

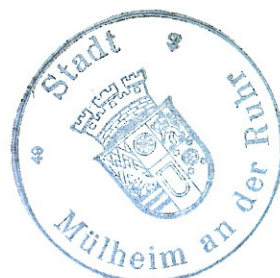
Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hotel am Mühlenberg - M 20 (v)"

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel am Mühlenberg– M 20 (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Textliche Festsetzungen

Stand: 29.05.2009

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl.S. 2986)

Vorhabenträger: AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG
Dr.-Karl-Lenz-Str. 66
87700 Memmingen

Planungsbüro: Volker Bussmann – Dipl.-Ing. Architekt
Großenbaumer Straße 15
45481 Mülheim an der Ruhr

ÖbVI Dr. – Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



I. Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den festgesetzten Bereichen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in Abschnitt 4.1 der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Außenbauteile sind gem. DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich IV: Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ 40/30 dB(A) (Wand / Fenster), bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von ca. 40%. Gemäß VDI 2719 sind demnach Fenster der Schallschutzklasse (2) erforderlich.

Für Wohn- und Übernachtungsräume ergibt sich das Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ 45/35 dB(A) (Wand / Fenster) bzw. die Schallschutzklasse (3).

Ist der Anteil der Fensterflächen an der Gesamtwandfläche wesentlich größer als 50% sind Fenster der nächst höheren Schallschutzklasse erforderlich.

Für Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich zur Süd-, Ost- und Nordseite des Hotels ist zur Sicherstellung der Nachtruhe der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen notwendig. Alternativ kann ein Anschluss an die hausinternen Lüftungseinrichtungen erfolgen.

II Hinweise

Lärmvorbelastung

Das Vorhabengebiet ist durch Verkehrslärm der Straße B 223 „Am Ruhrufer“ als vorbelastet einzustufen.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 und 16 DSchG NW

Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung war wegen Schattenwürfen teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor, eine Garantie kann gleichwohl nicht gewährleistet werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierungsbohrungen“ wird verwiesen.

Artenschutz: zum Schutz von Fledermaus- und Vogelindividuen

Bei evtl. Gehölzrodungen ist das Landschaftsgesetz NW zu beachten: vom 01.03. bis zum 30.09 eines Jahres ist der Rückschnitt (außer Pflegerückschnitt) und die Rodung nicht gestattet. Müssen Rodungsmaßnahmen z.B. aus Gründen der Baustellenabwicklung dennoch innerhalb dieser Zeit abgewickelt werden, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der

Ruhr zu beantragen.

Baumschutz

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

Im Umfeld stehende Bäume sind nach RAS – LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Schutzmaßnahmen sind mit den Eigentümern und dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 18915, 18917 und 18300 hingewiesen.

Bei der Verwendung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu beachten.

Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung 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 Samelfahrzeuge zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher.

Die Vorgaben des § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

Weiterhin wird für die Führung der erforderlichen 2. Rettungswege eine außenliegende Treppe an der nördlichen Giebelwand des Hotels erforderlich.

Barrierefreiheit

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist der § 55 BauO NRW (Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen) zu beachten.

§ 1 Abs.2 Gesetz über den Feuer-
schutz und die Hilfeleistung bei
Unglücksfällen und öffentlichen
Notständen (FSHG)

§ 55 BauO NRW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel am Mühlenberg – M 20 (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Begründung

Stand: 29.05.2009

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl.S. 2986)

Vorhabenträger: AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG
Dr.-Karl-Lenz-Straße 66
87700 Memmingen

Planungsbüro: Volker Bussmann – Dipl.-Ing. Architekt
Großenbaumer Straße 15
45481 Mülheim an der Ruhr

ÖbVI Dr. – Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel am Mühlenberg – M 20(v)“	Begründung	2
--	------------	---

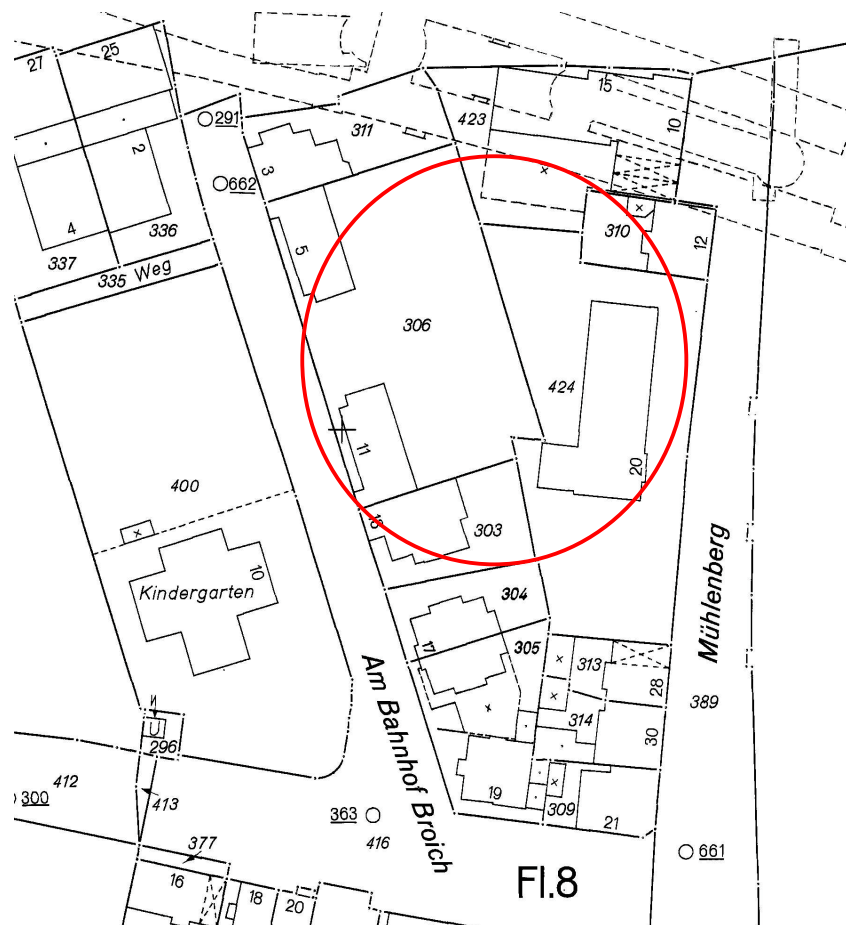
Inhalt

Begründung

1	Räumliche und strukturelle Situation	3
2	Planungsrechtliche Situation	5
3	Projektbeschreibung	5
4	Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung	6
4.1	Anlass zur Planaufstellung	6
4.2	Ziel der Planung	7
4.3	Art der Baulichen Nutzung	7
4.4	Maß der Baulichen Nutzung	8
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
4.6	Gestaltung	9
4.7	Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.8	Verkehrerschließung	10
4.9	Ver- und Entsorgung	10
4.10	Maßnahmen zur Begrünung	10
4.11	Schallschutz	11
5	Kosten der Realisierungsmaßnahmen	12
6	Städtebauliche Kenndaten	12
7	Planungsalternativen	13
8	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
8.1	Schutzgut Mensch	14
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
8.3	Schutzgut Landschaft	19
8.4	Schutzgut Boden und Wasser	19
8.5	Schutzgut Klima und Luft	20
8.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter	22
9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	22
10	Zusammenfassung der Ergebnisse	23

1 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Am Mühlenberg – M 20 (v)“ liegt im Stadtteil Broich zwischen der Straße Mühlenberg und der Straße Am Bahnhof Broich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 306 und 424, Flur 8, Gemarkung Broich. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von 4.128 m² auf.



Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte(ALK)

Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich das 1953 errichtete ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Pfeifer Drako sowie zwei Wohngebäude. Das viergeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude wird über die Straße Mühlenberg und die dreigeschossigen Wohngebäude über die Straße Am Bahnhof Broich erschlossen. Der Innenbereich zwischen den Bestandsgebäuden besteht aus einer begrünter Gartenanlage mit vorhandenem Baumbestand und einem Parkplatz mit 13 PKW-Stellplätzen.

Das Grundstück ist bezüglich seiner Geländehöhen terrassenförmig abgestuft. Die Geländehöhen liegen entlang der Straße Am Bahnhof Broich bei ca. 49,5 m ü. NN, an der Stra-

Be Mühlenberg bei ca. im Mittel 45,0 m ü. NN. Die terrassenförmige Abstufung wird zusätzlich zum Mühlenberg hin durch eine Stützmauer abgefangen. Im Zufahrtsbereich zum Verwaltungsgebäude befindet sich eine baulich überdachte offene PKW-Stellplatzanlage für fünf PKW. Die vorhandenen Gebäude und die terrassenförmigen Geländestufungen bleiben in ihrem jetzigen Zustand komplett erhalten. Auch entlang der nachbarlichen Grenzen werden keine Geländeänderungen vorgenommen.

Neben der direkten Verkehrsanbindung an die öffentlichen Straßen Mühlenberg und Am Bahnhof Broich bestehen für das Vorhabengebiet ebenfalls gute Anbindungen an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz durch Bus- und U-Stadtbahnverbindungen der Linien 132, 133, 752 / 122, 124, 131, 135 / 102, 910.

Die überörtliche Anbindung ist durch die Straßen Ruhrufer/Kassenberg (B 223) und Am Schloß Broich (L 78) sichergestellt.

Das Stadtbild im angrenzenden und umliegenden Bereich der Straßen Mühlenberg, Graf-Wirich-Straße, Am Bahnhof Broich und Am Schloß Broich ist geprägt durch eine Vielfalt unterschiedlicher Baustrukturen in vorwiegend geschlossener, teils offener Bauweise.

Die Bebauung im Straßenverlauf Mühlenberg/Am Schloß Broich besteht aus viergeschossigen Bauten aus der Gründerzeit mit Mansarddächern. Sie grenzen in geschlossener Bauweise bis an die Grundstücksgrenzen des Vorhabengebietes und wechseln sich mit neueren und alten Geschosswohnungsgebäuden in viergeschossiger Bauweise ab.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Pfeifer Drako rundet durch seine insgesamt Viergeschossigkeit (drei Geschosse sowie zusätzliches Souterraingeschoss) die Straßenrandbebauung am Mühlenberg ab.

Neben einer Vielzahl von Geschosswohnungsgebäuden sind im Laufe der Jahre eine Reihe gewerblicher Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft und im angrenzenden Umfeld des Vorhabengebietes entstanden, wie z.B. Gaststätte / Restaurant, Hotel, Friseursalon, Steuerberater, mehrere Ingenieurbüros, Anwaltsbüro und Tierarztpraxis.

Die Bebauung im Straßenverlauf am Bahnhof Broich wechselt ebenfalls zwischen älteren und neueren Geschosswohnungsgebäuden und unterschiedlichen Gebäudestrukturen. Die vorhandene Bauweise ist durchweg 3-geschossig und als aufgelockerte Bebauung zu bewerten.

Im näheren Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich überregionale Verwaltungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen, wie das MÜGA-Gelände mit dem Schloß Broich, die Stadthalle sowie das Verwaltungsgebäude des RWW.

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Am Mühlenberg – M 20 (v)" befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers

AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG

Dr.-Karl-Lenz-Straße 66, 87700 Memmingen

2 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel Am Mühlenberg – M 20 (v)" ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der zur Zeit in der Aufstellung (öffentliche Auslegung) befindliche Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Durchführungsplan

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des am 10.02.1962 förmlich festgestellten Durchführungsplanes Nr. 13, mit den Festsetzungen B III o. Als übergeleiteter Bebauungsplan i.S. des § 233 ff. BauGB weist er das Vorhabengebiet als reines Wohngebiet aus. Mit dem Durchführungsplan Nr. 13 wurden auch förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien für die Straßen Mühlenberg und Am Bahnhof Broich festgeschrieben.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Am Mühlenberg – M 20 (v)" sollen die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben werden.

3 Projektbeschreibung

Die AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, das bis Ende 2007 als Verwaltungsgebäude genutzte Gebäude des alteingesessenen Unternehmens Drahtseilerei Gustav Kocks, heute Pfeifer Drako, Am Mühlenberg 20, einer neuen Nutzung zuzuführen. Vorgeesehen ist die Nutzung als Business-Hotel Garni der gehobenen Kategorie.

Um das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung mit seiner charakteristischen 50er-Jahre-Architektur zu erhalten, wird auf Eingriffe in die äußere Gestaltung des Gebäudes bewusst verzichtet. Die Fassaden bleiben im Ganzen erhalten. Lediglich das in einem bau-

technisch schlechten Zustand befindliche Dach soll im Zuge einer Erneuerung modifiziert und als Mansarddach ausgebildet werden. Die bestehenden Fenster werden aus schalltechnischen und energetischen Gründen ausgetauscht.

Im Inneren des Gebäudes bleiben die vertikalen und horizontalen Erschließungswege erhalten. Die vorhandene Stahlbeton-Skelettkonstruktion des Gebäudes bietet die Voraussetzungen für eine Neugliederung und die Raumbildung von Hotelzimmern.

Das Hotel soll als Business-Hotel Garni betrieben werden und erhält keine Restauration. Für Hotelgäste wird das Hotel mit einem Frühstücksraum ausgestattet. Aufgrund der Größe des Hotels Garni mit 39 Zimmern (16 Einzelzimmer, 23 Doppelzimmer) und 62 Betten ist für den Hotelgast lediglich eine Cafébar im Bereich Rezeption vorgesehen. Weitere Gastronomie wird nicht angeboten.

Für den Umbau und die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes in ein Hotel liegt eine Baugenehmigung bereits vor, die Baumaßnahmen sind zwischenzeitlich weit fortgeschritten.

Ergänzend zum ehemaligen Verwaltungsgebäude wird – in die Gartenanlage integriert – ein Pavillon mit 2 Tagungsräumen errichtet. Die Anbindung an das Hauptgebäude erfolgt über einen verglasten Verbindungsgang. Der Pavillon ist 1-geschossig mit einem flach geneigten Pyramidendach geplant. Er wird in die Freifläche des vorhandenen Gartens integriert. Der im Gartenbereich vorhandene Parkplatz mit 13 PKW-Stellplätzen wird auf 12 Plätze reduziert und auf dem Gelände neu positioniert. Weitere 9 Stellplätze existieren vor dem Hoteleingang am Mühlenberg. Dort wird eine Fahrradabstellanlage in die überdachte Stellplatzanlage integriert.

Die beiden vorhandenen Wohngebäude an der Straße Am Bahnhof Broich bleiben bezüglich der Nutzung und Gestaltung auch zukünftig unverändert erhalten.

4 Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung

4.1 Anlass zur Planaufstellung

Das im Jahre 1953 errichtete und bis Ende 2007 als Verwaltungsgebäude genutzte Bestandsgebäude Mühlenberg 20 des Unternehmens Pfeifer Drako, ist wegen der Verlagerung der Verwaltung zur Rheinstraße in Mülheim an der Ruhr frei gezogen worden.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die im Nahbereich vorhandenen überregionalen Freizeit- und Veranstaltungseinrichtungen, wie die Stadthalle mit neuem Kongresszentrum, den Veranstaltungsbereich Schloß Broich, die Freizeitbereiche MÜGA und Ruhr mit Wasserbahnhof, das Haus Ruhrnatur sowie den Ruhrtal Rad- und Wanderweg durch ein Business-Hotel Garni im 4-Sterne-Bereich stadträumlich und funktional zu ergänzen.

Die geplante Hotelnutzung lässt sich optimal in das vorhandene Verwaltungsgebäude der Firma Pfeifer Drako integrieren und gliedert sich somit harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein.

Dieses städtebauliche Ziel lässt sich jedoch auf der Grundlage des nunmehr 46 Jahre alten Durchführungsplanes Nr. 13 nicht rechtssicher umsetzen, so dass zur Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB sinnvoll ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Am Mühlenberg – M 20 (v)“ liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den aktuellen Anforderungen des Gesetzgebers, wonach vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Es ist dabei vorgesehen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen.

4.2 Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, die Fa. AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG hat am 01.02.2008 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) gestellt.

Planungsziel ist, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Pfeifer Drako als Hotel umzunutzen. Dementsprechend werden im VBB objektbezogene Nutzungsfestsetzungen getroffen.

4.3 Art der Baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung werden im Vorhabengebiet die Hotelnutzung (Hotel mit Pavillon) und die beiden Wohnhäuser „Am Bahnhof Broich“ mit der Nutzung Wohnen festgesetzt.

Gemäß der aktuell bestehenden Nutzung des Quartiers lässt es sich als Allgemeines Wohngebiet einstufen, so dass die beabsichtigten Nutzungen dem vorherrschenden Gebietscharakter entsprechen.

4.4 Maß der Baulichen Nutzung

Hotel

Der Baukörper des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wird mit einem neuen Mansarddach versehen. Mit dieser Änderung wird das bisher III-geschossige Bestandsgebäude um ein Geschoss aufgestockt, sodass ein viergeschossiges Gebäude entsteht. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung zu der vorhandenen Umgebungsbebauung fügt sich die Planung in die Gebäudestruktur der Nachbarbebauung harmonisch ein.

Pavillon

Als ergänzende Hotelbebauung ist im Innenbereich des Vorhabengebietes ein eingeschossiger Tagungspavillon mit einer überbauten Fläche von ca. 150 m² und einem verglasten Verbindungsgang geplant. Die Lage des Pavillons ist so gewählt, dass keine Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand erforderlich werden und eine störende Beeinträchtigung für das Wohnumfeld nicht gegeben ist.

Wohnhäuser

Die an der Straße Am Bahnhof Broich vorhandene Geschossbebauung wird als dreigeschossige Wohnbebauung im Bestand festgesetzt.

Im Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass im Hinblick auf eine Innenentwicklung eine ausreichende Durchgrünung beibehalten wird. Der festgesetzte Wert der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht der Obergrenze für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche erfolgt nach den Bestimmungen der BauNVO durch Baugrenzen.

Das Baufeld des Hotels umschließt das bestehende Gebäude, die im Norden zusätzlich erforderlich werdende Fluchttreppe und den eingeschossigen Pavillon nebst erforderlichem Verbindungsgang.

Die beiden Baufelder der Wohngebäude umschließen als zeichnerische Festsetzung die bestehenden Baukörper generalisiert (die Tiefe wird auf 10,5 m aufgeweitet), um eventuell zukünftig erforderlichen Erweiterungen planungsrechtlich geringfügigen Raum zu lassen.

Für das Vorhabengebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht den vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Gebiet und der näheren Umgebung.

4.6 Gestaltung

Hotel

Der Baukörper des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wird als viergeschossiges Hotel mit einem Mansarddach ausgebaut

Die Neuerrichtung des Dachstuhls auf dem Bestandsgebäude orientiert sich an den Gestaltungsgesichtspunkten des Anpassens und Einfügens in die nachbarliche Umgebungsbebauung. Die angrenzende Bebauung zu beiden Seiten des Verwaltungsgebäudes ist bereits durch Mansarddächer mit regelmäßigen Gauben- und Fenster-Konstruktionen geprägt. In Anpassung der Gestaltung an die Nachbarbebauung wird das Verwaltungsgebäude ebenfalls mit einem Mansarddach und mit einer regelmäßigen Gauben- und Fenster-Ausbildung versehen.

Durch die gestalterische Anpassung der Dachform wird die Firsthöhe um ca. 70 cm angehoben.

Pavillon

Der Tagungspavillon erhält in Anpassung an die Dachformen umliegender Bestandsgebäude ein flach geneigtes Pyramidendach.

Wohnhäuser

Für die dreigeschossigen Wohnhäuser stehen aktuell keine gestalterischen oder baulichen Veränderungen an. Damit sollen die bestehenden Walmdächer mit Firstrichtung in Nord/Süd Richtung ebenso beibehalten werden wie die hellen Fassadenfarben.

4.7 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Erschließung und Zu- und Abfahrt zum Hotel erfolgt über den Mühlenberg. Um die Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung durch an- und abfahrende Fahrzeuge auf ein Minimum zu reduzieren, werden insgesamt 9 Stellplätze unmittelbar in den topografisch tiefer liegenden Zufahrtbereich integriert.

Weitere 12 Stellplätze befinden sich im westlichen Innenbereich und können im Bedarfsfall über die Straße Am Bahnhof Broich angefahren werden. Das Angebot von insgesamt 21 Stellplätzen liegt bereits über dem Bedarf des bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz je 2-6 Betten. Ein weiterer Bedarf über die 21 Stellplätze hinaus wird nicht gesehen, da davon ausgegangen wird, dass ein großer Teil der Hotelgäste (Business-Gäste) mit dem Taxi anreisen wird. Darüber hinaus ist durch

die ausgesprochen gute Anbindung an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz das Hotel ebenfalls gut zu erreichen.

4.8 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen Ruhrufer/Kassenberg (B223) und Am Schloss Broich (L78). Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen „Mühlenberg“ und „Am Bahnhof Broich“. Alle Straßen sind bereits ausgebaut und können von ihrem Querschnitt den Verkehr der angestrebten Nutzung aufnehmen.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Bestandsgebäude und des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser und Erdgas ist vorhanden.

Die Entwässerungsinfrastruktur ist ebenfalls vorhanden. Das innere Entsorgungsnetz des Verwaltungsgebäudes ist für die vorgesehene Hotelnutzung jedoch nicht geeignet und wird bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erneuert.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist rechtlich nicht notwendig, da das Grundstück vor dem 01.01.1996 bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Dennoch soll versucht werden, den Anteil an versiegelten Flächen auf dem Grundstück zu minimieren, um die zur Ableitung anfallende Wassermenge möglichst gering zu halten.

Die Müllentsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt über den Eigenbetrieb Müllheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG). Im Bereich des Hotels ist eine eingegründete Abstellfläche für Restmüll, „Grüner Punkt“ und Biomüll vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über die Straße Am Bahnhof Broich. Nahe der von dieser Straße anzufahrenden, neu entstehenden Stellplatzanlage wird eine Müllsammelstelle in einer Größe von 15m² platziert, auf welcher an den jeweiligen Abholtagen die Abfallbehälter bereitgestellt werden sollen.

Die vorhandene Verkehrsführung zum Hotel berücksichtigt bereits die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Eine angemessene Löschwasserversorgung wird im Zuge der Ausbaurbeiten des Hotels sichergestellt.

4.10 Maßnahmen zur Begrünung

Im wesentlichen erfolgt die Planungsrechtschaffung im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die neue Hotelnutzung und den neu hinzukommenden Pavillon. Die Gegenüberstellung der Grünfläche vor und nach der Realisierung der Planung führt zu

dem Ergebnis, dass die Grünfläche insgesamt um ca. 220 m² reduziert wird, wovon ca. 170 m² für den neuen Pavillon mit Verbindungsgang zum Hotel in Anspruch genommen werden und ca. 50 m² als teilversiegelte Fläche in die neuen Wege-/Außenanlagen integriert werden.

In Absprache mit dem Umweltamt wird aufgrund des sehr geringen Anteils an Neuversiegelung kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Damit sind Eingriffe in den Baumbestand des Vorhabengebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim auszugleichen. Ziel der Planung ist der weitgehende Erhalt des vorhandenen geschützten Baumbestandes. Sollte dies für Einzelbäume nicht realisiert werden können, werden Fällanträge gestellt und Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung mit dem Amt für Umweltschutz abgesprochen.

4.11 Schallschutz

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und durch die geplante Hotelnutzung wurde ein Lärmschutzgutachten durch den TÜV Nord Systems, Essen, erstellt.

Ziel dieses Gutachtens ist es, die Geräuschemissionen und -immissionen durch das Hotel mit 62 Betten, Frühstücksservice und die Neuerrichtung eines Tagungspavillons sowie die zugehörige Parkplatznutzung zu ermitteln, zu beurteilen und gegebenenfalls geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Außerdem sollten die Belastungen des Hotels durch die Straßen „Ruhrufer (B223)“ und „Am Schloss Broich (L 78)“ bzw. die resultierenden Außenlärmpegel für das geplante Hotel ermittelt und beurteilt und auch hier gegebenenfalls geeignete Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Einwirkungen des Hotelbetriebes auf die benachbarte Wohnnutzung

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung lässt sich zusammenfassen, dass durch den Hotelbetrieb keine Überschreitungen des Immissionswertes von Allgemeinen Wohngebieten zu erkennen sind und damit die Wohnnutzung der Umgebung nicht negativ beeinträchtigt wird.

Lediglich nachts kann es bei Benutzung der westlichen Stellplatzanlage an der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Am Bahnhof Broich durch Türeenschlagen der zu parkenden Autos zur Überschreitung kurzzeitiger Geräuschspitzen kommen. Da der Parkplatz nur in Anspruch genommen werden soll, wenn die Stellplätze vor dem Hotel besetzt sind, wird nur von gelegentlichen, kurzzeitigen Ereignissen mit Spitzenpegeln ausgegangen.

Zudem besagt die Rechtsprechung, dass Überschreitungen, die durch Geräusche des Türeenschlagens von Autos in Wohngebieten verursacht werden, wohngebietsüblich und deshalb hinzunehmen sind.

Maßnahmen werden demnach nicht erforderlich.

Einfluss des Straßenverkehrslärms auf die Hotelnutzung

Die straßenzugewandte Gebäudefront an der Straße Ruhrufer (Ostfassade des Hotels) liegt im Lärmpegelbereich IV. Für Wohn- und Übernachtungsräume sind Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Die Nord- und Südfassaden liegen im Lärmpegelbereich III, hier sind für Wohn- und Übernachtungsräume Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

Um den Hotelgästen eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten, werden gutachterlich Fenster der jeweils nächsthöheren Schallschutzklasse empfohlen.

Die derzeitige aktuelle Planung sieht eine Erneuerung aller Fenster des Hotels mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 vor.

Für die Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich zur Süd-, Ost- und Nordseite werden zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgeschlagen.

Dieser Empfehlung soll dahingehend gefolgt werden, dass die Schlafräume an das geplante hausinterne Lüftungssystem angeschlossen werden.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Kosten der Realisierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kosten zu Lasten der Stadt Mülheim an der Ruhr nicht vorgesehen.

Weitere Details und die zeitliche Umsetzung der Planung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

6 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Vorhabengebietes	4.128 m ²
Hotel: mit 62 Betten (23 Doppelzimmer und 16 Einzelzimmer ohne Restaurant/Gastronomie) versiegelte Fläche	ca. 475 m ²
Hotelpavillon mit Verbindungsgang	ca. 170 m ²

2 Mehrfamilienhäuser (mit je 8 WE) versiegelte Fläche	ca. 380 m ²
Stellplatzanlagen (mit 21 Stellplätzen)/ Wegeverbindungen / Funktionsflächen versiegelte Fläche	ca. 833 m ²
teilversiegelte Flächen der Stellplätze	ca. 150 m ²
Grünflächen	ca.2.120 m ²

7 Planungsalternativen

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Pfeifer Drako am Mühlenberg 20 wird nicht mehr als gewerblich genutztes Verwaltungsgebäude benötigt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist dem Vorhabengebiet den Nutzungskatalog Wohnbaufläche zu. Daher ist die Alternativenprüfung im Rahmen von wohnverträglichen Nutzungen zu führen.

Ziel der Planung ist es u.a., das ehemalige Verwaltungsgebäude ohne Eingriffe in die charakteristische 50er-Jahre-Architektur im Stadtbild zu erhalten. Eine Umnutzung als Wohngebäude wird durch notwendige Balkon-/Loggienanbauten und bauordnungsrechtlich zusätzliche Stellplätze auch eine höhere Störung der Nachbarbebauung verursachen. Darüber hinaus eignet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude aufgrund der inneren Konstruktion nicht optimal für die Gestaltung von zeitgemäßen Wohngrundrissen. Eine mögliche zulässige Nutzung des Gebäudes als Handwerksbetrieb sollte ebenfalls vor dem Hintergrund einer Beeinträchtigung der Nachbarbebauung nicht weiterverfolgt werden.

Aufgrund der eingangs formulierten Ziele der Stadtentwicklung, der exponierten Lage im Stadtgebiet und der inneren Konstruktion des Baukörpers eignet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude, im Sinne einer wohnverträglichen Anschlussnutzung, als Hotel.

Grundsätzliche weitere Planungsalternativen zur hier vorgesehenen Hotelnutzung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorgesehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13 a genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung). Entsprechende Bauleitpläne unterliegen keiner förmli-

chen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten und werden im folgenden dargestellt.

8.1 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Bestandsbeschreibung

Verkehr

Das Vorhabengebiet ist aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehr) der Straßen „Ruhrufer“ (B223) „Am Schloss Broich“ und der nahen Kreuzung als lärmvorbelastet einzustufen.

Zur Beurteilung des Einflusses der relevanten Geräuschquellen von den umliegenden Straßen auf das Vorhabengebiet ist das Gutachten „Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und das geplante Hotel „Am Mühlenberg“ in Mülheim an der Ruhr“ (25.08.2008) durch den TÜV Nord Systems erstellt worden. Diese gutachterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von Geräuschemissionen durch den Verkehrslärm tagsüber bis maximal 63 dB im 2.OG des Hotels an der Ostfassade (der Ruhrstraße zugewandete Gebäudefassade) zu rechnen ist. An der Nord- und Südfassade werden Werte über 55 dB und in Teilabschnitten auch über 60 dB erreicht. An der Westfassade des Hotels und für den Pavillon werden Geräuschemissionen über 50 dB ermittelt. Für die westlichen beiden Wohngebäude liegen die Werte überwiegend über 50 dB und nur vereinzelt über 55 dB.

Nachts nehmen die Werte ab und liegen bei über 55 dB an der Ostfassade des Hotels und über 50 dB an Nord- und Südfassade. An der Westfassade, wie auch an den beiden Wohnhäusern werden Werte größer 45 dB ermittelt.

Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist aus, dass die geänderte Anflugroutenführung der Piste 05 sich in ihren Auswirkungen auf das nordöstliche Stadtgebiet (Dümpten) beschränkt. Auf Grundlage dieser Untersuchung liegt im Vorhabengebiet mit Werten unterhalb von $L_{DEN} \leq 35$ dB(A) keine nennenswerte Belastung durch Fluglärm vor.

Gewerbelärm

In direkter Nachbarschaft befinden sich Restaurants, ein Friseur und eine Anwaltskanzlei. Die nächstgelegenen größeren gewerblichen Emittenten im weiteren Umfeld des Vorhab-

engebietetes sind die Ruhrtaler Waffelfabrik am Schlossberg, der Betriebshof der Mülheimer Verkehrsgesellschaft sowie der Standort der Drahtseilerei Gustav Kocks GmbH & Co an der Tunnelstraße. Auf der Grundlage der LMP-Daten sind mit Werten von tags ≥ 50 dB(A) durch diese Betriebe keine Konflikte zu erwarten.

Bewertung

Verkehrslärm

Das Vorhabengebiet ist lärmvorbelastet durch Verkehrslärm der nahegelegenen Straßen „Am Schloss Broich“ und „Ruhrufer“ sowie die nahegelegene Kreuzung.

Fluglärm

In der Gesamtbetrachtung für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise auf weitergehende Belastungen durch Fluglärm vor.

Gewerbelärm

Gewerbliche Immissionen sind im Vorhabengebiet nicht von Bedeutung.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Einfluss der Hotelnutzung auf die Umgebung

Der Verkehr der umliegenden Straßen wird durch die neue Nutzung nicht nennenswert verändert.

Gemäß der gutachterlichen Untersuchung sind durch den Hotelbetrieb keine Überschreitungen des Immissionswertes von Allgemeinen Wohngebieten zu erkennen. Damit wird die Wohnnutzung der Umgebung nicht negativ beeinträchtigt.

Lediglich nachts kann es bei Benutzung der westlichen Stellplatzanlage an der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Am Bahnhof Broich durch Türeenschlagen der zu parkenden Autos zur Überschreitung kurzzeitiger Geräuschspitzen kommen. Da der Parkplatz nur in Anspruch genommen werden soll, wenn die Stellplätze vor dem Hotel besetzt sind, wird nur von gelegentlichen, kurzzeitigen Ereignissen mit Spitzenpegeln ausgegangen.

Zudem besagt die Rechtsprechung, dass Überschreitungen, die durch Geräusche des Türeenschlagens von Autos in Wohngebieten verursacht werden, wohngebietsüblich und deshalb hinzunehmen sind.

Einfluss des Straßenverkehrslärms auf die Hotelnutzung

Die der Ruhrstraße zugewandte Hotelfront (Ostfassade) liegt im Lärmpegelbereich IV. Damit werden für den ausreichenden Schutz von Wohn- und Übernachtungsräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Die Nord- und Südfassaden liegen im Lärmpegelbereich III. Hier sind für Wohn- und Übernachtungsräume Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend.

Für die straßenabgewandte Gebäudefront des Hotels werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich zur Süd-, Ost- und Nordseite werden zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgeschlagen. Dieser Empfehlung wird dahingehend gefolgt, dass die Schlafräume an das geplante hausinterne Lüftungssystem angeschlossen werden.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schallminderung wurden sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hotelgäste sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, da aufgrund der vorhandenen Schallausbreitungssituation (lange, tiefer liegende Straßen und großflächige Einwirkungsbereiche) aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzbauwerke wenig wirksam sind.

Aspekt Erholung und Regeneration

Bestandsbeschreibung

Bis Ende 2007 wurde das Gebäude als Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen und Grünanlagen genutzt.

Die beiden Gebäude Am Bahnhof Broich werden auch künftig unverändert zu Wohnzwecken genutzt.

Bewertung

Das Vorhabengebiet befindet sich im Privateigentum und ist deshalb für die Allgemeinheit zu Erholungs- und Regenerationszwecken nicht zugänglich.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Geplant ist die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes als Hotel, welches um einen Pavillon, der zu Tagungszwecken genutzt werden soll, ergänzt wird. Die beiden Wohngebäude bleiben unverändert in ihrer Nutzung und ihrem baulichen Zustand.

Die Außenanlagen werden bzw. bleiben im Bereich der beiden Stellplatzanlagen, der Terrasse sowie der Wegeverbindungen versiegelt oder teilversiegelt.

Die Umgestaltung des Grundstücks sieht einen weitestgehenden Erhalt des bestehenden Baumbestandes vor. Die verbleibende bzw. entstehende Grünanlage wird mit Anpflanzungen und Skulpturen neu gestaltet.

Der Zugang der Fläche für die Allgemeinheit ist auch weiterhin nicht vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Versiegelungsanteil der Fläche nimmt nur minimal zu. Sollten Eingriffe in den bestehenden Baumbestand erforderlich werden, so werden diese gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück des Vorhabengebietes ausgeglichen.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsschutzgesetz NW sind Tiere und Pflanzen in ihrer Artenvielfalt zu schützen, ihre Lebensräume zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Vorhabengebiet ist weder gemäß FFH-Richtlinie noch gemäß Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union besonders zu schützen. Es befindet sich ferner außerhalb des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr (vom 28.02.2005). Des Weiteren befinden sich auch keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW im Gebiet.

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung zeichnet sich das Vorhabengebiet durch stark anthropogen überprägte Biotoptypen aus.

Der bebaute Flächenanteil des Bestandes beträgt ca. 855 m² (Hotel und Wohngebäude) zuzüglich ca. 833 m² versiegelter und ca. 100 m² teilversiegelter Flächen und somit einen Grünanteil von insgesamt ca. 2340 m². Damit stehen 57% der Grundstücksfläche für Tiere und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung, soweit die gärtnerische Pflege dies nicht einschränkt.

Zur Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, wurde eine entsprechende Potenzialeinschätzung erarbeitet (Hamann & Schulte, Umweltplanung – Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 17.03.2009).

Im Rahmen dieser Untersuchung fand am 11.03.2009 eine Geländebegehung statt.

Bewertung

Das Vorhabengebiet ist bereits jetzt durch Bebauung geprägt und durch seine Lage im dicht besiedelten Bereich der Stadt Mülheim an der Ruhr hinsichtlich des Lebensraumpotentials für planungsrelevante Arten vorbelastet. Das Vorhabengebiet besitzt gegenüber der weiteren Umgebung des Siedlungsbereiches keinen erhöhten ökologischen Wert.

(Durch den derzeitigen Baustellenbetrieb wird eine Ansiedlung störungsempfindlicher Vogelarten praktisch ausgeschlossen.)

Teile der Fläche werden von ehemaligen Zierrasenflächen eingenommen, eingestreut sind kleine Gebüschgruppen aus Ziergehölzen. Weiterhin befinden sich einige ältere Bäume (Ahorn, Esche, Birke) auf dem Grundstück.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse nicht festgestellt. Dieser Befund dürfte sich aufgrund des sehr geringen Potentials auch durch vertiefte Untersuchungen nicht ändern.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung wird die Bebauung um einen Tagungspavillon sowie eine Terrasse ergänzt und die westliche Stellplatzanlage wird geringfügig verschoben. Damit nimmt die versiegelte Fläche um ca. 170 m² und die teilversiegelte Fläche um ca. 50 m² (insgesamt ca. 5%) zu.

Der vorhandene Baumbestand bleibt im Zuge der geplanten Baumaßnahme erhalten. Lediglich im Bereich des Pavillons kann es zum Wegfall einer Birke kommen. Es handelt sich um einen doppelstämmigen Baum, der an einem Stamm eine ausgefaulte Asthöhle aufweist. Diese ist allerdings nach oben geöffnet und daher weder als Quartier für Fledermäuse noch als Brutplatz für Höhlenbrüter geeignet. Weitere Höhlen oder Nester wurden nicht festgestellt.

Bei den übrigen Gehölzen tritt kein Konflikt auf, da sie erhalten bleiben.

Am Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten ist keine Veränderung zu erwarten, diese ist aufgrund der Vorbelastung (geringe Gebietsgröße, räumliche Lage im bebauten Bereich, bestehende Störeinflüsse aufgrund der Wohnnutzung, keine bemerkenswerten vorhandenen Habitatstrukturen) bereits jetzt sehr gering. Auf eine vertiefende Erfassung planungsrelevanter Arten kann daher verzichtet werden.

Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt und unterliegen dem Zugriffsverbot des §42 (1) BNatSchG. Alle im Vorhabengebiet potenziell vorkommenden Vogelarten

(planungsrelevante Arten nach MUNLV 2007) sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung sieht einen weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes vor. Sollten einzelne Bäume nicht erhalten bleiben können, werden diese gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr auf dem Grundstück durch Neuanpflanzungen ersetzt. Für diese eventuell erforderlich werdende Gehölzrodung ist das Landschaftsgesetz NW zu beachten.

8.3 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Quartier ist durch straßenbegleitende Bebauung geprägt, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Die vorhandenen Freiflächen dienen dem Parken oder sind als Grünflächen (Rasenfläche und Blumenbeete mit Bäumen und Sträuchern) gestaltet.

Bewertung

Das Vorhabengebiet gehört zum urban geprägten Siedlungsbereich. Besonders schützenswerte oder nicht ersetzbare Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die Änderungen aufgrund der Planung begrenzen sich im Wesentlichen auf den Neubau des Pavillons und sind damit in Bezug auf das Gesamtareal ohne Bedeutung.

8.4 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der geringen Größenordnung der geplanten Maßnahme wurde im Rahmen dieses Planverfahrens auf eine eingehende Bodenuntersuchung verzichtet. Die bekannten Vornutzungen des Grundstücks geben keinen Hinweis auf einen möglichen Altlastenverdacht.

Im Vorhabengebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer anzutreffen.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung.

Im Bestand sind ca. 43% des Vorhabengebietes versiegelt. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher in die vorhandene Kanalisation geleitet.

Bewertung

In Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhabengebiet um ein Grundstück in zentrumsnaher Lage handelt, ist der versiegelte Anteil relativ gering. Für die unversiegelten Grünbereiche kann von einer weitestgehend intakten natürlichen Bodenfunktion (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen) ausgegangen werden. Gleiches gilt für den Wasserhaushalt.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der Planung wird im Bereich des Pavillons aufgrund der hier hinzukommenden Versiegelung die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion gestört. Im Bereich der westlichen Stellplatzanlage kommt es aufgrund der Verschiebung der vorhandenen Anlage zu Regenerationen in nunmehr unversiegelten Teilbereichen und zu neuen Störwirkungen in neu versiegelten Bereichen. Diese fallen aber insgesamt sehr kleinräumig aus.

Bodengefährdende Auswirkungen gehen vom Vorhaben nicht aus. Auch stellt es keine Gefährdung für das Grundwasser dar. Die gesetzlichen Grundlagen zum Umgang mit den Schutzgütern Boden und Wasser werden eingehalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung sieht eine Minimierung des erforderlichen Eingriffs in bisher intakte Bodenstrukturen vor.

8.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zum maritimen Klimabereich. Es ist gekennzeichnet durch milde, regenreiche Winter und meistens feuchte, relativ kühle Sommer mit gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen. Die durchschnittlichen Niederschläge liegen bei ca. 829 mm. Die regenreichsten Monate sind im langjährigen Mittel der Juli und der August (Geologisch Landesamt 1986).

Für das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr liegt eine Gesamtklimaanalyse (KVR 2003) vor, in der das Vorhabengebiet als „Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete“ dargestellt wird. Diese Areale gelten als klimatisch mäßig belastete Bereiche.

Folgende Planungshinweise werden genannt: „weitere Verdichtung vermeiden, Bioklimatische Entlastung durch aufgelockerte Bauweise, keine massigen Gebäude-Komplexe, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern z.B. durch Baumpflanzungen und Innenhofbegrünungen, Begrünung im Straßenraum und auf Privatgelände. Weitere Möglichkeiten bestehen durch Dach- und Fassadenbegrünung und Blockinnenhofentkernung, -entsiegelung. Reduktion der Emission und der Versiegelung besonders des Kfz-Verkehrs“.

Luft

Konkrete Aussagen zur lufthygienischen Situation im Plangebiet liegen nicht vor. Die angrenzende Ruhrstraße weist mit ca. 19.000 DTV ein hohes Verkehrsaufkommen auf, aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur sind aber keine hohen Immissionsbelastungen festgestellt worden.

Deutlich verbessert wird die Situation sicherlich durch die weiten Freiräume der östlich liegenden Ruhr/Ruhrauen, die als Kaltluftsammlgebiet und Frischluftschneise die Innenstadt von Mülheim durchzieht.

Bewertung

Es wird davon ausgegangen, dass sich der mit 43 % relativ geringe Versiegelungsgrad des Grundstücks, der vorhandene große Baumbestand sowie die nahen östlich gelegenen Ruhrauen als Kalt- und Frischluftschneise positiv auf die klimatische und lufthygienische Gesamtsituation des Vorhabengebiets auswirken.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Der mit der Planung neu hinzukommende Pavillon ist ein 1-geschossiger Baukörper von geringer Höhe und Ausdehnung. Die versiegelte Fläche im Vorhabengebiet erhöht sich mit Realisierung des Baukörpers um 170 m² bzw. 4% und um ein weiteres Prozent aufgrund von neu hinzukommenden teilversiegelten Flächen.

Durch das Bauvorhaben ist keine nennenswerte Erhöhung der Immissionsbelastung und damit für das Schutzgut Luft und keine maßgebliche Verschlechterung der klimatischen Gegebenheiten (Schutzgut Klima) zu erwarten.

Bedingt durch die vorhandene Bebauungsstruktur ist mit Auswirkungen lediglich auf das unmittelbare Umfeld der Maßnahme zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung berücksichtigt eine Minimierung der Versiegelung und einen größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Bäume. Sollten einzelne Bäume nicht erhalten bleiben können, so werden sie nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen.

Durch eine neue, aufwertende grünordnerische Gestaltung der Grünanlagen nach Abschluss der Baumaßnahmen, ist mit einem positiven Beitrag für die klimatischen Verhältnisse zu rechnen.

8.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Das Verwaltungsgebäude wird aufgrund seiner Lage und Architektur als ein solches Gebäude angesehen, auch wenn es nicht unter „Denkmalschutz“ steht. Aus diesem Grunde soll seine Außenfassade weitestgehend erhalten bleiben.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die vorgesehenen Änderungen von Fenstern und Dachaufbauten werden so vollzogen, dass sie das Erscheinungsbild insgesamt nicht negativ beeinträchtigen. Sie sind erforderlich, um den zeitgerechten Anforderungen des Schallschutzes und der Energieeinsparung gerecht zu werden.

Der Dachausbau zu einem Mansarddach fügt sich in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein.

Damit kann eine Störung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die Realisierung der Planung ausgeschlossen werden.

9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach dem Baugesetzbuch zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die bestehenden wurden in den oben stehenden Beschreibungen mit aufgeführt und bedürfen deshalb hier keiner weiteren Ausführung.

10 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Vorhabengebiet soll ein bestehendes Verwaltungsgebäude in ein Hotel umgenutzt und um einen Pavillon ergänzt werden. Zudem wird eine bestehende Stellplatzanlage geringfügig verschoben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch können zum Aspekt Lärm keine negativen Beeinträchtigungen nachgewiesen werden. Für die Hotelgäste können gesunde Wohnbedingungen nachgewiesen werden. Auch eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung im Vorhabengebiet und der direkten Nachbarschaft durch die neue Nutzung kann nicht nachgewiesen werden.

Bezüglich des Aspektes Erholung und Regeneration ist das Vorhabengebiet von geringer Bedeutung, da es sich in Privatbesitz befindet und für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist. Dies wird sich durch die Planung nicht ändern.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen weist der Bestand keine besonders schützenswerten Arten auf. Auch besondere Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Ausdehnung der geplanten Maßnahme werden sich im Vergleich zur Ist-Situation keine bedeutenden Änderungen ergeben. Dies trifft auch für das Ort- und Landschaftsbild zu. Der kleine Anbau des Pavillons fügt sich harmonisch in die nähere Umgebung ein.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser können aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung der geplanten Maßgabe keine bedeutenden Beeinflussungen erwartet werden. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Eine neue Gefährdung geht von der Planung nicht aus.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft werden ebenfalls, wenn überhaupt nur sehr geringe und kleinräumige Beeinflussungen erwartet.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (Baujahr 1953) hat aufgrund seines Standortes und seiner Architektur eine Bedeutung für seine Umgebung und damit auch bezüglich des Schutzgutes Kultur und Sachgüter. Aus diesem Grund soll die Fassade des Gebäudes unverändert erhalten bleiben. Die erforderliche Erneuerung der Fenster und der Dachumbau können ohne negative Auswirkung auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes und seiner Umgebung realisiert werden.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens insgesamt keine bedeutenden Beeinträchtigungen.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Wohnen
Hotel

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
1.2 Geschossflächenzahl
IV als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Baugrenze
offene Bauweise

Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche
Stellplätze

Sonstige Festsetzungen

M Müllsammelstelle
▼ ▲ Ein- / Ausfahrt
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WD Dachform, Walmdach
MD Dachform, Mansarddach
ZD Dachform, Zeltdach
3 Schallschutzmaßnahme (siehe Text)

Sonstige Signaturen

vorhandene Flurstücksgrenze
o Kartierungsnachweis für Grenzpunkte

vorhandene bauliche Anlage
geplante bauliche Anlage
2.0 Maßangabe
// Geschosszahl vorhandener Gebäude
Gebäudenutzung (z.B. Wohnhaus, Büro)
- - - vorhandene Firstrichtung
- - - vorhandene topographische Linie
- - - geplante topographische Linie
vorhandene Böschung
Mauer mit Angabe der Stärke
vorhandene Bäume (Kronendurchmesser)
Straßensenkasten
KD Kanalhöhen Deckel

Stadt Mülheim an der Ruhr

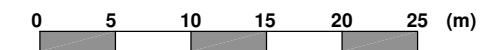
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hotel am Mühlberg - M 20 (v)"

Planzeichnung (Blatt 1)



Maßstab: 1:500



Gemarkung : Broich
Flur : 8
Flurstücke : 306 und 424



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

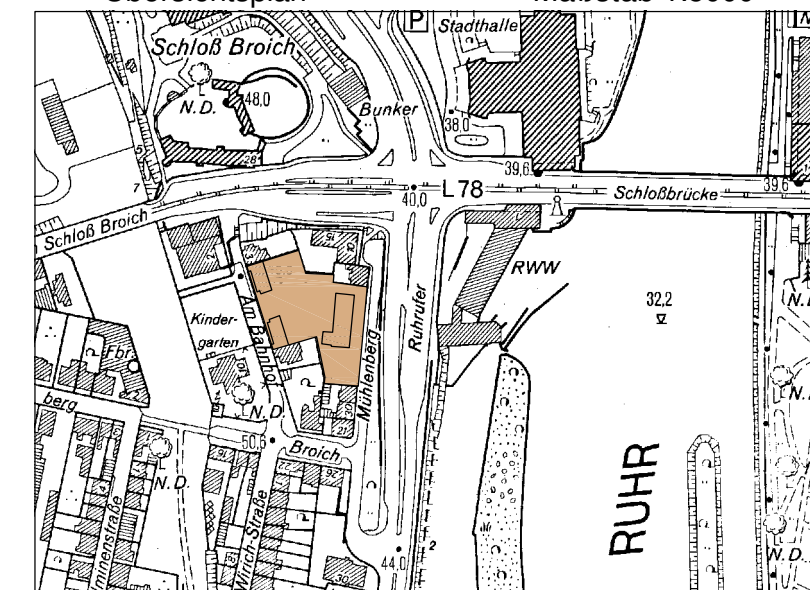
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615).

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

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000



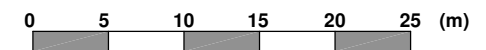
Stadt Mülheim an der Ruhr Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hotel am Mühlenberg - M 20 (v)"

Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)



Maßstab: 1:500



Gemarkung : Broich
Flur : 8
Flurstücke : 306 und 424

Zeichenerklärung

	vorhandene Bebauung		Baum vorhanden (Kronendurchmesser)
<i>Whs, Büro</i>	vorhandene Gebäudenutzung (z.B. Wohnhaus, Büro)		Strauch empfohlen
<i>II</i>	vorhandene Geschosszahl		vorhandene topographische Linie
<i>St</i>	vorhandener Stellplatz		geplante topographische Linie
	geplante Bebauung		Zuwegung / Zufahrt
<i>Hotel</i>	geplante Gebäudenutzung (z.B. Hotel)		private Grünflächen
<i>II</i>	geplante Geschosszahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
<i>St</i>	geplanter Stellplatz		Rasengitterstein



Ansicht Hotel Osten



Ansicht Hotel Süden



Ansicht Pavillon Norden



Ansicht Pavillon Süden

Vorhabenträger:

AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG
Dr.-Karl-Lenz-Str. 66
87700 Memmingen

Architektur:

ARCHITEKTUR VOLKER BUSSMANN
Großenbaumer Str. 15
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 / 422 041 -43
Telefax: 0208 / 428 753

Bebauungsplan:

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
45468 Mülheim an der Ruhr
HAUS DER GEOINFORMATION
Löhberg 78 - am Rathausmarkt
Telefon: (0208) 45000-0 Telefax: -32
email: dr.schuster@geohaus.de
Portal: <http://www.geohaus-online.de>
<http://www.geohaus.de>

C:\sachl\17071\BSP_14007107-20090224-VEP_Hotel_ort_Muehlenberg_M20(v).dwg
 C:\sachl\17071\BSP_14007107-20090224-VEP_Hotel_ort_Muehlenberg_M20(v).dxf
 Fertigungsdatum: 24.02.2009 (BW)



C:\sachl\17071\BSP_14007107-20090224-VEP_Hotel_ort_Muehlenberg_M20(v).dwg
 C:\sachl\17071\BSP_14007107-20090224-VEP_Hotel_ort_Muehlenberg_M20(v).dxf
 Fertigungsdatum: 24.02.2009 (BW)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel Am Mühlenberg - M 20 (v)“

Stadtbezirk: IM

Gemarkung: Broich

Projektbeschreibung

Stand: 18.06.2009

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl.S. 2986)

Vorhabenträger: AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG
Dr.-Karl-Lenz-Straße66
87700 Memmingen

Planungsbüro: Volker Bussmann - Dipl.-Ing. Architekt
Großenbaumer Straße 15
45481 Mülheim an der Ruhr

ÖbVI Dr. - Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Projektbeschreibung Konferenzpavillon

Der Vorhabenträger, die AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, das 1953 errichtete und bis Ende 2007 als Verwaltungsgebäude genutzte Gebäude des Unternehmens Drahtseilerei Gustav Kocks, heute Pfeifer Drako, einer neuen Nutzung als Business-Hotel Garni zuzuführen.

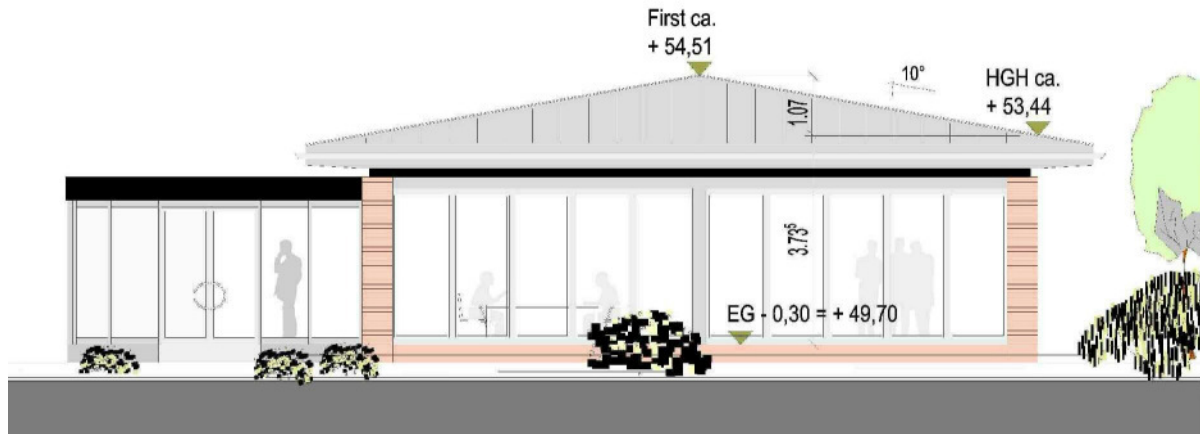
Ergänzend zum ehemaligen Verwaltungsgebäude (Hotel) wird - in die Gartenanlage integriert - ein Pavillon mit 2 Tagungsräumen errichtet. Dieses Gebäude wird I-geschossig mit einem Grundriss von 12,14 m x 12,14 m und einem flach geneigten Pyramidendach errichtet. Die Anbindung an das Hauptgebäude erfolgt über einen verglasten Verbindungsgang.

In seiner Gestaltung wird der Pavillon dem Hotel angepasst. Somit wird die Fassade in rotem Klinker und das Dach als Zinkblechdach ausgebildet. Als Fenster sind Aluminiumfenster vorgesehen und der Verbindungsgang wird ebenfalls als Aluminium-Glaskonstruktion ausgebildet.

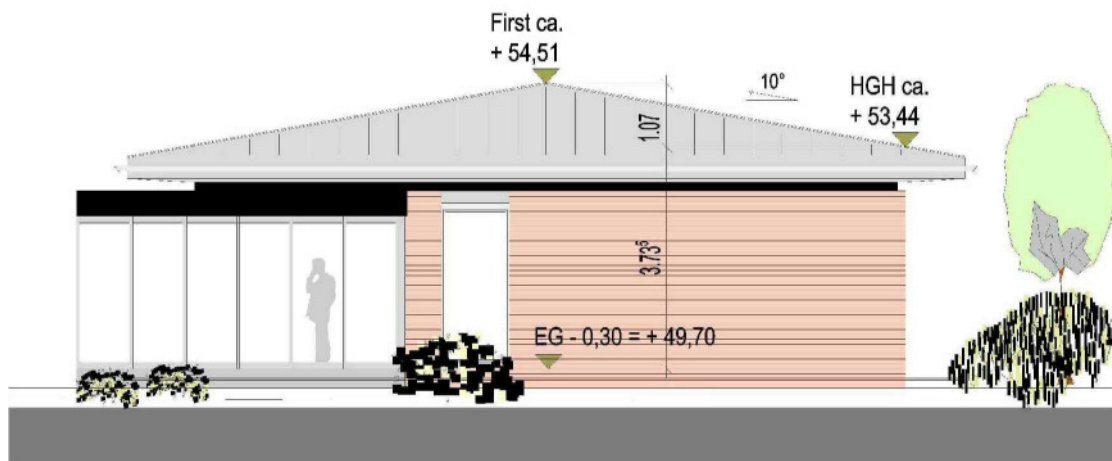
Projektdaten

Gebäudeart	Konferenzpavillon
Nutzung	2 Konferenzräume für jeweils ca. 18 Personen
Geschossigkeit	I
Gebäudemaße	ca. 12,14 m x 12,14 m
Unterkellerung	nein
Gründung	Streifenfundamente
Fassade	Roter Klinker
Fenster / Verbindungsgang	Aluminiumfenster / Aluminium-Glas-Konstruktion
Dachform	flach geneigtes Pyramidendach, ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung	Zinkblech

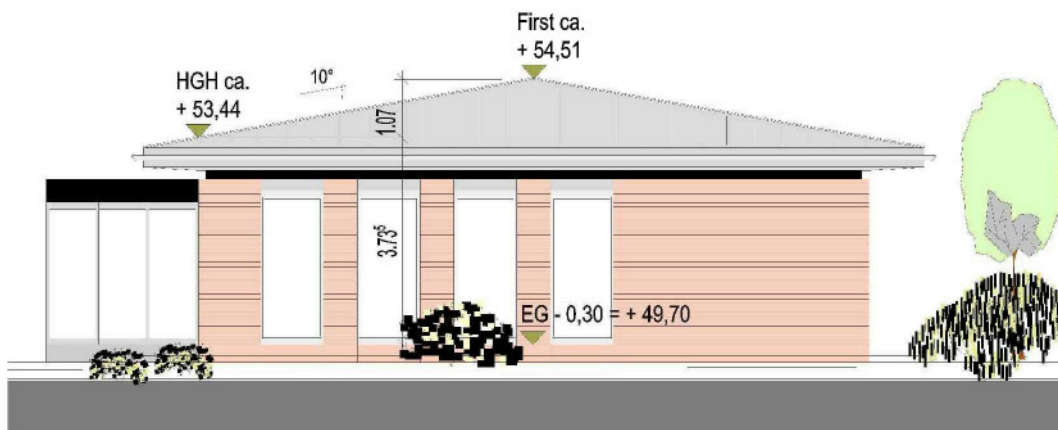
Neu geplanter Pavillon



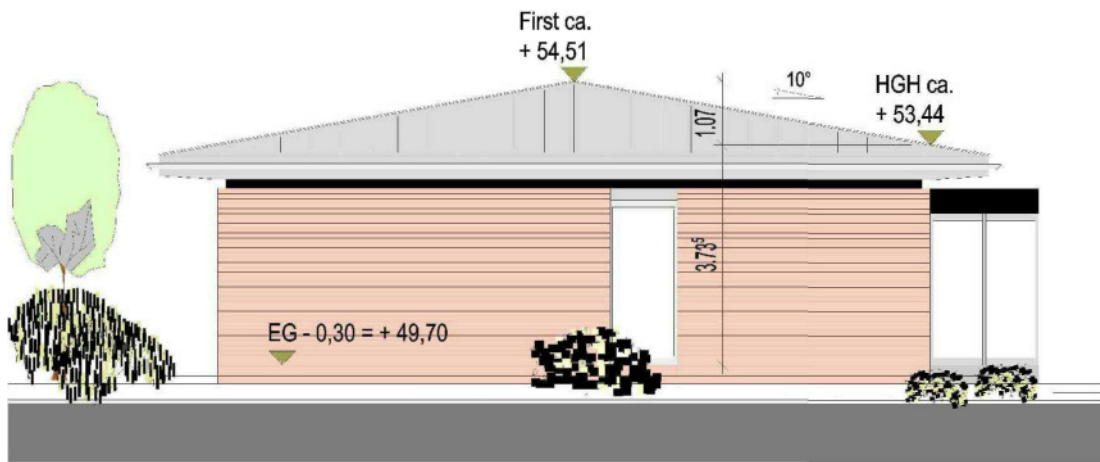
Nordansicht



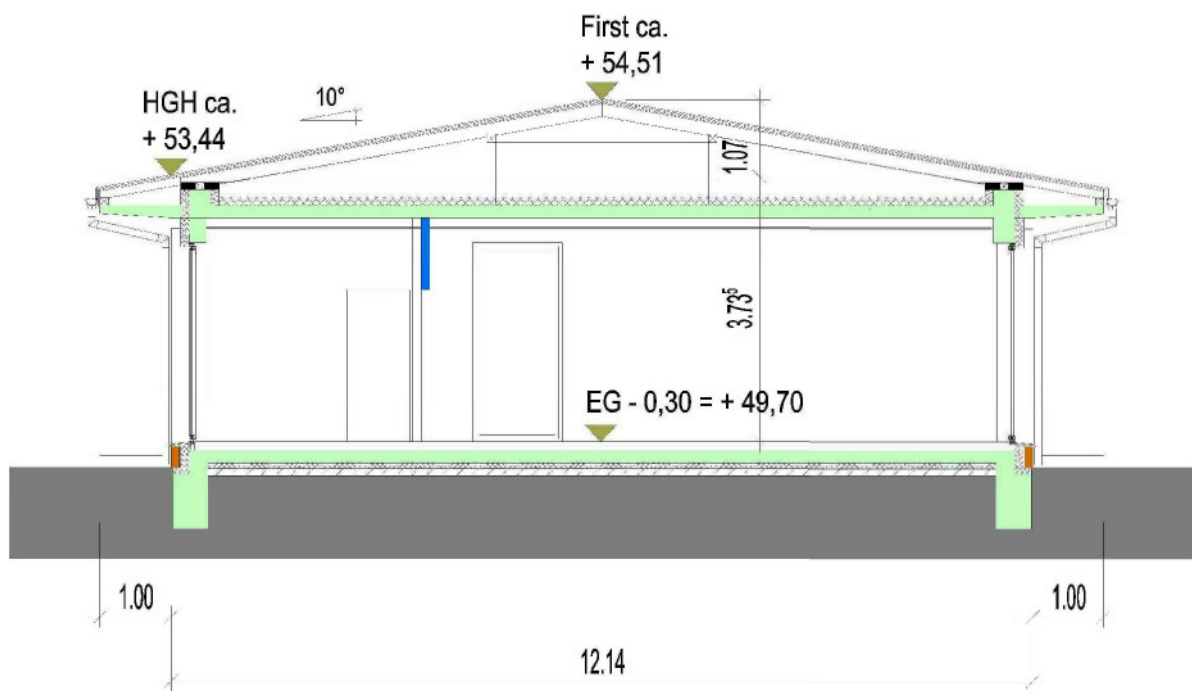
Ostansicht



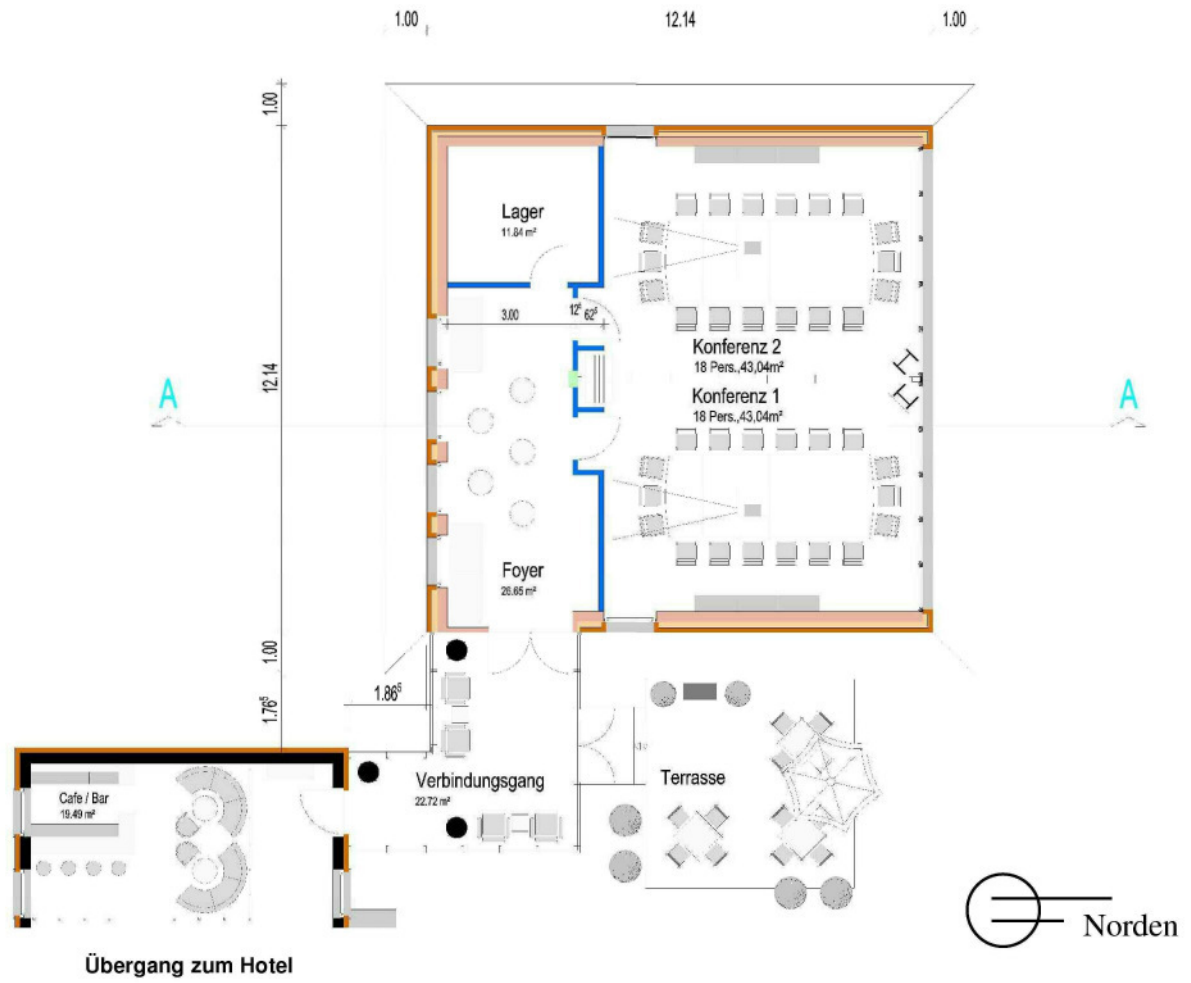
Südansicht



Westansicht



Schnitt



Grundriss Pavillon

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel Am Mühlenberg – M 20 (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 29.05.2009

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl.S. 2986)

Vorhabenträger: AP-Verwaltungs-GmbH & Co. KG
Dr.-Karl-Lenz-Straße 66
87700 Memmingen

Planungsbüro: Volker Bussmann – Dipl.-Ing. Architekt
Großenbaumer Straße 15
45481 Mülheim an der Ruhr

ÖbVI Dr. – Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



1. Vorbemerkung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Westlich der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr im Ortsteil und der Gemarkung Broich soll das 1953 errichtete und bis Ende 2007 als Verwaltungsgebäude genutzte Gebäude des Unternehmens Drahtseilerei Gustav Kocks, heute Pfeifer Drako, einer neuen Nutzung als Business-Hotel Garni zugeführt werden. Der Bauantrag für die Umbauten und Umnutzung liegt genehmigt vor und die Bauarbeiten sind zwischenzeitlich weit vorangeschritten.

Ergänzend zum ehemaligen Verwaltungsgebäude (Hotel) wird – in die Gartenanlage integriert – ein Pavillon mit 2 Tagungsräumen errichtet und eine bestehende Stellplatzanlage geringfügig verschoben. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Maßnahme dient dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel am Mühlenberg – M 20 (v)“.

Die ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen beiden Wohnhäuser sollen unverändert in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Grundstück wird durch die bestehenden, angrenzenden Straßen „Mühlenberg“ und „Am Bahnhof Broich“ erschlossen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel am Mühlenberg – M 20 (v)“ wird nach § 13a BauGB als „Verfahren der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Danach wird im Rahmen des Verfahrens keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Auch das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt. Dennoch wurden die umweltrelevanten Auswirkungen untersucht und im Anschluss an die Begründung zusammengestellt und gewertet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Planung im Hinblick auf den Natur- und Landschaftshaushalt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ebenso sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund sich negativ verstärkender Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien zu erwarten.

Der durch Realisierung der Planung bedingte Verlust von Vegetation durch Zunahme an versiegelter Fläche hat aufgrund Kleinteiligkeit (170 m² für Pavillon und Verbindungsgang

und ca. 50 m² an teilversiegelter Fläche) allenfalls sehr kleinräumige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nach der Potentialeinschätzung für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit, etwa durch Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Dies gilt sowohl für zukünftige Besucher des Hotels, wie auch für die Anwohner / Nachbarn aufgrund der Nutzungsänderung zum Hotelbetrieb.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Planung in der Lage ist, den Ansprüchen gesunder Wohnverhältnisse gerecht zu werden.

- o Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** (Lärm, Abfallentsorgung, Altlasten, Erholung und Regeneration) sind durch die Planung keine negativen Wirkungen zu befürchten.

Der auf das Vorhabengebiet wirkende Verkehrslärm kann mittels entsprechender Schallschutzmaßnahmen an den besonders betroffenen Fassaden mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 und dem Anschluss der betroffenen Schlafräume an das geplante hausinterne Lüftungssystem gemindert werden.

Eine Mehrbelastung der Umgebungsbebauung durch hinzukommende Verkehre ist nicht zu erwarten.

Die Abfallentsorgung ist gewährleistet. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Das Grundstück ist und bleibt für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Fernwirkung der „Grünanlage“ auf die Nachbarschaft wird durch die geringe hinzukommende versiegelte Fläche des Pavillons nicht maßgeblich verändert.

- o Für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sowie die biologische Vielfalt und die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten sind keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Vorhabengebiet ist bereits vor Realisierung der Maßnahme durch Bebauung geprägt und durch seine Lage im dicht besiedelten Bereich der Stadt Mülheim an der Ruhr hinsichtlich des Lebensraumpotentials für planungsrelevante Arten vorbelastet. Das Vorhabengebiet besitzt gegenüber der weiteren Umgebung des Siedlungsbereiches keinen erhöhten ökologischen Wert.

Durch die Baumaßnahme kann evtl. eine Birke in ihrem Bestand nicht gesichert werden. Dieser Baum weist keine Höhlen oder Nester auf. Am Lebensraumpotential für planungsrelevante Arten ist keine Veränderung zu erwarten, diese ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes bereits jetzt sehr gering. Auf eine vertiefte Erfassung planungsrelevanter Arten kann daher verzichtet werden. Bezüglich evtl. Gehölzrodungen ist das Landschaftsgesetz NW zu beachten.

- o Das Vorhabengebiet wird durch seine Bebauung und das urbane Umfeld geprägt. Der neu geplante Pavillon ist deshalb in Bezug auf seine Wirkung auf die weitere Umgebung zu vernachlässigen. Damit wird das **Schutzgut Landschaft** nicht negativ beeinflusst.
- o **Schutzgut Boden:** Im Bestand sind ca. 57 % des Vorhabengebietes unversiegelt. Für diese Grünbereiche kann von einer weitestgehend intakten natürlichen Bodenfunktion ausgegangen werden. Mit der Planung wird dieser Anteil um ca. 170 m² für den Pavillon mit Verbindungsgang zum Hotel und ca. 50 m² teilversiegelte Fläche durch die leicht verschobene neue westliche Stellplatzanlage reduziert. Dies entspricht insgesamt einer Zunahme der versiegelten Flächen um 5%. Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.
Aufgrund dieses geringen Anteils kann von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden. Bodengefährdende Auswirkungen gehen vom Vorhaben nicht aus. Ein Altlastenverdacht besteht nicht.
- o Für die Planung bleibt ebenfalls festzustellen, dass die gesetzlichen Vorsorgegrundsätze zum Umgang mit dem **Schutzgut Wasser** erfüllt sind.
Im Vorhabengebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. 57% des Grundstücks sind im Bestand unversiegelt. Der durch die Realisierung der geplanten Maßnahme hinzukommende versiegelte Anteil ist mit ca. 5 % sehr gering. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher in die vorhandene Kanalisation abgeleitet.
- o In Bezug auf das **Schutzgut Luft und Klima** hat die geplante Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf die unmittelbare lokalklimatische Situation. Durch die geplante Bebauung wird der Freiflächenanteil des Vorhabengebietes gegenüber dem Bestand um ca. 5 % und damit nicht relevant verändert. Eine Dachbegrünung des Pavillons wird nicht gewünscht, nach Abschluss der Baumaßnahmen wird aber die bestehende Grünanlage aufgewertet.
- o Mit der Planung werden keine Baudenkmäler beeinträchtigt. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist deshalb nicht betroffen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 BauGB wurden seitens der MEG, der Berufsfeuerwehr, des Staatlichen

Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bez. Reg Düsseldorf) und der Behinderten Koordinatorin Anregungen geäußert, die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen Berücksichtigung fanden.

Die Anregungen vom Ruhrverband, unitymedia, der medl, des RWW und der Unteren Bodenschutzbehörde wurden zur Kenntnis genommen, sie führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Seitens des Amtes für Umweltschutz wurden die im Rahmen **der Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Punkt Natur und Landschaft berücksichtigt. Den Anregungen zum Lärmschutz wurde dahingehend gefolgt, dass graphische und textliche Festsetzungen aufgenommen wurden und zudem das Vorhabengebiet als „lärmvorbelastet“ gekennzeichnet wird. Den Anregungen zu Klima und Lufthygiene wurde im Bezug auf ihre Darstellung im Rahmen der Begründung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen) gefolgt. Sie führten aber nicht zu einer Änderung der Planung (Dachbegrünung).

Die im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 BauGB vorgebrachte Anregung der Berufsfeuerwehr wurde zur Kenntnis genommen, sie führte nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung gemäß § 3 BauGB wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht.

5. Begründung der gewählten Planungsalternative

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Pfeifer Drako am Mühlenberg 20 wird nicht mehr als gewerblich genutztes Verwaltungsgebäude benötigt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist dem Vorhabengebiet den Nutzungskatalog Wohnbaufläche zu. Daher ist die Alternativenprüfung im Rahmen von wohnverträglichen Nutzungen zu führen.

Ziel der Planung ist es u.a., das ehemalige Verwaltungsgebäude ohne Eingriffe in die charakteristische 50er-Jahre-Architektur im Stadtbild zu erhalten. Eine Umnutzung als Wohngebäude wird durch notwendige Balkon-/Loggienanbauten und bauordnungsrechtlich zusätzliche Stellplätze auch eine höhere Störung der Nachbarbebauung verursachen. Darüber hinaus eignet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude aufgrund der inneren Konstruktion nicht optimal für die Gestaltung von zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen.

Eine mögliche zulässige Nutzung des Gebäudes als Handwerksbetrieb sollte ebenfalls vor dem Hintergrund einer Beeinträchtigung der Nachbarbebauung nicht weiterverfolgt werden.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die im Nahbereich vorhandenen überregionalen Freizeit- und Veranstaltungseinrichtungen, wie die Stadthalle mit neuem Kongresszentrum, den Veranstaltungsbereich Schloß Broich, die Freizeitbereiche MÜGA und Ruhr mit Wasserbahnhof, das Haus Ruhrnatur sowie den Ruhrtal Rad- und Wanderweg durch dieses Business-Hotel im 4-Sterne-Bereich stadträumlich und funktional zu ergänzen.

Die geplante Hotelnutzung lässt sich optimal in das vorhandene Verwaltungsgebäude der Firma Pfeifer Drako integrieren, sie ist wohngebietverträglich und gliedert sich zudem harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein.

Grundsätzliche weitere Planungsalternativen zur hier vorgesehenen Hotelnutzung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hotel am Mühlenberg – M 20 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 09.12.2008 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Entwurfsfassung) Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 09.01.2009 bis einschließlich 09.02.2009 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.07.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 18.06.2009 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Satzungsfassung) Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.07.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

