

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Dickswall / Muhrenkamp – Innenstadt 39 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V. mit § 13 a BauGB

Vorhabenträger: JPM Vermietungs- und Handels GmbH
Goethestraße 1, 51379 Leverkusen

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise unter folgendem Link:
https://www.muelheim-ruhr.de/cms/da_stadtplanung.html

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 3. September 2020 13:12
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: Bebauungsplan Dickswall Muhrenkamp Innenstadt 39 (v)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bleibt der bisherige Baumbestand oberhalb zum Muhrenkamp im Zuge der Neubebauung erhalten?
Es wäre für uns Anwohner wirklich schade, wenn auch diese Bäume gefällt werden müssten.
Ansonsten halte ich die geplante Bebauung für eine Bereicherung.
Vielen Dank für eine kurze Info.
MfG

[REDACTED]
1

Einsender: 1

Schreiben vom 3.9.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird den Anregungen gefolgt.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dickswall / Muhrenkamp – Innenstadt 39 (v)“ zu Grunde liegende Entwurfsplanung wurde zur öffentlichen Auslegung weiterentwickelt. Der Entwurf ist weiterhin so angelegt, dass insbesondere im südöstlichen Bereich des Grundstücks ein Erhalt der vorhandenen Bäume weit möglichst berücksichtigt werden kann.

2

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 5. September 2020 15:58
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: Bebauungsplan Dickswall / Muhrenkamp Innenstadt 39

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Müller und Frau Schulte Tockhaus,

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung habe ich als Anwohner am Muhrenkamp folgende Bemerkungen zur geplanten Bebauung.

Zunächst fällt insbesondere die geplante Geschossanzahl und hier insbesondere die Höhe und Massivität des Baukörpers zum Dickswall sehr auf. Im Text wird zwar auf die Höhe des Baukörpers des westlich anschließenden Gebäudes verwiesen. Es ist aber der Zeichnung zu entnehmen, dass der geplante Baukörper zum Dickswall sogar über die Höhe der zurückversetzten Dachwohnung des Nachbargebäudes (ehemals Bäckerei Hemmerle) reichen wird mit Ausnahme der dazwischen geplanten kleineren Torhäuser.

Das führt zu der Vermutung, dass der geplante Massivblock in dieser Höhe und Breite mit Sicherheit den Luftaustausch und das Klima im hochverdichteten Innenstadtbereich weiter beeinträchtigen wird. Dies auch dann, wenn man kleinere Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung oder ähnliches ausführt. Hier geht es nicht nur um die Luftzufuhr und -verteilung aus dem Rumbachtal, sondern auch den Luftaustausch zwischen Dickswall, Muhrenkamp und vor allem der Eduardstraße. Und wie passt dieser geplante Massivbaukörper in die mit zahlreichen Wohngebäuden aus der Gründerzeit bestehende niedrigere Bebauung, ohne dass diese ihren in der Stadt Mülheim einmaligen Charakter verliert ?

Zur voraussichtlichen Lärmentwicklung kann man nur sagen, dass der Baukörper zwar vordergründig zunächst einmal den Lärmpegel in Richtung Eduardstr. / Muhrenkamp einseitig reduzieren wird. Dies wäre aber auch schon bei einer niedrigeren Geschosshöhe der Fall. Insgesamt wird der Lärm durch die Schallentwicklung an der hochfrequentierten Kreuzung zwischen dem geplante Neubau, dem Hochhaus Hans-Böckler Platz und dem zuletzt gebauten Gebäudekomplex (Sommerhof/Action) am Tourainer Ring 2 – 12 durch die vorgelegte Planung vermutlich weiter steigen. Dies war schon so, als die Grünfläche am Tourainer Ring mit diesem Gebäuderiegel zugebaut wurde. Wird es hierzu ein Gutachten geben ?

Auch stellt sich noch die Frage, wo denn die neuen Anwohner ihre Fahrzeuge abstellen werden, die keinen Platz in der Tiefgarage finden und nicht ausschließlich mit dem ÖPNV fahren. Aufgrund mangelnder anderweitiger Stellplätze wird wegen der Anzahl der Wohneinheiten das Wohngebiet Muhrenkamp hier noch weiter deutlich unter Parkdruck geraten, als es die Diskussionen zum Anwohnerparken schon heute zeigen.

Zuletzt: Die Zeichnung der Gebäudefront zum Dickswall beinhaltet zwei Fahrradfahrer auf der Straße. Ich unterstelle einmal, dass das nicht die Verkehrslösung für die Zukunft auf einer der befahrensten Straßen Mülheims ist. Heute dient der breite Gehweg auch noch den Fahrradfahrern aufgrund der ausreichenden Größe des Bürgersteigs. Wie werden künftig Fahrradfahrer noch sicher aus der Innenstadt in die südöstlichen Wohnbezirke gelangen und wie werden Fußgänger auf dem scheinbar verbleibenden recht engen Fußweg vor dem Autoverkehr geschützt werden an einer der verkehrsreichsten Kreuzungen Mülheims?

Vielen Dank vorab für Ihre kurze Eingangsbestätigung und weitere Informationen zu diesem Bebauungsplan. Wie Sie meinen Ausführungen entnehmen können, stehe ich der geplanten massiven Gebäudehöhe, der Anzahl der Wohneinheiten auf diesem engen Raum sowie der Lösung für Fußgänger und Fahrradfahrer kritisch gegenüber.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 2 [REDACTED]
[REDACTED]

Einsender: 2

Schreiben vom 5.9.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird den Anregungen teilweise gefolgt.

Nach der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Der vorliegende Entwurf sieht nunmehr Neubauten vor, deren fußläufige Eingänge am Dickswall und am Muhrenkamp liegen. Die Zu- und Abfahrt zur integrierten Tiefgarage liegt weiterhin am Dickswall. Der aktuelle Entwurf berücksichtigt nunmehr auch den Wunsch nach zusätzlichen Stellplätzen im Quartier. Hierzu ist im Vorhabengebiet jetzt eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen, die mehr Stellplätze anbietet, als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Hierdurch können mindestens 18 Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung gestellt werden.

Auch die Fassadegestaltung und bauliche Höhe am Dickswall wurde in den Fokus genommen. Um die absolute Höhe zu verringern wurde das untere Garagengeschoss auf ein niedrigeres Niveau gelegt. Somit verringert sich das Gebäude am Dickswall insgesamt um rund 1,35 m in der absoluten Höhe. Der relativ hohe Grundwasserstand behindert eine stärkere Tieflage des Garagengeschosses. Der Entwurf sieht nunmehr einen fünfgeschossigen Hauptbaukörper vor, der rechts und links an den Übergängen viergeschossig gestaltet ist. Hierdurch schließen die viergeschossigen Gebäudeteile im Westen und Osten etwa auf gleicher Höhe an die Bestandsgebäude an. Insgesamt liegt die Bauhöhe der Neubebauung am Dickswall auf dem Niveau der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Tourainer Ring. Am Muhrenkamp werden ebenfalls die benachbarten Gebäudehöhen als Orientierungsmaßstab genommen. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße – Innenstadt 1f“ setzt für den Bereich des Vorhabengebietes bis zu fünfgeschossige Gebäudehöhen fest.

Die Überarbeitung des Entwurfs führte dazu, dass im Innenbereich des Vorhabengebietes nunmehr kein Luftaustausch in Ost-West-Richtung durch Gebäudeteile verhindert wird. Die Luftströmung auf dem Dickswall, über die kühlere Luft aus dem Rumbachtal in die Innenstadt gelangen kann, ist in der Vergangenheit durch Bebauung in anderen städtischen Bereichen bereits eingeschränkt worden. Das seitlich zum Dickswall gelegene Vorhabengebiet, und damit indirekt auch die Bebauung am Muhrenkamp, profitiert heute nur sehr eingeschränkt von dieser Kaltluftströmung. Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Schließung zum Dickswall daher nicht zu wesentlichen Änderung der heutigen Kaltluftströmung führt.

Die umliegende Bebauung weist durchaus Gebäudehöhen auf, die den geplanten entsprechen. Da die Bebauung am Dickswall rund 7 m unterhalb der Straßenfläche Muhrenkamp liegt, liegen die absoluten Gebäudehöhen über Normalhöhenull (NHN) unterhalb derer am Muhrenkamp. Am Dickswall besitzen die fünf Gründerzeitgebäude, mit Ausnahme des Hauses Dickswall 62, drei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe dieser Gebäude entspricht in etwa der geplanten Attikahöhe der neuen fünfgeschossigen Gebäudeteile bzw. liegt sogar beim Haus Dickswall 64 noch rund 1,5 Meter über der Attikahöhe der Neubebauung. Der Dickswall ist im Bereich des Vorhabengebietes nicht durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt, sondern vielmehr auch durch Gebäude der 50er bis 80er Jahre, die sich neben und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden.

Am Muhrenkamp liegt eine andere Baustruktur vor. Hier wurde in Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine optische Einbindung der neuen Wohnhäuser in den Straßenzug und unter Würdigung des unmittelbar anschließenden Denkmals Muhrenkamp 105 erarbeitet. Die Höhe der neuen Gebäude wurde hier durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen über Normalhöhenull (NHN) begrenzt und für den unmittelbaren Anschluss an das Denkmal auch durch die Festsetzung einer Brüstungshöhe der Dachterrasse im obersten Geschoss auf eine denkmalgerechte Gestaltung geachtet. Die Neubauten fügen sich nach Abstimmung mit den Denkmalbehörden in den Gebäudebestand am Muhrenkamp ein.

Es wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Dieses zeigte, dass heute schon erhebliche Lärmimmissionen am Dickswall vorliegen, die durch die Planung jedoch nicht wesentlich erhöht werden. Nur durch die Schließung der Baulücke ist es möglich, auf diesem baulich bereits genutzten und weitgehend versiegelten Grundstück innerstädtische Wohnungen zu errichten. Der Baukörper fungiert quasi wie eine Lärmschutzwand und somit kann ein ruhiger Innenbereich entstehen. Alle Wohnungen müssen so ausgerichtet werden, dass sie auch Aufenthaltsräume zum Innenhof haben. Gleichzeitig trägt dieser Baukörper wie auch die neuen Wohngebäude am Muhrenkamp zu einer Reduktion der Lärmimmissionen am Muhrenkamp bei. Daher wird an den geplanten Gebäudehöhen festgehalten.

Es wird davon ausgegangen, dass im Vorhabengebiet 59 neue Wohnungen entstehen. Um diesen Stellplatzbedarf im Vorhabengebiet sicher abdecken zu können, wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit mindestens 63 PKW-Abstellplätzen errichtet. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel des städtebaulichen Konzeptes bei einem PKW-Stellplatz pro Wohneinheit abzüglich 25%. Auf Basis des Entwurfs der Stellplatzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr wird aufgrund der zentralen Lage, der Nähe zum Hauptbahnhof, zu U-Bahn- und Busstationen am Forum, an der Kaiserstraße und der Von-Bock-Straße sowie zum überregionalen Radweg RS1 die notwendige Anzahl an Stellplätzen um 25 %

(14 Stellplätze) vermindert. Für die neue Nutzung des Gebietes sind somit insgesamt 45 Stellplätze erforderlich. Durch die zentrale innerstädtische Lage, die Nähe zu ÖPNV-Angeboten, die Wohnungsgrößen und das gute Fahrradabstellangebot im Vorhabengebiet sollen die Wohnungen insbesondere auch für Nutzer attraktiv sein, die kein eigenes Auto besitzen (wollen), sondern der nachhaltigen Mobilität gegenüber aufgeschlossen sind. Die zusätzlichen mindestens 18 Stellplätze sollen Bewohnenden und Nutzern insbesondere im Bereich der Bewohnerparkzone „Südöstliche Innenstadt“ zur Miete angeboten werden, um dort im Bereich der bestehenden Bebauung den Parkdruck zu verringern. 30 % der Stellplätze, d.h. 21 Stellplätze, müssen Vorrichtungen für das Laden von Elektrofahrzeugen besitzen. Die Tiefgarage besitzt nur am Dickswall eine Ein- und Ausfahrt, so dass auch die Bewohnenden am Muhrenkamp keine zusätzlichen Verkehre südlich des Vorhabengebiets erzeugen. Intern ist die Tiefgarage von allen Gebäuden direkt zugänglich. Alle Nutzer können die Tiefgarage auch von der öffentlichen Passage aus erreichen.

Wie Fußgänger und Radfahrer künftig nach der Rumbach-Baumaßnahme über bzw. entlang den Dickswall geführt werden, ist nicht Regelungsinhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Neubauten ragen auch nicht weiter in den Straßenraum hinein als die heutige Bebauung. Im Vorhabengebiet ist die mögliche Unterbringung von 138 Fahrradabstellplätzen vorgesehen, um grundsätzlich diese Mobilitätsform zu unterstützen. Für Fußgänger berücksichtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan an der östlich Grenze eine zusätzliche direkte Verbindung vom Dickswall zum Muhrenkamp.

Schulte Tockhaus, Simone

Von: [REDACTED] 3 [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 18. September 2020 13:27
An: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dickswall / Muhrenkamp
- Innenstadt 39 (v)

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

nachträglich ist mir noch die Idee entstanden, den Blick auf die schöne alte Villa, die ja erhalten bleiben soll, auch von der Ansicht vom Tourainer Ring / Dickswall aus weiter zu erhalten.
Dies könnte durch ein großzügig verglastes Treppenhaus erreicht werden. Das Treppenhaus müsste dann etwa mittig (vor der Villa) angeordnet sein und aus Glas bzw. einer geeigneten Konstruktion sowohl zum Dickswall als auch zur Innenseite / Muhrenkamp bestehen.

Dies hätte mehrere Vorteile:

- offen gestaltetes und sehr lichtes Treppenhaus (Platz ist ja genug)
- gute Erschließung der Wohnungen / Etagen
- Transparenz zum Innenhof
- Auflockerung der Fassade
- im Bereich des Treppenhauses weniger Gebäudetiefe
- dadurch Vor- und Rücksprünge in der Fassade (auf BEIDEN SEITEN, also an der Straße UND im Innenbereich
- dadurch mehr Abstand des neuen Gebäudes zur Villa in diesem Bereich (es ist ja etwas eng derzeit geplant)
- insgesamt gesteigerte Attraktivität des Gebäudes.

Ich danke für Ihre Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 3 [REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED] 3 [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 17. September 2020 13:23
An: 'Simone.Schulte.Tockhaus@muelheim-ruhr.de' <Simone.Schulte.Tockhaus@muelheim-ruhr.de>
Betreff: Dickswall / Muhrenkamp - Innenstadt 39 (v)

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

nach unserem Telefonat habe ich mir die Unterlagen auf der städtischen Homepage angesehen, die einen besseren Eindruck der Planung vermitteln als der Ihrem Schreiben vom 31.8.2020 beigefügte Flyer.
Dass die einmal früher für die „Stadtautobahn zum Flughafen Essen/Mülheim“ vorgesehene Fläche bebaut werden soll, kann ich nur begrüßen.

Die vorgesehenen Passagen ost- und westseitig sind sicher attraktiv (auch zur Erschließung des Innenbereiches), zugleich auch immer problematisch im Hinblick auf unerwünschte Fehl-Nutzung, was aber beherrschbar ist, sofern der Eigentümer sich intensiv darum kümmert.

Der Erhalt des Hauses HuMy ist ein schöner Ansatz.

Die Anhebung der Ebenen ist klug gedacht – allerdings kann die Ebene „0“ dadurch als „Tiefgarage“ gelten?

Dies führt zur Frage nach der Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit – hier hat man wohl etwas übertrieben.

Die Ansicht der Häuser 48, 52, 60 zeigt die Massivität der Fassade m.E. nur eingeschränkt, zwei Geschosse weniger (das oberste zurückgesetzt wie Hemmerle) wären sicher attraktiver und würden den Blick bergauf zum Muhrenkamp eröffnen, gesehen vom Tourainer Ring aus, von der Straße aus, von der Fußgängerbrücke aus. Auch würde dies der Höhe der Nachbarbebauung entsprechen, Referenz ost- und westseitig.

Das Parkdeck für das neue Gebäude ist im Prinzip gut erschlossen (Sie sprachen von einer wohl noch notwendigen Verlegung der Ein-/Ausfahrt), die unattraktiven EG-Flächen am gesamten Dickswall werden nicht noch vermehrt – jedoch verlangt die Ansicht nach einer Gestaltung. Dies optisch (Auflockerung) und akustisch (Lärm) und z.B. für „Grün“, das allerdings gepflegt / bewässert werden muss (Dachentwässerung plus ggf. zusätzliche Zapfstelle ?).

Die Ansicht am Dickswall sollte überarbeitet werden (zu klotzig, zu wuchtig, zu hoch, zu unattraktiv, zu flach – dies müsste bei dem sonst intelligenten Entwurf verbesserungsfähig sein.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 3 [REDACTED]

[REDACTED]

This email was scanned by Bitdefender

Einsender: 3

Schreiben vom 17.9.2020 und 18.9.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird den Anregungen teilweise gefolgt.

Der städtebauliche Entwurf, der zum Einleitungsbeschluss vorlag, sah einen Erhalt des Hauses HuMy vor. Eine Öffnung zum Dickswall, die den Blick auf das Haus HuMy freistellen würde, hätte den Straßenverkehrslärm vom Dickswall und Tourainer Ring in das Vorhabengebiet hineingezogen und eine erhebliche Minderung der Wohnqualität wäre die Folge gewesen. Diesen Effekt würde auch ein offenes, einseitig verglastes Treppenhaus hervorrufen. Ein innenliegendes verglastes Treppenhaus wäre vom öffentlichen Straßenraum nicht so durchsichtig, dass eine attraktive Sicht auf das Haus HuMy hätte entstehen könnte. Eine Weiterentwicklung des Entwurfs in diese architektonische Richtung wurde daher nicht verfolgt.

Der städtebauliche Entwurf wurde nach dem Einleitungsbeschluss jedoch in anderer Weise überarbeitet. Da die bisherigen Nutzer des Hauses HuMy eine räumliche Verlegung ihrer sozialen Einrichtung innerhalb Mülheims verfolgen und sich herausstellte, dass der bauliche Zustand des Hauses Dickswall 56 schlechter ist, als zunächst gedacht, wurde der Entwurf mit einer Überplanung des Hauses HuMy weiterentwickelt. Hierdurch entfielen die räumlich-baulichen Zwänge, die ein Erhalt des Hauses HuMy mit sich brachte. Jetzt ergab sich die Möglichkeit, im Vorhabengebiet eine zweigeschossige Tiefgarage zu integrieren, die über den Bedarf der Neubauten hinaus auch Stellplätze insbesondere für das umliegende Quartier anbieten kann. Zwischen den Neubauten am Dickswall und Muhrenkamp ergibt sich ein attraktiver und durch die abschirmende Lage der Gebäude auch ruhiger Innenhof.

Die westliche Passage wurde zu Gunsten der Aufenthaltsqualität des privaten Innenhofes durch einen Feuerwehrdurchgang ersetzt. Dieser Durchgang steht nur den künftigen Bewohnenden sowie der Feuerwehr für Rettungseinsätze zur Verfügung. Eine Möglichkeit des direkten Weges zwischen Dickswall und Muhrenkamp beinhaltet die Planung weiterhin an der östlichen Seite des Vorhabengebietes. Von hier aus soll auch die Tiefgarage einen Eingang erhalten. Mit dem Vorhabenträger wurde die Problematik einer öffentlichen Durchwegung des Vorhabengebietes diskutiert. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Gebäude in eigenem Besitz zu behalten und ist daher selber an einer dauerhaft hohen Aufenthaltsqualität des Innenhofes interessiert. In Abstimmung mit dem

Vorhabenträger wird weiterhin an einer fußläufigen Quermöglichkeit zwischen Dickswall und Muhrenkamp festgehalten.

Die Fassade zum Dickswall wurde nochmals überarbeitet und dabei auch an die Erfordernisse der zweigeschossigen Tiefgarage sowie der im Erdgeschoss geplanten Fahrradstellplätze gestalterisch angepasst. Gegenüber dem Einleitungsentwurf verringert sich die maximale absolute Höhe der Neubebauung am Dickswall um rund 1,35 m. An der Fünfgeschossigkeit des Hauptbaukörpers, der zur Bestandsbebauung auf vier Geschosse abnimmt, wird weiterhin festgehalten. Diese Viergeschossigkeit entspricht in etwa der Traufhöhe des Gebäudes Dickswall 44-46. Hierbei handelt es sich um ein viergeschossiges Gebäude mit sog. Staffelgeschoss, das optisch wie eine fünfgeschossige Bebauung wirkt. Die Firsthöhe des Hauses Dickswall 64 liegt sogar rund 1,5 Meter über der Attikahöhe des fünfgeschossigen Neubauteils. Auch hinsichtlich der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Dickswall/Tourainer Ring passt sich der Neubau in die Umgebungsbebauung ein.

Die Planung wurde mehrmals modifiziert, u.a. auch um die vorhandenen Bäume weit möglichst erhalten zu können. Es bietet sich an einer so zentralen Lage in der Mülheimer Innenstadt die Chance, dem Bedarf nach modernem Wohnraum an einem hervorragend integrierten Standort ein attraktives Angebot gegenüber zu stellen. Da der Bauriegel am Dickswall einen aktiven Lärmschutz für den Innenbereich und auch teilweise für die Bebauung am Muhrenkamp darstellt, wird an der Gebäudehöhe festgehalten. Nur so lassen sich an der straßenabgewandten Seite auch ruhebedürftige Wohnräume unterbringen. Die Fassadenansicht wurde jedoch überarbeitet. An der Bauweise mit Flachdächern wurde festgehalten, um eine möglichst große Fläche für Dachbegrünung zur Verfügung zu haben.

Schulte Tockhaus, Simone

4

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 25. September 2020 21:13
An: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dickswall/Muhrenkamp -
Innenstadt 39

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

Ich habe von der [REDACTED] Hausverwaltung, die unser gemeinschaftliches Eigentum Ecke [REDACTED] verwaltet, Ihr Schreiben erhalten, in welchem ich meine Meinung kundtun darf.

Leider kann ich das Projekt NICHT gutheißen. Meiner Meinung nach gibt es genug leerstehende neue Betonklötze, (diesen finde ich viel zu hoch, er nimmt einem die Luft zum atmen!) da sich die meisten normalverdienenden Bürger diese teuren Neubauwohnungen garnicht leisten können. Und die Mülheimer mit Geld möchten sicher nicht an dieser pausenlos befahrenen Hauptstraße ohne Grün leben! Leerstand an Gewerbefläche gibt es in MH genug. Brauchen wir da noch mehr von? Die Investoren verdienen sich eine goldene Nase mit solchen Gebäuden und setzen Leerstand später noch von der Steuer ab. Warum investieren sie nicht in vorhandene leerstehende Altbauten, wo die Fläche schon bebaut wurde? MH benötigt bezahlbare Wohnungen im mittleren Sektor. Da würde dann auch nichts leerstehen. Doch das interessiert die Bauherren herzlich wenig, zu hohe Kosten und zu wenig Gewinn. Sorry, aber das ist meine Meinung und ich vergebe ein ganz klares "Nein"! Wenn Sie mein Nein bitte in die Statistik einreihen?
Besten Dank und mit freundlichen Grüßen
Angelika Kempa

--
Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit WEB.DE Mail gesendet.

Einsender: 4

Schreiben vom 25.09.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird den Anregungen überwiegend nicht gefolgt.

Der Neubau am Muhrenkamp orientiert sich in seiner Höhe an dem unmittelbar anschließenden Denkmal Muhrenkamp 105. Die Gestaltung dieses Neubaus wurde intensiv mit den Denkmalbehörden abgestimmt, damit er sich in Höhe und Gestaltung in den Straßenzug und neben dem Denkmal einfügt. Durch textliche und zeichnerische Festsetzungen werden diese Abstimmungen abgesichert.

Die Neubauten am Dickswall orientieren sich an den Höhen der benachbarten Gebäude und greifen auch die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Tourainer Ring bzw. Dickswall auf. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße – Innenstadt 1f“ setzt für den Bereich des Vorhabengebietes bis zu fünfgeschossige Gebäudehöhen fest.

Bei den Wohnungen handelt es sich zwar nicht um sozialen Wohnungsbau, aber auch nicht um Luxuswohnungen. Der Investor möchte die Gebäude in seinem Bestand halten und ist an einer langfristigen Nutzung bzw. Vermietung interessiert. Einen Leerstand zu produzieren ist vom Investor, der bereits auch in anderen Städten umfangreichen Wohnungsbestand besitzt, nicht beabsichtigt.

Die Neubauten werden auf einem bereits baulich genutzten Grundstück an einem sehr gut integrierten, innerstädtischen Standort realisiert. Das Grundstück ist heute jedoch weder architektonisch attraktiv, noch einem innerstädtischen Standort angemessen bebaut. Teile der gewerblichen Nutzung (Europcar) stehen auch bereits leer. Es bietet sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit, neuen Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen, ohne hierfür bisher nicht bebaute Flächen, ggf. sogar im Außenbereich, in Anspruch nehmen zu müssen. Daher wird an der Überplanung des bisher überwiegend gewerblich genutzten Standortes festgehalten.

Von: Claus Schindler [mailto:claus.schindler@spd-fraktion-muelheim.de]

Gesendet: Freitag, 25. September 2020 14:40

An: Blasch, Felix

Betreff: VBP "Dickswall/Muhrenkamp-Innenstadt 39 (v)" - hier: Alternativvorschlag

5

Hallo Felix,

anbei wie besprochen der Vorschlag von 5, der eine „Freistellung“ des Bestandsgebäudes aus Richtung Dickswall vorsieht.

Gruß und schönes Wochenende

Claus

Claus Schindler
Fraktionsgeschäftsführer

SPD-Fraktion Mülheim an der Ruhr
Auerstraße 13
45468 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 459 35 21

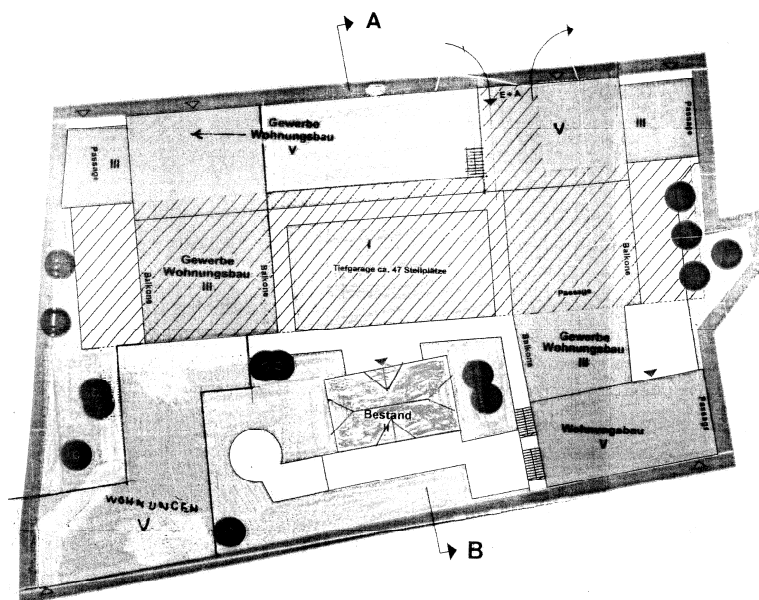
Mobil: +49 160 460 80 36

E-Mail: claus.schindler@spd-fraktion-muelheim.de

www.spd-fraktion-muelheim.de

Kommunalpolitik zum Anhören: "Funkhaus Auerstraße"

1



Gemar
Flurst.
Der name

Von
JPN
Ess
460

Zeichenerklärung
Linien
Punkte
E + A

5

[REDACTED]
5

[REDACTED], 05.10.2020

EINGEGANGEN

07. Okt. 2020

AMT 61

An den Oberbürgermeister
der Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Simone Schulte Tockhaus
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„ Dickswall / Muhrenkamp – Innenstadt 39 (v)“
hier: Meine Eingabe über die SPD -Fraktion
Mülheim an der Ruhr vom 25.09.2020.**

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

vielen Dank für Ihre E-mail vom 02.10.2020.

In oben genannter Angelegenheit habe ich einen Erläuterungstext geschrieben,
der der SPD-Fraktion noch nicht vorlag und somit auch nicht an Sie weiter-
gegeben werden konnte. Ich füge diesen Text als Anlage bei.

Falls Ihrerseits Fragen zu meinem Änderungsvorschlag bestehen, lassen Sie
es mich wissen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
5

Anlage

5

27.09.2020

An den Oberbürgermeister
der Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt 61- Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Dickswall / Muhrenkamp – Innenstadt 39 (V)“
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren.

Am 18.08.2020 wurde im Planungsausschuß der Einleitungsbeschuß und Beschuß über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefaßt. In meiner Eigenschaft als sachverständiger Bürger habe ich darauf hingewiesen, dass der vorgelegte Entwurf zum B-Plan aus städtebaulicher Sicht sehr unbefriedigend erscheint. Dies möchte ich, wie folgt, begründen:

Bestehende Situation

Der alte Generalverkehrsplan sah in der Nachkriegszeit einen innerstädtischen Verkehrsring vor, der mit dem Tourainer Ring seinen Anfang nahm. Dieser Verkehrsring sollte seine Fortsetzung durch die südlichen Wohngebiete weiter gebaut werden. Dies hätte fast durchweg erhaltene Stadtstrukturen zerschlagen. Nebenbei bemerkt hätte der Höhengsprung von fast 7 Meter zwischen dem Dickswall und dem Muhrenkamp überwunden werden müssen. Im nachhinein kann vermutet werden, dass bei Weiterbau des Verkehrsringes, auch das Wohnhaus Dickswall 56 abgerissen worden wäre.

Denkmäler

Wie im Darlegungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 2.4 - Baudenkmäler - beschrieben, handelt es sich bei dem Gebäude Dickswall 56 nicht um ein eingetragenes Baudenkmal, aber um ein erhaltenswertes Gebäude.

- 2 -

Während auf dem Muhrenkamp einige Gebäude eingetragene Baudenkmäler sind, (z.B. Wohnhaus Muhrenkamp 105, Wohnhäuser Muhrenkamp 104 – 110 und die städtische Grundschule Muhrenkamp 70) gibt es auf dem Dickswall lediglich den Rosenhof als Baudenkmal.

Meines Erachtens handelt es sich bei dem Wohnhaus Dickswall 56 ebenfalls um ein Baudenkmal, das eine Eintragung in die Denkmalliste verdient.

Das Erscheinungsbild mit seiner 2-geschossigen, symmetrischen Fassadengliederung , seinem hohen Krüppelwalm Dach ist es wert, städtebaulich betont zu werden und nicht in einer Hinterhofsituation zu verschwinden.

Kommt man vom Tourainer Ring in Richtung Dickswall, blickt man über den 1-geschossigen Pitstop – Bau auf das villenartige Wohnhaus Dickswall 56 und darüber auf die durchaus ansehnliche Bebauung der Jugendstilzeit auf dem Muhrenkamp. Dieser Anblick ist ungleich attraktiver, als eine monotone sechs Stockwerke hohe Zeile.

Alternativer Planungsvorschlag

Bezüglich der Höhenentwicklung erscheint mir eine Orientierung am schräg gegenüber befindlichen Sommerhof nicht angemessen.

Statt dessen sollte eine Anlehnung an die vorhandene Bebauung beiderseits der Baulücke Maßstab sein.

Dies sind nach Osten 4 Stockwerke mit Staffelgeschoss und nach Westen 3 – 4 Stockwerke.

Was mir städtebaulich viel entscheidender erscheint, ist die mittige Öffnung der Zeile, die dazu führt, eine optische Fortführung des Tourainer Rings zu erhalten.

Dies würde zwar nicht den Schall aussperren, aber auch für eine Durchlüftung und Verhinderung eines Hitzestaus (Südlage) sorgen.

Wie bereits angedacht, könnte dieser zentrale Bereich dann halböffentlich nutzbar sein, mit allen Nutzungsvorschlägen, wie vorgesehen.

Die im Mittelteil verlorene Kubatur könnte dann durch die Ergänzung im östlichen Bereich des Grundstücks mehr als ausgeglichen werden.

Es würde dann nicht ein U-förmiger Baukörper entstehen, sondern zwei U-förmige sich gegenüber liegende Baukörper.

Die Verbindungswege zwischen dem Dickswall und dem Muhrenkamp sollten innerhalb des halböffentlichen, zentralen Bereiches mit den dazu gehörenden Treppenanlagen verlaufen. Hierdurch würde erreicht, dass die seitlichen Innenhöfe von öffentlichem Fußgängerverkehr frei blieben und somit rein privat sind.

Der vorhandene Baumbestand bleibt weitgehend erhalten.

- 3 -

- 3 -

Fazit

Durch den alternativen Bebauungsvorschlag wird erreicht,
das Grundstück:

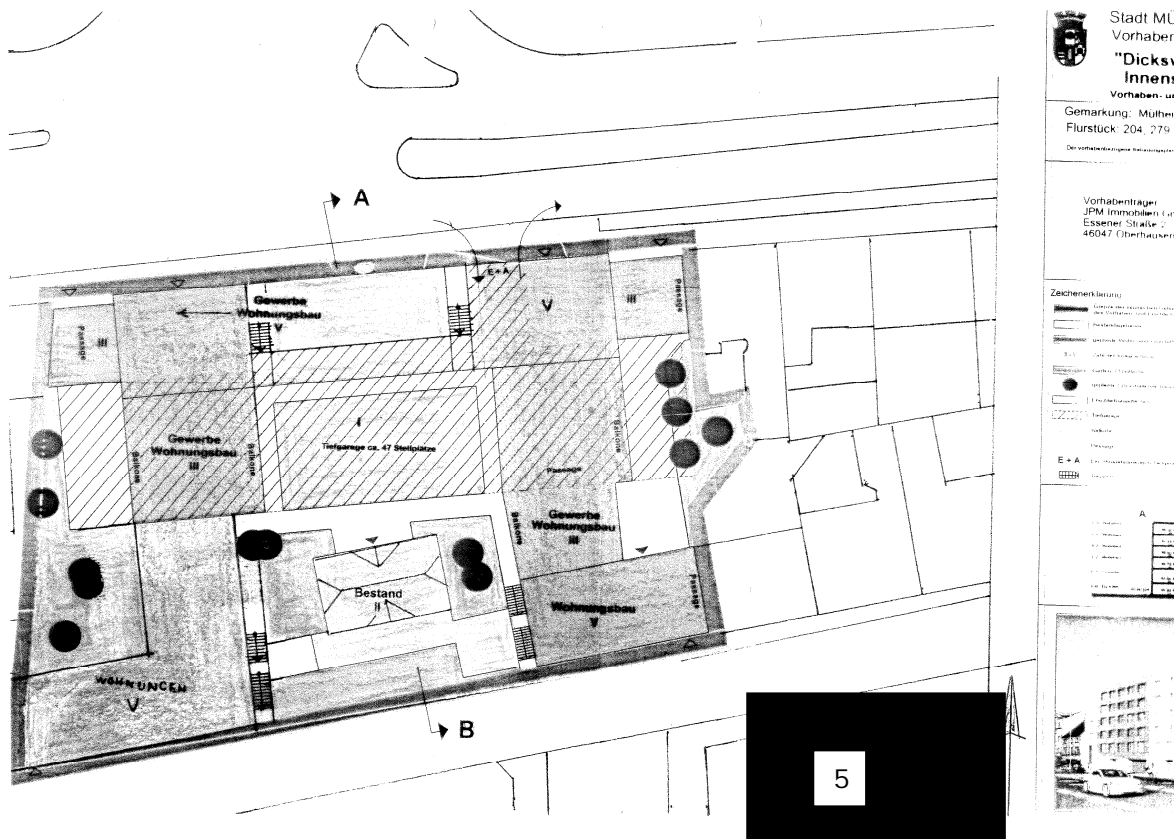
- städtebaulich attraktiver zu gestalten,
- die Gebäudeteile im hinteren Grundstücksbereich aus der Hinterhof-
situation zu befreien,
- bessere klimatische Verhältnisse zu erreichen (Durchlüftung,
Belichtung),
- klare Trennung von privater und halböffentlicher Nutzung,
- dem denkmalwürdigen Wohnhaus Dickswall 56 eine angemessene
städtebauliche Betonung zu geben, die ihm gebührt.

Es wird hiermit darum gebeten, diese Anregungen in ihre Überlegungen
einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

5

Anlage+



5

Einsender: 5

Schreiben vom 25.09.2020 und 5.10.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird den Anregungen überwiegend nicht gefolgt.

Beim Haus Dickswall 56 handelt es sich nicht um ein Denkmal. Es wurde auch nicht in dem im Jahr 2021 verabschiedeten Denkmalpflegeplan erfasst, da das Gebäude erhebliche Veränderungen aufweist. Ebenso ist aufgrund der Veränderungen die städtebauliche Lage nur noch rudimentär nachzuvollziehen. Der bisherige Nutzer hat bereits einen anderen Mülheimer Standort für seine soziale Nutzung gefunden, so dass die bisherige Nutzung im Vorhabengebiet absehbar aufgegeben wird. Das Gebäude ist von seiner räumlichen Gestaltung her, insbesondere in der vorhandenen Lage, schwierig als Einfamilienhaus nutzbar. Denkbar wären ggf. Wohnprojektnutzungen. Jedoch weist der Keller so gravierende Feuchteschäden auf, das er nicht nutzbar ist. Auch Wärmedämmung, Fenster, Heizung etc. entsprechen nicht dem heutigen Standard. Daher fiel die Entscheidung, das Haus Dickswall 56 zu überplanen und am Muhrenkamp moderne innerstädtische Wohnungen in zwei Neubauten zu errichten. In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wurde durch einen vom Investor beauftragten Bausachverständigen eine Dokumentation des Gebäudes erstellt und so das Bauobjekt dauerhaft dokumentarisch gesichert.

Eine städtebauliche Betonung des Gebäudes durch eine Freistellung aus Sicht des Dickswall bzw. Tourainer Ring wird nicht verfolgt. Es handelt es sich um ein auf dem Grundstück zurück versetztes kleineres Gebäude, welches aufgrund seines Standortes auf dem Grundstück und seiner geringen Größe nicht geeignet ist, den Endpunkt einer Sichtachse vom Tourainer Ring aus zu formulieren. Das Gebäude liegt zwar ungefähr mittig im Vorhabengebiet, aber nicht mittig zur Sichtachse vom Tourainer Ring, aus Richtung des Klöttschen kommend.

Durch eine Öffnung zum Dickswall würden die Lärmimmissionen in das Neubaugebiet hineingelassen. Es würden aufgrund der hohen Schallwerte aus dem Straßenverkehr keine attraktiven innerstädtischen Wohnnutzungen entstehen können. Bei der jetzigen Entwurfsplanung besitzen alle Wohnungen auch Aufenthaltsräume zum ruhigeren Innenbereich. Eine mittige Öffnung würde den Tourainer Ring zwar optisch verlängern, ein attraktiver Endpunkt dieser Verlängerung ergäbe sich jedoch nicht. Aufgrund des Höhenversatzes, durch das Haus Dickswall 56 bzw. die Backsteinmauer sowie die vorhandenen Bäume des Vorhabengebietes sind auch keine Sichtachsen auf die

(teilweise) Jugendstilbebauung am Muhrenkamp und die sich anschließenden Wohngebiete vom Dickswall bzw. Tourainer Ring erkennbar.

Auf Grundlage all dieser Erkenntnisse ist die Entscheidung getroffen worden, den Entwurf zu überarbeiten und das Haus Dickswall 56 zu überplanen. Der Entwurf wurde architektonisch angepasst, bietet 59 Wohnungen an und zusätzlich über den vorhabeneigenen Stellplatzbedarf hinaus, insbesondere für das umliegende Quartier gedachte, Stellplätze an. Die absolute Höhe der Neubebauung verringert sich durch die Umplanung um ca. 1,35 m.

Eine ausreichende Durchlüftung ist beim vorliegenden Entwurf in Ost-West-Richtung gegeben. Die Belichtung der Wohnungen ist gewährleistet.

Bei der Überarbeitung wurde weiterhin darauf geachtet, dass der vorhandene zusammenhängende Baubestand im östlichen Grundstücksbereich weitestgehend erhalten werden kann. Dieser würde bei dem vorgelegten Alternativentwurf nahezu vollständig entfallen.

In der Fortführung des Entwurfs wurde auf die westliche Passage verzichtet, um die Privatheit des Innenhofes zu stärken. Eine fußläufige Verbindung vom Dickswall zum Muhrenkamp wird jedoch weiterhin als sinnvoll angesehen. Daher berücksichtigt die Planung weiterhin die Passage an der Ostseite des Vorhabengebietes. Von hieraus soll auch die Erreichbarkeit angemieteter Tiefgaragenstellplätze für Bewohnende der Umgebung ermöglicht werden. Die Sicherung der privaten Nutzung des Innenhofes soll durch Tore gewährleistet werden. Westlich des Gebietes besteht bereits durch die Brücke über den Dickswall eine Verbindung zum Muhrenkamp. Durch die angestrebte Bebauung entsteht ein attraktiver privater Innenbereich. Der alternativ eingereichte Entwurf sieht mittig im Vorhabengebiet zwei öffentliche Durchwegungen vor, die den künftigen Bewohnenden die Privatsphäre im Außenbereich nähmen.