Platzanlage zu verwirklichen. Der Stellplatzbedarf, der von den Bürgern offenbar unterschätzt wird, läßt sich oberirdisch in einer städtebaulich und gestalterisch befriedigenden Weise nicht decken. Die Anregung, die Stellplätze im Platzbereich zu errichten, läßt außer acht, daß erfahrungsgemäß eine Abgrenzung oberirdischer Stellplätze gegen unberechtigte Benutzer nicht ohne entsprechende technische Vorkehrungen möglich wäre und Fragen der Verkehrssicherungspflicht und Haftung eine eindeutige Trennung zwischen öffentlichem Platz und privatem Stellplatzbereich erfordern würden. Dies vorausgesetzt, wäre eine harmonische Gesamtgestaltung kaum möglich.

Die ebenfalls angeregte Einrichtung von Stellplätzen in zumutbarer Entfernung ist bei bauaufsichtlichen Einzelentscheidungen grundsätzlich gestattet, zumal in den Fällen, in denen auf dem Baugrundstück selbst hierzu keine geeignete Fläche verfügbar ist. Im vorliegenden Fall wurde dem Vorschlag nicht gefolgt, weil die vorgesehene Nutzung des Baugrundstückes in zwei Ebenen keine unverhältnismäßig hohen Folgekosten bedingt. Im Rahmen der mit dem künftigen Eigentümer des Grundstückes erforderlichen vertraglichen Regelungen wird naturgemäß die Inanspruchnahme der Oberfläche der Garage und evtl. bautechnisch bedingter Mehraufwand finanziell abgegolten werden, wodurch der Kosten-/Nutzeffekt für das Garagenprojekt durchaus günstig beeinflußt wird.

Gegen eine anderweitige Sicherung der Stellplätze in größerer Entfernung vom Neubau spricht auch die Erfahrung, daß von Kurzparkern, etwa auch von Besuchern einer Arztpraxis, derartige Stellplatzflächen nicht angenommen werden.

Den Bedenken im Hinblick auf die bisher zur Düsseldorfer Straße vorgesehene Zu-/Abfahrt wird gefolgt. Die Zu-/Abfahrt ist künftig zur Lehnerstraße hin vorgesehen.

Die Bedenken im Hinblick auf ein allgemeines Sicherheitsrisiko sind unbegründet.

Weitere Bedenken wurden gegen die Festlegung unterschiedlicher Maße für die bauliche Nutzung in einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes erhoben. Sie führten jedoch nicht zu einer Änderung. Die Festlegung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung ergibt sich durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die auch nach Verwirklichung der angestrebten Umnutzung bisheriger Grünflächen in Teilbereichen noch strukturbestimmend sein werden. Die Festsetzungen sollen eine maßstabsgerechte Ergänzungs- bzw. Ersatzbebauung ermöglichen.

Die Bitte um ersatzweise Bereitstellung von drei Stellplätzen - gemäß einer Absprache mit der Stadt aus dem Jahre 1965 - konnte durch Festsetzung einer Stellplatzfläche innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf an der Otto-Pankok-Straße erfüllt werden. Auf die hierfür im 2. Auslegungsentwurf vorgesehene Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde wegen befürchteter Gefährdung für den erhaltenen Baumbestand verzichtet.

Den Bedenken gegen die vorgesehene Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen für das nordwestlich des Gebäudes Düsseldorfer Straße 78 angrenzende Neubauvorhaben konnte nicht gefolgt werden. Die angestrebte städtebauliche Lösung erfordert u.a. im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Bestimmungen eine bauliche Verbindung zwischen dem Gebäude Düsseldorfer Straße 78 und dem Neubau.

Im Rahmen der 2. Auslegung wurden Bedenken gegen die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage zur Lehnerstraße wegen der bestehenden Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße vorgetragen. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen. Durch die Tiefgarage ist mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen; außerdem wird die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich im Zuge des weiteren Ausbaues der Düsseldorfer Straße verbessert.

Die Befürchtung, daß die Platzanlage zu Parkzwecken genutzt werden soll, ist unbegründet, da lediglich in der unteren Ebene eine Tiefgarage angelegt wird, die Platzanlage selbst jedoch nur Verkehrsfläche für Fußgänger sein soll und entsprechend gestaltet wird (Grünbepflanzung, Bänke usw.). -Siehe auch Abschn. 6. dieser Begründung- Weitere Bedenken wurden gegen die Begrenzung der Verkehrsfläche zwischen der Rampe der Tiefgarage und dem Grundstück Lehnerstraße 3 erhoben. Hierdurch sei die Zufahrt zu den Garagen auf dem Grundstück Otto-Pankok-Straße nicht mehr möglich. Die Verkehrsfläche soll jedoch künftig nur fußläufig passierbar sein und lediglich Rettungs- und Müllfahrzeugen als Fahrgasse dienen. Die Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Otto-Pankok-Straße 3 - 5 ist über die Platzanlage gegeben, solange der Wendehammer in der Otto-Pankok-Straße nicht realisiert ist; danach ist eine Zufahrt vom Wendehammer direkt möglich. Soweit gegen die Umgestaltung des Wendehammers unter Bildung von 3 Stellplätzen für die evgl. Kirchengemeinde im eingeschränkten Beteiligungsverfahren Vorbehalte geäußert wurden, konnte diesen in Abwägung der betroffenen Belange nicht gefolgt werden.

Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung für die im Anschluß an das Gebäude Düsseldorfer Straße 78 vorgesehene Neubebauung wurde ebenfalls den Eigentümern der betroffenen und benachbarten Grundstücke im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens zur Kenntnis gebracht. Bedenken und Anregungen hierzu wurden nicht vorgetragen.

12.) Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim innerhalb eines 6-km-Kreises. Die für diesen Bereich zutreffenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten. Die hiernach maximal zulässige Bauhöhe kann im Bereich des Bebauungsplanes nach den Festsetzungen nicht erreicht werden.

13.) Städtebauliche Maßnahmen

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung Gebrauch gemacht werden. Die Stadt ist grundsätzlich bemüht, notwendige Regelungen auf freiwilliger Basis durchzuführen.

14.) Kosten

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

1. Grunderwerb	19.000,-- DM
2. Erstellen der Platzanlage	288.000,-- DM
3. Ausbau der Otto-Pankok-Straße (Aufpflasterung der Randbereiche der Platzanlage, Wendehammer)	110.000,-- DM
4. Versetzung eines Zaunes in der öffentlichen Grünfläche	6.000,-- DM
5. Neuanpflanzung	10.000,-- DM
Einnahmen durch Verkauf von Grundbesitz	70.000,-- DM

Die Maßnahmen sollen durch Zuschüsse des Bundes, des Landes und Eigenmittel der Gemeinde finanziert werden.

Die Verfügung des Regierungspräsidenten vom 09.02.1988 gab Anlaß, Teilfestsetzungen des Bebauungsplanes im zeichnerischen Teil und die Begründung zum Bebauungsplan zu ändern.

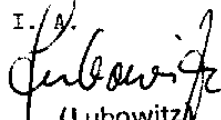
Nach Durchführung eines Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.05.1988 hierüber beschlossen.

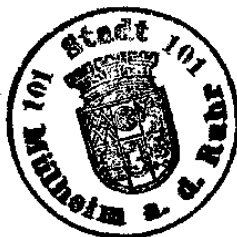
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgeheftete Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan ist.

Mülheim a. d. Ruhr, den 16. Juni 1988

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann



Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 12.10.1988 A.Z. 35-2-12.27 (M4 x 2)

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2"
gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

1. Räumliche und strukturelle Situation

Die an der Nordostseite der Düsseldorfer Straße vorhandene Bebauung bildet einen Teil des Ortskernes von Alt-Saarn. Entsprechend der bauhistorischen Entwicklung sind die vorhandenen Häuser in ein- bis dreigeschossiger Bauweise ausgeführt worden. Erdgeschossig sind in diesen Häusern Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes und einige Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Die Grundstücke Düsseldorfer Straße 66 bis 72 sind unter Anlegung heutiger Maßstäbe in sehr hohem Maße überbaut.

Auf dem Eckgrundstück Düsseldorfer Straße 62 befindet sich ein Obst- und Gemüsehandel, für dessen Zwecke lediglich eine behelfsmäßige Verkaufsbaracke errichtet worden ist.

Nach Stilllegung der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Tankstelle ist auf dem Grundstück Düsseldorfer Straße 80 ein Gebrauchtwagenhandel eröffnet worden; diese Nutzung wird jedoch baurechtlich lediglich für eine Übergangszeit geduldet, da sie planungsrechtlich nicht zulässig und an dieser Stelle auch städtebaulich nicht vertretbar ist.

Die Funktion der Düsseldorfer Straße für den Ortsteil Saarn ist historisch bedingt, weil sich ursprünglich Geschäfte und Versorgungsbetriebe hier angesiedelt haben; dementsprechend ist eine hohe Belastung mit Ziel- und Quellverkehr vorhanden. Noch immer dienen die vorhandenen Gebäude den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen.

Demgemäß ist der Bereich aufgrund der ausgeübten Nutzung als Mischbaugebiet anzusehen.

In Fortführung der gestalterischen Maßnahmen zur Verbesserung des Straßenraumes zugleich mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung ist der im Planbereich liegende Abschnitt der Düsseldorfer Straße in jüngerer Zeit nach-

haltig verändert worden. Zu diesem Zweck wurde die Fahrbahn mehrfach verschwenkt; die verbleibenden Räume wurden für Parkplätze sowie für das Anpflanzen von Straßenbäumen und die Anordnung zusätzlicher Pflanzkübel sinnvoll genutzt.

Die Grünanlage an der Otto-Pankok-Straße, ursprünglich auf dem Gelände des ehemaligen Friedhofes als Parkanlage angelegt, wurde zunehmend als Spielanlage für die Wohnbereiche im Ortskern Saarn ausgestattet.

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, sind im Bereich der Otto-Pankok-Straße/Kahlenbergstraße bei Umbaumaßnahmen in den letzten Jahren dringend benötigte zusätzliche Parkplätze geschaffen worden.

2. Rechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 stellt im Planbereich in Verbindung mit der 128. Teiländerung des Flächennutzungsplanes "gemischte Baufläche" mit der Geschoßflächenzahl 1,0 und "Grünfläche" (Spielbereich B) dar.

Der Baugebietsplan vom 24.03.1968 erfaßt nur Teilbereiche des künftigen Geltungsbereiches; die Grundstücke Düsseldorfer Straße 62 bis 74 liegen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger, offener Bauweise. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Kahlenbergstraße - X 2" werden diese Festsetzungen aufgehoben.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Alt-Saarn".

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Alt-Saarn" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtliche Regelungen getroffen, die im wesentlichen die Sicherung des vorhandenen Bestandes bewirken und eine funktionsgerechte gestalterische Arrondierung dieser Bebauung ermöglichen. Entsprechend den aus der Saarner Bürgerschaft geäußerten Wünschen wird hierbei in dem Bereich zwischen Düsseldorfer Straße, Lehnerstraße und Otto-Pankok-Straße das ehemalige Tankstellengrundstück als gestaltete öffentliche Platzanlage festgesetzt.

In Fortführung der mit der Umgestaltung der Düsseldorfer Straße verfolgten Ziele soll diese Platzanlage der Kommunikation Raum geben. Eine derartige Fläche soll in der Ortsmitte geschaffen werden, weil der Bereich des Klostermarktes nach dem Ausbau der B 1 nachhaltig eingeschränkt und unter dem Einfluß der starken Belastung dieser Straße für die Durchführung von Veranstaltungen nicht mehr geeignet ist.

Entlang der Düsseldorfer Straße ist künftig in Mischgebieten eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Zur Ausbildung einer besseren baulichen Gestaltung und Raumbildung werden hierbei die überbaubaren Flächen für die Eckbebauung im Bereich der Grundstücke Düsseldorfer Straße 62 und 78 jeweils in Richtung auf die Otto-Pankok-Straße ausgeweitet. Der im Plan im Anschluß an das Gebäude Düsseldorfer Straße 78 vorgesehene Neubau soll gestalterisch die geplante Platzanlage abschließen. In Anbetracht der örtlichen Situation läßt sich diese Neubebauung jedoch nur dadurch verwirklichen, daß der Stellplatzbedarf in einer unterirdischen Garage gedeckt wird, die sich unter der öffentlichen Platzanlage erstreckt.

Um zeitgemäßen Maßstäben für eine vertretbare Baudichte Rechnung zu tragen, wird die Grenze des Baugebietes hinter den Häusern Düsseldorfer Straße 66 bis 72 zu Lasten der Grünfläche in nordöstliche Richtung verlegt. Gleichzeitig soll die Festsetzung einer eingeschossig bebaubaren Fläche die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung im Erdgeschoß - auch zu gewerblichen Zwecken - oder baulichen Nebenanlagen eröffnen. Die vorhandene bauliche Situation erlaubt im Bereich der vorgenannten Grundstücke nicht die Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes. Zur Gewährleistung eines rechtmäßigen Zustandes und insbesondere zur Vermeidung von Mißständen sind daher zur Unterbringung der Stellplätze Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen, deren Zuordnung in den textlichen Festsetzungen geregelt wird.

Für den Bereich der Grundstücke Lehnerstraße 3 und Otto-Pankok-Straße 3 bis 5 wird eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise ermöglicht und - entsprechend der ausgeübten Nutzung - die Umwandlung in allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen sowie Anpflanzungsgebote sind für Teilbereiche des Plangebietes vorgesehen. Diese Festsetzungen erstrecken sich auch auf die zur Privatisierung vorgesehenen Teilflächen der bisherigen Grünanlage.

In Anbetracht der günstigen räumlichen Beziehung zu den Wohngebieten Alt-Saarns wird die vorhandene Grünfläche ausschließlich als öffentliche Spielfläche (Spielbereich B) festgesetzt. Gegenüber den Baugrundstücken soll diese Spielanlage auch künftig eine Grünabpflanzung behalten.

Vorhandene Verkehrsflächen sollen soweit erforderlich künftigen Bedürfnissen angepaßt werden; u.a. ist die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Wendemöglichkeit in der Otto-Pankok-Straße beabsichtigt.

4. Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten an der Düsseldorfer Straße bleiben zur Gewährleistung einer städtebaulich erwünschten Ausgewogenheit der künftigen Nutzung die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses der Wohnnutzung vorbehalten.

Einschränkungen der Art der Nutzung

In den Baugebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, weil hierfür die Flächen fehlen und die von einer Tankstelle ausgehenden Belästigungen in diesem vom Wohnen, Geschäften und nichtstörenden Dienstleistungsbetrieben geprägten Bereich nicht zumutbar sind. Außerdem würde die Zulassung von Tankstellen der angestrebten Verkehrsberuhigung im Planbereich zuwiderlaufen.

In Anbetracht der gegebenen Grundstücksverhältnisse und der zentralen Lage der Baugebiete sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ebenfalls nicht zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

Aus den vorgenannten Gründen werden auch Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von Einfriedigungen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Baustruktur und die gegebenen Grundstückszuschnitte in den Mischgebieten an der Düsseldorfer Straße (Düsseldorfer Straße 62 bis 78) lassen auch bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterung der Baugebiete

eine Einhaltung der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu. Bei der städtebaulich gewünschten Übernahme des Bestandes in die Neuordnung ist daher eine Überschreitung dieser Höchstwerte in Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 Baunutzungsverordnung gerechtfertigt.

Der Bereich war bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Ein maßstabgerechter baulicher Abschluß der vorhandenen Zeile zur Kahlenbergstraße hin, ist städtebaulich und aus gestalterischen Gründen erwünscht, auch um den vorhandenen schmucklosen Giebel des Gebäudes Düsseldorfer Straße 64 zu verdecken.

Auch im Anschluß an den Giebel des Hauses Düsseldorfer Straße ist es wünschenswert, die Baustruktur städtebaulich abzurunden, so daß im Bereich zwischen Lehnerstraße/Otto-Pankok-Straße/Düsseldorfer Straße eine Platzanlage entstehen kann. Die Ecklage macht es auch hier erforderlich, die GRZ- und GFZ-Werte sehr hoch anzusetzen.

Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar. Durch den rückwärtig angrenzenden Grünbereich ist auch künftig eine heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Gesamtsituation gewährleistet.

Bei der Errichtung von Neubauten ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,50 m ab 1. Obergeschoß bei der Ausbildung von Erkern und Balkonen als Ausnahme zulässig. Hierdurch soll im Zusammenwirken mit den Gestaltungsfestsetzungen eine harmonische Einfügung in die Altbebauung gewährleistet werden.

6. Verkehrsflächen

In Verbindung mit der Überplanung des Bereiches werden sich für die Verkehrsführung und die Funktion der vorhandenen Straßen keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insoweit sind auch für den Fahrzeugverkehr keine zusätzlichen Flächen erforderlich.

Der im Plan vorgesehene Wendehammer an der Otto-Pankok-Straße soll die bisher gegebene Wendemöglichkeit für Pkw verbessern; in Abwägung der gegebenen Situation läßt sich eine Ausweitung des Straßenraumes südlich der Straße zu diesem Zweck nicht vertreten. Mit einem Anwachsen des Verkehrsaufkommens ist hierdurch nicht zu rechnen.

Für Müll- und Rettungsfahrzeuge soll eine Durchfahrt zur Lehnerstraße durch abschließbare Sperrpfähle gewährleistet sein.

Die Zu- und Abfahrt der festgesetzten unterirdischen Garagenanlage ist entgegen früheren Vorstellungen (aufgrund von Bürgereinwendungen) nunmehr an der Lehnerstraße vorgesehen. Ihre Anordnung schränkt zwangsläufig die Nutzung der Platzanlage ein; eine Verschiebung unter den Straßenraum der Otto-Pankok-Straße ist jedoch wegen vorhandener Versorgungsleitungen nicht möglich. Einzelheiten zur künftigen Gestaltung der öffentlichen Platzanlage sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsabsichten (wie z.B. Weihnachtsmarkt, Trödelmarkt, Straßentheater, Kinderspiel, Kommunikation) einem gesonderten Gestaltungsplan vorbehalten. Im Rahmen dieser Gestaltung soll auch eine Begrünung der Rampenanlage erfolgen.

7. Stellplatzbedarf

Der aus der baulichen Nutzung erwachsende Stellplatzbedarf kann überwiegend in den vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen gedeckt werden.

Die Größe der unterirdischen Garagenanlage läßt eine über den Bedarf der in dem angrenzenden Gebiet zulässigen Bebauung hinausgehende Nutzung zu. Deshalb wird sie als Gemeinschaftsanlage weiteren Grundstücken zugeordnet.

8. Lärmschutz / Umweltverträglichkeit

Die gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet sind durch ein Gutachten ermittelt worden. Nach den Ergebnissen werden die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes um mehr als 10 dB(A) überschritten, so daß für die im Plan festgelegten Bereiche der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich wird.

Soweit passive Lärmschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden, ist nach den überschlägig ermittelten Prognose-Belastungswerten eine Überschreitung der Planungsrichtpegel von weniger als 10 dB(A) zu erwarten. Es empfiehlt sich jedoch, Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Ein wirksamer Lärmschutz ergibt sich in diesen Bereichen schon durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Ausführungen.

Die Verlegung der Zu- und Abfahrt der festgesetzten unterirdischen Garagenanlage zur Lehnerstraße führt nicht zu einer Änderung der ermittelten Prognose-Belastungswerte.

Durch die Umgestaltung der Verkehrsfläche der Düsseldorfer Straße, verbunden mit Verzögerungseffekten für den fließenden Verkehr und getroffene verkehrsleitende Maßnahmen ist im Planbereich eine Lärminderung bereits bewirkt worden; aktive Lärmschutzmaßnahmen sind darüber hinaus nicht möglich.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Fachämter der Verwaltung sind keine Hinweise gegeben worden, die auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung durch diesen Bebauungsplan schließen lassen. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Ortskern von Saarn, die getroffenen Festsetzungen und die Bebauung in der Umgebung ist davon auszugehen, daß durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Umweltbeeinträchtigung erfolgt.

9. Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um den Charakter des Ortsbildes zu wahren und um die harmonische und geordnete Einfügung von Neubauten sicherzustellen.

Der maßstabgerechten Anpassung zulässiger Neubauten sollen auch die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Bestimmungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen dienen.

Durch den Ausschluß von Drempeln soll verhindert werden, daß in den Dachgeschossen zusätzliche Wohneinheiten in größerem Umfang entstehen, die eine unerwünschte Nutzungsdichte nachziehen würden.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sollen bewirken, daß diese Anlagen keine das Ortsbild störende Wirkung entfalten können.

Festsetzungen zur Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollen eine harmonische Einbindung in die angrenzenden Grünbereiche gewährleisten und zugleich den privaten Charakter im Unterschied zu öffentlichen Parkplätzen unterstreichen.

Die angestrebte öffentliche Nutzung der Fläche oberhalb der unterirdischen Garagenanlage erfordert eine möglichst niveaugleiche Anpassung der Platzanlage an die umgebenden Verkehrsflächen.

10. Auswirkungen

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Freilegungsmaßnahmen auf einigen Grundstücken. Die Arrondierung der Grundstücke bedingt eine Änderung der Einfriedigung der öffentlichen Grünfläche "Kinderspielfeld". Die sich auf den Flächenbestand der Grünfläche ergebenden Wechselwirkungen lassen sich jedoch durch eine Umgestaltung weitgehend kompensieren. Eine Beschneidung dieser Fläche zugunsten der Baugrundstücke ist aus rechtlichen Erwägungen unverzichtbar. Möglichkeiten zur weiteren Freizeitgestaltung werden sich bei der Umgestaltung des ehemaligen Bahnhofgeländes ergeben bzw. sind in der Ruhraue vorhanden.

Die Festsetzung privater und öffentlicher Nutzungen im Bereich des Gebietes nördlich des Gebäudes Düsseldorfer Straße 78 bedarf einer eingehenden vertraglichen Regelung über die Teilung der Kosten sowie hinsichtlich der erforderlichen Gewährleistungen. In Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen hat sich eine andere Lösung des Zielkonfliktes nicht angeboten.

Für den Bereich des Grundstückes Otto-Pankok-Straße 3 - 5 sehen die zeichnerischen Festsetzungen die Möglichkeit einer Neubebauung mit größerem Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Hierdurch soll eine bessere Anpassung der Neubebauung in die örtliche Situation angestrebt werden. Die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Flächen erlaubt die Errichtung einer Ersatzbebauung unter vorübergehendem Fortbestand des alten Gebäudes. Der Abbruch des Altbaus muß somit erst nach Erstellung der Ersatzbebauung vollzogen werden.

11. Bedenken und Anregungen

Die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen richten sich im wesentlichen gegen die geplante Tiefgarage. Einige Bürger sind der Auffassung, daß der erforderliche Stellplatzbedarf oberirdisch gedeckt werden kann; eine Tiefgarage

würde eine wirtschaftliche Bebauung auf Teilen des Grundstückes Düsseldorfster Straße 80 unmöglich machen. In der Tiefgarage sehen sie ferner ein Sicherheitsrisiko für die Bevölkerung und befürchten bei einer Zu- und Abfahrt von der Düsseldorfster Straße Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Straßenverkehrs in diesem Straßenabschnitt.

Diesen Bedenken könnte nur teilweise Rechnung getragen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Neubebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die in Übereinstimmung mit einer größeren Zahl von Bürgern aus städtebaulichen Gründen vorgesehene öffentliche Platzanlage zu verwirklichen. Der Stellplatzbedarf, der von den Bürgern offenbar unterschätzt wird, läßt sich oberirdisch in einer städtebaulich und gestalterisch befriedigenden Weise nicht decken. Die Anregung, die Stellplätze im Platzbereich zu errichten, läßt außer acht, daß erfahrungsgemäß eine Abgrenzung oberirdischer Stellplätze gegen unberechtigte Benutzer nicht ohne entsprechende technische Vorkehrungen möglich wäre und Fragen der Verkehrssicherungspflicht und Haftung eine eindeutige Trennung zwischen öffentlichem Platz und privatem Stellplatzbereich erfordern würden. Dies vorausgesetzt, wäre eine harmonische Gesamtgestaltung kaum möglich.

Die ebenfalls angeregte Einrichtung von Stellplätzen in zumutbarer Entfernung ist bei bauaufsichtlichen Einzelentscheidungen grundsätzlich gestattet, zumal in den Fällen, in denen auf dem Baugrundstück selbst hierzu keine geeignete Fläche verfügbar ist. Im vorliegenden Fall wurde dem Vorschlag nicht gefolgt, weil die vorgesehene Nutzung des Baugrundstückes in zwei Ebenen keine unverhältnismäßig hohen Folgekosten bedingt. Im Rahmen der mit dem künftigen Eigentümer des Grundstückes erforderlichen vertraglichen Regelungen wird naturgemäß die Inanspruchnahme der Oberfläche der Garage und evtl. bautechnisch bedingter Mehraufwand finanziell abgegolten werden, wodurch der Kosten-/Nutzeffekt für das Garagenprojekt durchaus günstig beeinflußt wird.

Gegen eine anderweitige Sicherung der Stellplätze in größerer Entfernung vom Neubau spricht auch die Erfahrung, daß von Kurzparkern, etwa auch von Besuchern einer Arztpraxis, derartige Stellplatzflächen nicht angenommen werden.

Den Bedenken im Hinblick auf die bisher zur Düsseldorfster Straße vorgesehene Zu-/Abfahrt wird gefolgt. Die Zu-/Abfahrt ist künftig zur Lehnerstraße hin vorgesehen.

Die Bedenken im Hinblick auf ein allgemeines Sicherheitsrisiko sind unbegründet.

Weitere Bedenken wurden gegen die Festlegung unterschiedlicher Maße für die bauliche Nutzung in einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes erhoben. Sie führten jedoch nicht zu einer Änderung. Die Festlegung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung ergibt sich durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die auch nach Verwirklichung der angestrebten Umnutzung bisheriger Grünflächen in Teilbereichen noch strukturbestimmend sein werden. Die Festsetzungen sollen eine maßstabsgerechte Ergänzungs- bzw. Ersatzbebauung ermöglichen.

Die Bitte um ersatzweise Bereitstellung von drei Stellplätzen - gemäß einer Absprache mit der Stadt aus dem Jahre 1965 - konnte durch Festsetzung einer Stellplatzfläche innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf an der Otto-Pankok-Straße erfüllt werden. Auf die hierfür im 2. Auslegungsentwurf vorgesehene Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde wegen befürchteter Gefährdung für den erhaltenswerten Baumbestand verzichtet.

Den Bedenken gegen die vorgesehene Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen für das nordwestlich des Gebäudes Düsseldorfer Straße 78 angrenzende Neubauvorhaben konnte nicht gefolgt werden. Die angestrebte städtebauliche Lösung erfordert u.a. im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Bestimmungen eine bauliche Verbindung zwischen dem Gebäude Düsseldorfer Straße 78 und dem Neubau.

Im Rahmen der 2. Auslegung wurden Bedenken gegen die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage zur Lehnerstraße wegen der bestehenden Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße vorgetragen. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen. Durch die Tiefgarage ist mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen; außerdem wird die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich im Zuge des weiteren Ausbaues der Düsseldorfer Straße verbessert.

Die Befürchtung, daß die Platzanlage zu Parkzwecken genutzt werden soll, ist unbegründet, da lediglich in der unteren Ebene eine Tiefgarage angelegt wird, die Platzanlage selbst jedoch nur Verkehrsfläche für Fußgänger sein soll und entsprechend gestaltet wird (Grünbepflanzung, Bänke usw.). - Siehe auch Abschnitt 6. dieser Begründung -

Weitere Bedenken wurden gegen die Begrenzung der Verkehrsfläche zwischen der Rampe der Tiefgarage und dem Grundstück Lehnerstraße 3 erhoben. Hierdurch sei die Zufahrt zu den Garagen auf dem Grundstück Otto-Pankok-Straße nicht mehr möglich. Die Verkehrsfläche soll jedoch künftig nur fußläufig passierbar sein und lediglich Rettungs- und Müllfahrzeugen als Fahrgasse dienen. Die Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Otto-Pankok-Straße 3 - 5 ist über die Platzanlage gegeben, solange der Wendehammer in der Otto-Pankok-Straße nicht realisiert ist; danach ist eine Zufahrt vom Wendehammer direkt möglich.

Soweit gegen die Umgestaltung des Wendehammers unter Bildung von 3 Stellplätzen für die evgl. Kirchengemeinde im eingeschränkten Beteiligungsverfahren Vorbehalte geäußert wurden, konnte diesen in Abwägung der betroffenen Belange nicht gefolgt werden.

Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung für die im Anschluß an das Gebäude Düsseldorfer Straße 78 vorgesehene Neubebauung wurde ebenfalls den Eigentümern der betroffenen und benachbarten Grundstücke im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens zur Kenntnis gebracht. Bedenken und Anregungen hierzu wurden nicht vorgetragen. Das gilt auch für die aufgegebene Festsetzung eines Mischgebietes in unterer Ebene im Bereich Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße.

12. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim innerhalb eines 6-km-Kreises. Die für diesen Bereich zutreffenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten. Die hiernach maximal zulässige Bauhöhe kann im Bereich des Bebauungsplanes nach den Festsetzungen nicht erreicht werden.

13. Städtebaulich Maßnahmen

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung Gebrauch gemacht werden. Die Stadt ist grundsätzlich bemüht, notwendige Regelungen auf freiwilliger Basis durchzuführen.

14. Kosten

Die aus den vorgesehenen Maßnahmen alsbald voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1. Grunderwerb	19.000,-- DM
2. Erstellen der Platzanlage	288.000,-- DM
3. Ausbau der Otto-Pankok-Straße (Aufpflasterung der Randbereiche der Platzanlage, Wendehammer)	110.000,-- DM
4. Versetzung eines Zaunes in der öffentlichen Grünfläche	6.000,-- DM
5. Neuanpflanzung	10.000,-- DM
Einnahmen durch Verkauf von Grundbesitz	70.000,-- DM

Die Maßnahmen sollen durch Zuschüsse des Bundes, des Landes und Eigenmittel der Gemeinde finanziert werden.

4039101A/B/C/D

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt erneut am 14.12.1989 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 28. Dez. 1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)

