

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan Innenstadt 15
Kettwiger Straße / Wertgasse

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



→

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Kettwiger Straße/Wertgasse" - Innenstadt 15

Festsetzungen durch Text
=====

- Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauN VO wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Baugebieten folgende Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
- a) im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Schulstraße die unter § 4 Abs. 3 BauN VO Ziffern 2 bis 6 genannten Ausnahmen, nämlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung,
 - b) im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Kettwiger Straße im Bereich der als zu erhalten gekennzeichneten Häuser Nr. 62 und 66 die unter § 4 Abs. 3 BauN VO Ziffern 2, 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen, nämlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung,
 - c) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Wertgasse die unter § 4 Abs. 3 BauN VO Ziffern 2, 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen, nämlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO wird festgesetzt, daß

- a) in dem WA-Gebiet an der Kettwiger Straße oberirdisch Garagen unzulässig sind
- b) in dem WA-Gebiet an der Wertgasse Garagen unzulässig sind.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauN VO sind in den WA-Gebieten an der Wertgasse und an der Kettwiger Straße die in § 14 Abs. 1 Satz 1 BauN VO genannten Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen; nicht berührt davon sind Einfriedigungen.

Maß der baulichen Nutzung: Für das künftige Bauwerk der Klinik gelten folgende Festsetzungen:

- 1.) Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 2 BauN VO wird festgesetzt, daß Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe außer Betracht bleiben, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen, bedingt ist.
- 2.) Ausgehend von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden gemäß § 16 Abs. 3 BauN VO folgende Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt:
 - a) innerhalb der mit vier Vollgeschossen überbaubaren Fläche mit 61,70 m über NN,
 - b) innerhalb der mit fünf Vollgeschossen überbaubaren Fläche mit 64,70 m über NN.

Technikgeschosse oberhalb 45,20 m über NN gelten als Vollgeschosse.

Technikaufbauten über Dach, z.B. für Lüftungs- oder Klimageräte, Aufzugsmaschinenräume, sind jeweils innerhalb der unter a) und b) festgesetzten Höchstgrenze unterzubringen.

Garagengeschosse innerhalb des Baukörpers der künftigen Augenklinik sind oberhalb der Höhe 45,20 m über NN nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist nur im Bereich der Krankenvorfahrt zum Isolierhaus an der Schulstraße und im Bereich der Vorfahrt zur Augenklinik an der Wertgasse zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhalten. Abhängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die im Bebauungsplan als zu erhalten im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 StBauFG gekennzeichneten Gebäude in den WA-Gebieten wird gemäß § 39 h Abs. 1 BBauG festgesetzt:

Abbrüche, Umbauten und Änderungen sind genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung kann aus den in § 39 h Abs. 3, Ziffern 1 und 2 BBauG bezeichneten Gründen versagt werden.

Die im Plan mit insgesamt 165 Plätzen festgesetzte Tiefgarage wird wie folgt zugeordnet:

- a) zur teilweisen Abdeckung des Stellplatzbedarfs dem Ev. Krankenhaus und der künftigen Augenklinik mit einem Anteil von 28 Plätzen der Gesamtgarage,
- b) zur Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche (Parkfläche) mit einem Anteil von 137 Plätzen der Gesamtgarage.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG sind bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen Räumen, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, Vorkehrungen zum Schutze gegen Verkehrslärm zu treffen, die sicherstellen, daß die in der Vornorm DIN 18005 vorgesehenen Werte

nicht überschritten werden; für WA-Gebiete gelten demgemäß die Werte 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht.

Für das künftige Klinikgebäude gelten die Werte wie für reine Wohngebiete (WR), nämlich 45 dB (A) am Tage und 35 dB (A) in der Nacht.

Notwendige Abluftanlagen für die Tiefgarage sind so anzulegen, daß die anfallende Abluft über Dach der Hauptgebäude abgeleitet wird.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 105 Abs. 1 BauO NW

I. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen in den WA-Gebieten

Es werden festgesetzt:

- a) Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45°.

Schließen Neubauten an erhaltenswerte Gebäude an, so sind die Dachneigungen des erhaltenswerten Bestandes zu übernehmen.

- b) Walme und Krüppelwalme sind zur Gestaltung der Dächer allgemein zulässig.

- c) Drempel sind für Neubauten grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn im Übergang zu Altbebauung aus gestalterischen Gründen und zum Ausgleich von Traufhöhen Drempel erforderlich sind.

- d) Dachgauben sind zugelassen.

Neubauten müssen sich in Proportion, Fassadengliederung und Materialien in den vorhandenen, zum Teil erhaltenswerten Baubestand einfügen.

Für die Fassaden der Gebäude werden aus stadtgestalterischen Gründen folgende Materialien als Verkleidungen ausgeschlossen:

- a) Kunststoff- bzw. Bitumenfabrikate,
- b) Asbestzementprodukte,
- c) Metallverkleidungen und
- d) Keramikfliesen

Für den Neubaubereich an der Wertgasse wird festgesetzt:

- a) Der dreigeschossige Gebäudeteil parallel zur Tiefgarageneinfahrt bzw. Zufahrt zur künftigen Augenklinik ist an der südlichen Gebäudefront mit einem Walm auszurüsten.
- b) Bei dem zweigeschossigen Gebäudeteil an der Wertgasse im Bereich des Neubaubereiches ist an der östlichen Gebäudefront ein Giebel auszubilden.

Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Diese Anlagen müssen sich in Größe, Material und Ausführung dem jeweiligen Gebäude unterordnen und sind derart zu gestalten, daß sie den Charakter der Fassade nicht verändern.

II. Gestaltung der Tiefgarage

Die Tiefgarage darf an keiner Stelle mit der Deckenoberkante über die vorhandene Geländeoberfläche herausragen. Die Decke ist so tief unter Normalniveau anzulegen, daß nach Fertigstellung ausreichend Erdreich aufgefüllt werden kann, um die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten.

Soweit die vorhandene Topographie es zuläßt, jedoch unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen, kann die Tiefgarage in Abschnitten entsprechend dem Konstruktionsraster höhenmäßig gestaffelt werden.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes zum
Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Kettwiger Straße/Wertgasse - Innenstadt 15"
innerhalb des förmlich festgelegten Sanie-
rungsgebietes "Kirchenhügel"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Kirchenhügel".

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich aus Gebäuden unterschiedlicher Struktur und Nutzungen in offener Bauweise zusammen. Neben Wohngebäuden befinden sich dort die Schulgebäude für Lernbehinderte, sowie eine Gaststätte und ein Antiquitätengeschäft.

Die Freiflächen des Plangebietes sind zum Teil als provisorische Parkplätze für Personal und Besucher des Ev. Krankenhauses angelegt mit Zufahrt von der Wertgasse. Weitere Bereiche sind gärtnerisch gestaltete Außenanlagen des Krankenhauses. Der Bissenbach und die Rahmenstraße sind für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Im Bereich Ecke Kettwiger Straße/Schulstraße ist ein Kleinkinderspielfeld vorhanden.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes in der Diagonalen und zwar von der Kreuzung Kettwiger Straße/Schulstraße zum Kreuzungsbereich Wertgasse/Teinerstraße um ca. 6,00 m.

Im Plangebiet befindet sich eine Anzahl von großkronigen, erhaltenswerten Bäumen, wovon 2 als Naturdenkmäler eingetragen sind.

Bei der Erfassung der erhaltenswerten Bausubstanz im Stadtgebiet Mülheim a.d. Ruhr sind folgende Gebäude aufgeführt:

Das Haus Nr. 48/50 an der Kettwiger Straße und dazu auf gleichem Grundstück das Fachwerkhaus an der Wertgasse sowie das zurückliegende Haus Nr. 54.

Weiterhin die Häuser Kettwiger Straße Nr. 58, 62 und 66 sowie die Häuser Biesenbach Nr. 22, 26 und 30.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Leitungsnetze für Wasser, Gas, Strom, Telefon und Abwasser. Die Netze sind für den Bestand und für die geplanten Baumaßnahmen ausreichend.

Das Plangebiet ist über die Wertgasse, die Kettwiger Straße und die Schulstraße erschlossen; Haltestellen öffentlicher Nahverkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden.

2. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 stellt in der Fassung der 69. und der 86. Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- a) Wohnbauflächen,
- b) Gemeinbedarf - Krankenhaus,
- c) öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz
(Spielbereich C)

dar.

Der Bebauungsplan wurde aus diesen Darstellungen entwickelt.

Das Plangebiet erfaßt Teilbereiche des Bebauungsplanes "Schulstraße - Innenstadt 3" vom 23.01.1968 sowie des Durchführungsplanes Nr. 5 a vom 15.09.1960, deren Festsetzungen, soweit sie den jetzigen Planungszielen widersprechen, durch dieses Verfahren aufgehoben werden.

Der Bildungsentwicklungsplan sieht unter Objekt Nr. 97 im Bereich Kettwiger Straße/Schulstraße einen Spielbereich C vor.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes in Verbindung mit dem Gutachten "Sanierung Kirchenhügel" sowie die Ergebnisse der Erörterung gemäß § 9 StBauFG sind bei der Erarbeitung der Festsetzungen berücksichtigt worden.

3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes "Kirchenhügel" werden mit diesem Sanierungsbebauungsplan die Übergangsbereiche zwischen der bestehenden und zu erhaltenden Bebauung und der künftigen Augenklinik neu geordnet.

Darüber hinaus wird die Wohnbebauung an der Wertgasse zu einem städtebaulich sinnvollen Abschluß ergänzt, unter besonderer Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz.

Der Bau der Augenklinik macht es erforderlich, daß die Straßen Biesenbach und Rahmenstraße eingezogen werden.

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird im Zusammenwirken mit dem Blindengarten der künftigen Augenklinik zwischen Schulstraße und Wertgasse eine zusammenhängende Grünzone entstehen. Zur Wiederherstellung des Fußwegenetzes wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Randbereich der Außenanlagen der künftigen Klinik ein Fußweg mit Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.

Die öffentliche Grünfläche im Eckbereich der Schulstraße und der Kettwiger Straße wird als Spielbereich C festgesetzt.

Zur Festigung der Wohnnutzung, aufbauend auf den Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchungen, werden die Baugebiete an der Wertgasse, der Kettwiger Straße und der Schulstraße als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Hinblick auf die zu erwartende Verlagerung der Schule werden die zu erhaltenden Schulgebäude künftig einer im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung zugeführt.

Für den ruhenden Verkehr aus dem Bedarf des Ev. Krankenhauses, der künftigen Augenklinik und zur Nutzung durch die Öffentlichkeit wird in der Innenzone dieses Plangebietes eine Tiefgarage errichtet werden mit Rampenanlage für Ein- und Ausfahrt zur Wertgasse.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Schulstraße wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 6 BauN VO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Weiterhin wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) an der Wertgasse und an der Kettwiger Straße die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Ziffern 2, 4, 5 und 6 BauN VO ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Diese Festsetzungen und angeführten Einschränkungen bewirken, daß die Wohnnutzung Vorrang behält und fortentwickelt wird. Der vorherrschende Charakter dieses Altstadtgebietes wird auf diese Weise erhalten.

- b) Der Ausschluß von oberirdischen Garagen an der Kettwiger Straße und an der Wertgasse verhindert, daß die klein zugeschnittenen Grundstücke durch weitere Baulichkeiten übermäßig zugebaut werden. Außerdem bleiben die Durchblicke von den Straßen her in den Innenbereich gewahrt, und die Grünzonen dieses Bereiches werden im Zusammenhang erlebbar.

Nach einer den Zielen der Sanierung folgende Neuordnung können die Stellplatzverpflichtungen nur bei weitgehender Ablösung erfüllt werden.

- c) Der Ausschluß gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauN VO bewirkt ebenfalls, daß die weitgehend einsehbaren Grundstücke in den WA-Gebieten nicht mit einer Vielzahl von störenden Nebenanlagen zugebaut werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Wertgasse werden die Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauN VO - GRZ und GFZ - überschritten.

Die Überschreitung der angegebenen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauN VO) ist aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 17 Abs. 9 BauN VO erforderlich und vertretbar, weil

1. der historische Stadtgrundriß aufgenommen und weitergeführt wird,
- die zu erhaltenden Gebäude an der Ecke Wertgasse/Kettwiger Straße stehen in direktem Zusammenhang mit dem planerischen Konzept für die arrondierende Neubebauung an der Wertgasse - ,
2. wegen der beengten Grundstücksverhältnisse in diesem Baugebiet keine Möglichkeit besteht, eine den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung entsprechende Bodenordnung vorzunehmen,
3. aufgrund der Baustruktur auf kleinteiligen Parzellen in den Blockecken bei Einhaltung der Höchstwerte städtebauliche unbefriedigende Lösungen entstünden,

4. sichergestellt ist, daß diese Überschreitungen durch Festsetzungen der Bautiefe, der Geschosse und der Gestaltung nicht zur Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt,
5. öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
6. der öffentliche Verkehr hierdurch keine Einschränkungen erfährt und
7. durch ausreichend große Freiflächen mit öffentlichen und privaten Grünanlagen entsprechender Ausgleich vorhanden ist.

Die im Flächennutzungsplan mit der 86. Teiländerung dargestellte GFZ als Mittelwert wird hierbei nicht überschritten.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden für das Klinikgebäude die überbaubaren Flächen aus städtebaulichen Gründen geschoßweise begrenzt und der Standort des Gebäudes innerhalb dieser Fläche festgelegt.

Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 2 BauN VO werden Geschoßhöhen von mehr als 5,50 m zugelassen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und zur Einhaltung der notwendigen Abstandflächen wurden auch die Gebäudehöhen maßlich begrenzt und im einzelnen festgesetzt.

4.3 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung in den WA-Gebieten sind erforderlich, um den Charakter dieses Altstadtgebietes zu wahren und ein einheitliches Ortsbild durch die abrundende Neubebauung an der Wertgasse im Übergangsbereich sicherzustellen.

Die Festsetzungen der Dachneigungen, das Zulassen von Dachgauben sowie das bedingte Zulassen von Drempeln für Höhenangleichungen bewirken eine harmonische und einfühlende Anpassung an zu erhaltende Bebauung.

Der Ausschluß bestimmter Fassadenverkleidungsmaterialien sichert den bisher ungestörten Charakter der vorhandenen erhaltenswerten Fassaden und wirkt bei Neubauten auf eine angleichende Gestaltung hin.

Soweit Festsetzungen nach § 103 BauO NW nicht im Bebauungsplan getroffen werden können, trifft eine besondere Satzung ergänzende Regelungen.

4.4 Zu erhaltende Gebäude

Auf der Grundlage der Inventarisierungsliste der Stadt Mülheim a.d. Ruhr über erhaltenswerte Gebäude bleiben die als Baudenkmäler gekennzeichneten Häuser Kettwiger Straße 48, 50, 54, 58, 62 und 66, das Fachwerkhaus an der Wertgasse und das Haus Biesenbach 30 erhalten. Diese das Stadtbild prägende Bebauung entspricht den Zielen des Bebauungsplanes, auch im Hinblick auf die Neuordnung dieses Gebietes.

Bei dem Gebäude Kettwiger Straße 66 wird abweichend vom jetzigen Bestand eine überbaubare Fläche von 15 m Tiefe festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, daß bei einem evtl. Neubau ein größerer Abstand zur Augenklinik und eine der Nachbarbebauung angepaßte Neubebauung entsteht.

Zur Verwirklichung der Ziele - Bau einer Augenklinik und Errichtung einer Tiefgarage zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs - ist es erforderlich, die Häuser Biesenbach Nr. 22 und 26 zu beseitigen, obwohl sie ebenfalls in der vorgenannten Inventarisierungsliste verzeichnet sind. Der Landeskonservator hat diese Häuser nicht als Baudenkmale qualifiziert, weil sie die Anforderungen, die an Baudenkmale zu stellen sind, nicht erfüllen.

Diese Häuser stellen z.Z. nur noch Fragmente einer ehemals geschlossenen und das Stadtbild prägenden Bebauung dar. Die verbliebenen Baukörper sind hinsichtlich der Baumasse und der Stellung zueinander ohne weitere städtebauliche Beziehung. Eine langfristige städtebaulich sinnvolle Erhaltung wäre nur unter Einbindung in eine von beiden Seiten sich anschließende Neubebauung vertretbar.

Unter Abwägung aller Belange ist daher dem Bau der Augenklinik Vorrang einzuräumen gegenüber der Erhaltung der Häuser Biesenbach 22 und 26.

4.5 Ruhender Verkehr

Mit der Festsetzung einer Tiefgarage in diesem Plangebiet werden ca. 165 Stellplätze geschaffen mit folgender Zuordnung:

- a) für den Bedarf des Ev. Krankenhauses,
- b) für den Bedarf der künftigen Augenklinik und
- c) für den Parkbedarf der Allgemeinheit und zur Ablösung von Stellplatzbedarf.

Zusätzlich werden ca. 50 Stellplätze oberirdisch festgesetzt.

4.6 Fließender Verkehr

Aufgrund des Verkehrskonzeptes "Kirchenhügel" wurden verkehrslenkende Maßnahmen durch Einbahnstraßenregelung eingeleitet, die gewährleisten, daß der Kraftfahrzeugverkehr aus diesem Altstadtgebiet reibungslos in westlicher und südlicher Richtung abfließt. In diesem Zusammenhang ist die Umgestaltung des Straßenraumes der Kettwiger Straße vorgesehen.

Die Wertgasse ist neu ausgebaut mit Hauptverkehrsrichtung zur beampelten Kreuzung an der Friedrichstraße. Die angelegte Fahrspur in Richtung Kettwiger Straße endet an der Parkplatzeinfahrt der derzeitigen Parkfläche auf dem Gelände der künftigen Augenklinik. An gleicher Stelle wird die Ein- und Ausfahrt der festgesetzten Tiefgarage errichtet.

Durch die Nutzung der künftigen Tiefgarage entsteht für die Wertgasse nur eine unwesentliche Mehrbelastung, die zu keiner störenden Beeinträchtigung des Verkehrsflusses und der angrenzenden Nutzung führen wird.

5. Anregungen und Bedenken

Der vorliegende Bebauungsplan mußte mit seinen Festsetzungen einen Ausgleich zwischen den Anforderungen einer maßstäblichen Weiterentwicklung und Neuordnung des Kirchenhügels und der Errichtung der Augenklinik im baulichen Verbund mit dem bestehenden Ev. Krankenhaus schaffen.

Lage, Zuschnitt und Größe des bisherigen Grundstückes erlaubte zunächst nicht die Errichtung der Augenklinik. Es konnte jedoch durch Einzug der Straße Biesenbach und der Rahmenstraße geeignete Verhältnisse geschaffen werden, um den Neubau zu errichten. Wichtig war die Beibehaltung der traditionellen Fußwegeverbindung über den Biesenbach in die Stadt durch die Festsetzung einer neuen Wegführung im östlichen und nördlichen Randbereich des Klinikgeländes. Diese Verbindung wurde auch aus der Bürgerschaft angeregt.

Die sowohl für das bestehende Krankenhaus wie auch für die neue Augenklinik und die Allgemeinheit zu sichernden Stellplätze machten die Festsetzung einer Tiefgarage erforderlich. Über dieser Tiefgarage

erhebt sich der Baukörper der Augenklinik, der sich durch seine Geschossigkeit und Gliederung von dem bestehenden Bettenhochhaus absetzt. Die Errichtung von Tiefgarage samt Hochbau macht den Abriß der Häuser Biesenbach Nr. 22 und Nr. 26 erforderlich.

Gegen Bedarf, Standort, bauliche Ausbildung der Baumaßnahme mit Tiefgarage sowie den Abriß der Häuser am Biesenbach wurden aus der Bürgerschaft Bedenken geltend gemacht.

Diesen konnte jedoch nicht gefolgt werden, weil

- a) die Augenklinik im Krankenhausbedarfsplan des Landes NW enthalten und zur Versorgung des Stadtgebietes Mülheim a.d. Ruhr und der nordwestlichen Region erforderlich ist,
- b) sie am bisherigen Standort nicht zu einer den heutigen Anforderungen genügenden Klinik umgebaut werden kann und der Anschluß an das ev. Krankenhaus aus medizinischer und wirtschaftlicher Sicht dringend geboten ist,
- c) der Baukörper an das bestehende Krankenhaus angebunden werden mußte und unter Einhaltung einer der Umgebungsbebauung berücksichtigenden Geschosßzahl sowie funktionellen Gründen ein breit gelagerter Baukörper notwendig wurde und
- d) die notwendigen Abstandsflächen sowie die zu sichernde Fläche für einen Blindengarten den Abriß der als erhaltenswert, jedoch nicht als Baudenkmal eingestuften Häuser notwendig machen.

In diesem Zusammenhang konnte den Anregungen zum Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage und der veränderten Anordnung der Baumassen auf dem Gelände ebenfalls nicht gefolgt werden, da das zur Verfügung stehende Gelände äußerst knapp bemessen ist, bestimmte baulich funktionelle Vorgaben (Anbindung an das bestehende Krankenhaus) zu beachten waren und auch die Abstandsflächen und zu sichernden Freiflächen keine Planung zuließen, die den Bestand der Häuser gewährleistet hätte. Weiterhin würde eine zweigeschossige Tiefgarage, wie durch Probebohrungen ermittelt, in den Fels reichen und zu großen Zusatzkosten führen.

6. Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele

6.1 Das dargestellte Plangebiet als Teilbereich des Sanierungsgebietes Kirchenhügel wird durch diese Planung neugeordnet. Die Verwirklichung der Ziele führt zu folgenden Ergebnissen:

- a) Der Bau der Augenklinik wird ermöglicht, die medizinische Versorgung der Bürger wird somit verbessert und ergänzt.
- b) Die Baudenkmäler werden, soweit sie dem städtebaulichen Konzept entsprechen, erhalten.
- c) Die Bebauung wird unter Berücksichtigung der Eigenart dieses Stadtgebietes arrondiert, die Wohnnutzung wird gefördert.
- d) Die öffentliche Grünfläche wird erweitert, die erhaltenswerten Bäume werden gesichert.
- e) Durch neu anzulegende Wege mit Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen bleibt die Fußläufigkeit zur Innenstadt erhalten.
- f) Der Spielplatz wird gesichert.
- g) Der Straßenraum der Kettwiger Straße wird unter Berücksichtigung der Verkehrsbedeutung umgestaltet.

6.2 Zur Durchführung der Planung werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- a) Einziehung der Straßen Biesenbach und Rahmenstraße. Im Zusammenhang damit wird die Beseitigung bzw. die Umverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig.
- b) Bodenordnende Maßnahmen - Umlegungen, Grenzregulierungen und Enteignungen -, soweit sich die zur Durchführung notwendigen Regelungen nicht auf vertraglicher Basis ermöglichen lassen.
- c) Abbruch der städtischen Gebäude Biesenbach 22 und 26 sowie Rahmenstraße 2.
- d) Beseitigung von Nebengebäuden.
- e) Schaffung von Ersatzmaßnahmen bis zur Auslagerung des Schulbetriebes, und zwar
 - Sanitäranlagen
 - Sicherung einer ausreichend großen Pausenhoffläche, vorzugsweise auf den Flächen des jetzigen Schulgartens.

- f) Umgestaltung des Straßenraumes Kettwiger Straße.
- g) Vertragliche Regelungen zur Finanzierung, Nutzung und Unterhaltung der Tiefgarage.
- h) Für die Bauzeit der Augenklinik wird der Spielplatz als Fläche für die Baustelleneinrichtung benötigt.
- i) Der nach dem Städtebauförderungsgesetz notwendige Sozialplan wird weitergeführt.

7. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	150.000,-- DM
2.) Straßenbau	500.000,-- DM
3.) Öffentliche Grünflächen	250.000,-- DM
4.) Entwässerungsmaßnahmen	300.000,-- DM
	<hr/>
	1.200.000,-- DM
	=====

Diese Maßnahmen sollen durch Mittel für das Sanierungsgebiet "Kirchenhügel" finanziert werden.

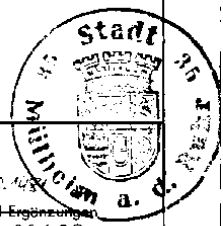
Die Gesamtkosten der im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgarage sind überschläglich mit 5 Millionen DM ermittelt; hiervon entfallen auf den von der Stadt zu tragenden öffentlichen Anteil 4,1 Millionen DM. Unter Berücksichtigung von Ablösebeträgen (90 x 16.000,-- DM = 1.440.000,-- DM) und von Bundes- und Landeszuschüssen (90 x 2.800,-- DM für die abzulösenden Plätze und 47 x 7.000,-- DM für die sonstigen öffentlichen Plätze = 581.000,-- DM) verbleiben als städtischer Eigenanteil rd. 2,1 Millionen DM. Dieser Betrag wird aus Stiftungsmitteln vorfinanziert.

Der Rat der Stadt hat am 4.6.81 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 26.6.1981
Im Auftrage des Rates der Stadt

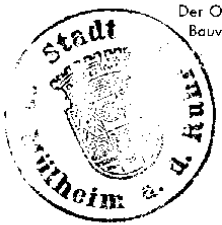
Otto
Oberbürgermeister
W. Kriepf
Bürgermeister
Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den
hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit
vom _____ bis zum _____ erneut öffentlich ausge-
legen.
Mülheim a.d. Ruhr, den _____

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.



Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den
hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit
vom 24.06.1981 bis zum 29.07.1981 öffentlich ausgelegen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 25.8.1981



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Otto
(Otto)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.10.1981
in _____ eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 19.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 12.10.1981

Im Auftrage des Rates der Stadt

In Vertretung des
Oberbürgermeisters

W. Kriepf
Bürgermeister
Schriftführer
Stadtverordneter
W. Kriepf
Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
(Az.: _____).
Diesem Plan hat/haben der Verbandsausschuß- und der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am _____ zugestimmt.
Mülheim a.d. Ruhr, den _____

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 17.7.81 (Az.: 35,2-2.07)
genehmigt worden *W. Kriepf*

Düsseldorf, den 17.7.81



Der Regierungspräsident
I.A.

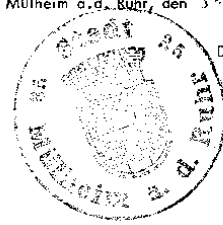
W. Kriepf

Regierungsbeauftragter

Der Rat der Stadt hat am _____ die in
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfs
und dessen erneute Auslegung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den _____
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom _____ im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 30.12.1981 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.
Mülheim a.d. Ruhr, den 30.12.1981



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Otto
(Otto)