

Bebauungsplan

„Kassenberg/ Lindgens-Areal – X 12“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Broich, Saarn

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Verfahrensstand: Erneute förmliche Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB



1

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und
Stadtentwicklung
Herrn Amtsleiter Felix Blasch
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Köln, 29.11.2019
Unser Zeichen: 02688/19 IO/dlt

**Bebauungsplan „Kassenberg / Lindgens – Areal – X 12“
in Mülheim a.d.R.
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Blasch,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des [REDACTED] vertreten.

Anwältliche Vollmacht wird versichert und kann auf Nachfrage nachge-
reicht werden. Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke [REDACTED]

[REDACTED], welche im Plangebiet des Vorentwurfs zum Be-
bauungsplan „Kassenberg / Lindgens – Areal – X 12“ in Mülheim a.d.R.
liegen.

Namens und mit Vollmacht unseres Mandanten machen wir die nachste-
hende

STELLUNGNAHME

gem. § 3 Abs. 1 BauGB geltend:

- 2 -

1.

Grundsätzlich begrüßt unser Mandant die mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Kassenberg / Lindgens – Areal – X 12“ beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des bislang überwiegend als Industrie- (GI) bzw. Gewerbegebiet (GL) ausgewiesenen Plangebiets in ein Gebiet für Wohnnutzung in Kombination mit angrenzendem, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen (Mischgebiet - MI) sowie einem Allgemeinen Wohngebiet.

2.

Er unterstützt überdies auch die planerische Idee, zur konkreten Umsetzung dieses Ziels die Mischgebiete entlang der Straße Kassenberg und die Allgemeinen Wohngebiete im rückwärtigen, in Richtung Ruhrauen orientierten Bereich festsetzen. Das hätte für die Grundstücke [REDACTED] insoweit eine Mischgebietsausweisung zur Folge, mit der unser Mandant dem Grundsatz nach konsentiert, wobei die Frage einer **angemessenen Grundstücksausnutzung** im weiteren Verfahren noch einer planerischen Klärung zugeführt werden müsste. Ebenfalls einverstanden sind wir natürlich mit dem Ziel, Baudenkmäler im Sinne des DSchG NRW zu erhalten.

3.

Hingegen verstößt die auf S. 8 des Darlegungstextes vorgebrachte Idee, den „*industriellen Gebäuderiegel und das Verwaltungsgebäude, die an die Düsseldorfer Straße/ Kassenberg angrenzen, aufgrund der markanten Backsteinfassaden zu erhalten*“, in absehbarer Weise **gegen die materiellen Rechtmäßigkeitsanforderungen** an Bebauungspläne. Es ist nämlich bereits jetzt erkennbar, dass **gewichtige private Belange** der Bauleitplanung – in konkreter Gestalt der über Art. 14 Abs. 1 GG geschützten **Eigentumsfreiheit** unseres Mandanten –, die nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Planaufstellung gebührend zu berücksichtigen sind, tatsächlich nicht in rechtlich gebotener Weise berücksichtigt werden.

4.

In diesem Kontext dürfen wir zunächst darauf hinweisen, dass dem industriellen Gebäuderiegel und dem Verwaltungsgebäude die Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG NRW abgeht. Zudem geht von den besagten Gebäuden nicht die städtebauliche Prägung aus, welche die Planung ihr zubilligen will. Selbst wenn man von einer gewissen städtebaulichen Wirkung ausgeht, geht diese keinesfalls soweit, als dass sie vor dem

- 3 -

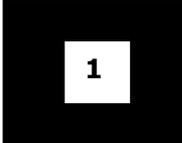
Hintergrund der Eigentumsfreiheit unseres Mandanten den Erhalt dieser Gebäude zu rechtfertigen vermöchte. Die Gebäude befinden sich allesamt in marodem Zustand und können zukünftig unter vernünftigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten keiner adäquaten Nutzung mehr zugeführt werden. Insoweit ist der Zwang zu ihrer Niederlegung und der Errichtung ersatzweiser neuer Gebäude abschbar. Soweit die aktuelle Planung mithin den Erhalt besagter Gebäude wegen ihrer unmaßlichen, tatsächlich aber inexistenten städtebaulichen Prägung vorsieht, stellt dies einen **unverhältnismäßigen Eingriff** in die Eigentumsrechte unseres Mandanten dar, der sich aus der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit eines solchen Erhalts ergibt.

5.

Die Planung bedarf mithin an dieser Stelle einer Änderung. Unser Mandant erklärt bereits an dieser Stelle ihre Bereitschaft, sich konstruktiv in die gemeinsame Entwicklung eines adäquaten Nutzungskonzepts einzubringen, und möchte fortan in die weiteren planerischen Schritte, soweit ihre Grundstücke betroffen sind, angemessen eingebunden werden.

Zudem wird unser Mandant noch einen konkreten Vorschlag unterbreiten, wie einerseits in Einbindung in die geplante Umgebungsbebauung, andererseits aber unter Schaffung einer variierenden Bebauung eine städtebauliche Atraktivität hergestellt wird. Dabei soll selbstverständlich der Straßenraum entlang der Straße Kassenberg gefasst werden. Ebenso sollen aber auch die Blickbeziehungen zu den Ruhrauen für die Nutzer ermöglicht werden. Zu gegebener Zeit würden wir uns daher gerne bei Ihnen melden, um Ihnen unseren Planungsvorschlag vorzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



1

Einsender: 1

Schreiben vom 29.11.2019

Stellungnahme:

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

Der Bebauungsplanentwurf „Kassenberg/ Lindgens-Areal – X 12“ wurde in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern entwickelt. Die angesprochenen Grundstücke Kassenberg 4, 6 und 8 sollen künftig als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

Das Gebäude Kassenberg 4 steht bereits seit dem Jahr 1989 unter Denkmalschutz und soll dementsprechend als einziges Gebäude dieses Grundstückseigentümers als Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die übrigen Bestandsgebäude werden nicht entsprechend des vorhandenen Bestands festgesetzt, da hier die Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden sollen. Hier ist die Festsetzung von großzügigen Baugrenzen geplant, die grundstücksübergreifend eine Bebauung in Dreiecksform um einen Innenhof ermöglicht. Die geplanten Baugrenzen ermöglichen aber auch unabhängig von einer grundstücksübergreifenden Bebauung jedem Einzeleigentümer eine gute Bebaubarkeit seiner Flächen.

Für diesen Innenhof wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um bei Bedarf eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss innerhalb großzügiger Räume zu ermöglichen. Im südlichen Grundstücksbereich ist eine weitere Baugrenze geplant, die durch ihren Abstand zum nördlichen Baufeld eine Blickbeziehung zwischen dem Kassenberg und dem stadtbildprägenden Kesselhaus mit Schornstein ermöglicht.

Die geplanten Geschossigkeiten werden überwiegend mit maximal IV Vollgeschossen festgesetzt. Abweichend hiervon wird der o.g. Innenhof mit einer I-geschossigen Bauweise festgesetzt, das Baudenkmal mit einer II-geschossigen Bauweise und das Eckgebäude südlich der Einmündung Kassenberg/ Planstraße mit einer V-geschossigen Bauweise. Die V-geschossige Bauweise spiegelt sich nördlich der Planstraße in einem weiteren Baukörper dieser Höhe, um die Ecksituation sowie die Zufahrt ins das neue Stadtquartier zu betonen.

Die festgesetzten Vollgeschosse werden mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe kombiniert. Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen-aufbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u.ä. um maximal 2 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für konstruktive Bauteile wie die bereits beispielhaft aufgeführten.

Die Gebäudehöhen orientieren sich überwiegend an der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, wobei künftig keine zusätzlichen Staffelgeschosse möglich sein sollen.

Urbanski, Achim

Von: Schulz, Daniela
Gesendet: Montag, 2. Dezember 2019 14:50
An: Urbanski, Achim
Cc: Roedel, Elke
Betreff: WG: Stellungnahme Bauungsplan "Kassenberg/Lindgens-Areal - X 12"

Bitte zu den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Schulz

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6102 Fax: (02 08) 455-58-6102
E-Mail: daniela.schulz@muehlheim-ruhr.de
<https://www.muehlheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung](#)

Von: Blasch, Felix
Gesendet: Montag, 2. Dezember 2019 14:46
An: Schulz, Daniela
Betreff: WG: Stellungnahme Bauungsplan "Kassenberg/Lindgens-Areal - X 12"

z.W.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Felix Blasch

--
Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6101 Fax: (02 08) 455-58-6199
E-Mail: felix.blasch@muehlheim-ruhr.de
<https://www.muehlheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung](#)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 2. Dezember 2019 14:41
An: Doehring, Karin; Blasch, Felix; Zentgraf, Juergen
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme Bauungsplan "Kassenberg/Lindgens-Areal - X 12"

Sehr geehrte Frau Döhning
sehr geehrter Herr Blasch,
sehr geehrter Herr Dr. Zentgraf,

anbei liegend übersende ich Ihnen einige Hinweise und Änderungswünsche zum o. a. B-Plan.

1. Insgesamt rückt die Bebauung zu nah an das bestehende Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet heran. So befindet sich der im städtebaulichen Entwurf dargestellte südliche Gebäudeblock (südl. Gebäudelinie von Shuregard) bereits innerhalb eines bestehenden Gehölzbestandes, nur wenige Meter vom bestehenden Naturschutzgebiet entfernt. Auch ist davon auszugehen, dass die Gebäude im östliche Teilbereich bereits massiv in den bestehenden Gehölzbestand eingreifen. Somit ist in beiden Fällen von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszugehen, was aber zwingend zu vermeiden ist.

Seitens des Naturschutzes ist wird daher gefordert, auf den Gebäudeblock im südlichen Teilabschnitt zu verzichten und die Fläche als Biotopfläche zu entwickeln. Bzgl. der Bebauung im östlichen Bereich wird seitens des Naturschutzes gefordert, einen deutlichen Abstand (20 m) der Bebauung, unter Schutz der bestehenden Gehölze, zum Landschaftsschutzgebiet zu realisieren.

Zudem ist auf jegliche gestalterische Vorgabe für Flächen im Landschaftsschutzgebiet zu verzichten, die Flächen können ausschließlich nach den Vorgaben des Landschaftsplanes entwickelt bzw. genutzt werden, dies schließt insbesondere den Bau von Wegen, Wiesenflächen, Auwald und das Ruhrufer ein.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung ist die FFH-Verträglichkeit zum angrenzenden FFH-Gebiet zu prüfen (300 m Korridor).

2: Heubach

Es wird begrüßt den Heubach im Plangebiet wieder offen zu legen. Dabei ist zu beachten, dass gestalterische Aspekte in den Hintergrund rücken und vielmehr ein naturnahes Gewässerbett (und -raue) entwickelt wird (nach Vorgabe der WRRRL). Dies betrifft in besonderem Maße den Abschnitt, der durch das Landschaftsschutzgebiet zur Ruhr führt.

3. Fehler im Darlegungstext

Darlegungstext zum Bebauungsplan, Seite 8 „2.3 Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem Februar 2005 rechtskräftigen Landschaftsplans.“

Das Plangebiet liegt mit den östlichen und südlichen Teilbereichen sehr wohl im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, nämlich im LSG 2.2.2.9 und NSG 2.1.2.4., siehe nachfolge Abb.:



Quelle: https://www.muelheim-ruhr.de/62/landschaftsplan_online/festsetzungen/6098.htm



 Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss.

Einsender: 2

Schreiben vom 02.12.2019

Stellungnahme:

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

Südliche Wohnbebauung im Übergang zur öffentlichen Grünfläche (Ruhraue) und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung im südlichen allgemeinen Wohngebiet umfasst Flächen, die im bislang geltenden Bebauungsplan „Kassenberg/ Mintarder Straße – X 6“ als Industriegebiet (GI) bzw. im Übergang zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche als „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist. Ein Verzicht auf den südlichen Baublock wurde nicht umgesetzt. Hier wurde dem Interesse des Grundstückseigentümers, sein Grundstück wirtschaftlich ausnutzen zu können, der Vorzug gegeben.

Künftig ist dort die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie im südöstlichen Bereich einer „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die für das Landschaftsbild und den Artenschutz wichtige Gehölzstruktur im Übergang zur Ruhraue wiederhergestellt wird und dauerhaft erhalten bleibt.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgt zum einen anhand der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, die den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne regelt.

Die darüber hinaus verbleibenden Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu kompensieren. Die Bilanzierung der Eingriffe wird nach der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW“ durchgeführt.

Grundlage für die Bewertung des Ausgangszustands sind die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Kassenberg/ Mintarder Straße – X 6“. Für die im Industrie- und Gewerbegebiet durchgeführten baulichen Maßnahmen und Umnutzungen wurde bisher – entgegen den Vorgaben des Bebauungsplans – die Eingriffsregelung nicht angewendet und auf die Ebene des Bauantrags verlagert. Das bedeutet, dass die bisher

nicht erfolgte Kompensation bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu diesem Bebauungsplan „Kassenberg/ Lindgens-Areal – X 12“ zu berücksichtigen ist.

Deshalb wird der Ausgangswert für das GI- und das GE-Gebiet nicht anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans „Kassenberg/ Mintarder Straße – X 6“ ermittelt, sondern die Nutzungssituation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Verursachung des Eingriffs zugrunde gelegt.

Gemäß dem ermittelten Eingriffs-Ausgleichs-Defizits des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 21.948 ökologischen Werteinheiten erforderlich.

Die Eingriffe werden über die städtische Ausgleichsmaßnahme mit der Bezeichnung 020A00 „Saarner Aue, Kellermanns Weide“ in der Gemarkung Saarn, Flur 25, Flurstück 103 (teilw.) und Flur 18, Flurstück 18 (teilw.) kompensiert (s. textliche Festsetzung I. Nr. 10 sowie siehe Anhang 3 zu den textlichen Festsetzungen).

FFH-Vorprüfung

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der landschaftspflegerisch und artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u.a. Erhalt der Eingrünung, vogelfreundliche Verglasung, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Abzäunung des Plangebiets) keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets „Ruhraue in Mülheim“ zu erwarten ist.

Heubach

Der Heubach soll im Bereich des Heuwegs von der Mischwasserkanalisation entflochten werden. An der Zuleitung in den Mischwasserkanal wird diese gefasst und in einer neuen Verrohrung zunächst im Heuweg, dann kreuzend unter der Düsseldorfer Straße in der Zuwegung in das Plangebiet durch die Unterführung an den Bestandsgebäuden und dort im letzten Schacht aufstauend in die eingefasste, offene Gewässertrasse geführt. Im Bereich zwischen dem Kassenberg und dem „Offenlegepunkt“ wird der Bachlauf aufgrund der örtlichen Gegebenheiten – zwischen den Bestandsgebäuden ist nur wenig Platz – verrohrt verlaufen müssen. Im Süden der Platzfläche wird der Heubach als urbanes Gewässer verlaufen, eingefasst in beidseitige Aufkantungen in einer Trassenbreite von insgesamt 3,5 m. Hierfür wird südlich des verkehrsberuhigten, öffentlichen Platzes eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit 3,5 m Breite festgesetzt.

Geplant ist ein befestigtes, urban gestaltetes Gewässer, das die Aufenthaltsqualität auf dem Platz erhöht und ein Erleben des Baches ermöglicht. Die Breite von 3,5 m ergibt sich

aus den Vorplanungen zum Gewässer sowie den Anforderungen der Feuerwehr an einen zweiten Rettungsweg des südlich gelegenen Baufeldes.

Es ist weiterhin geplant, die Ableitung des Niederschlagswassers des Platzes über den Heubach sicherzustellen. Die entsprechenden Geländehöhen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Im weiteren Verlauf wird für die Heubachtrasse zur Unterquerung der Planstraße ein Brückenbauwerk oder anderweitiger Durchlass erforderlich. Östlich der Planstraße wird eine weitere „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Diese Fläche befindet sich östlich der Planstraße und zwischen den beiden Wohnbauflächen WA1 und WA2. Innerhalb dieser keilförmigen Fläche kann der Heubach offengelegt und somit naturnah gestaltet werden. Gleichzeitig soll hier eine Wegeverbindung zwischen dem neuen Stadtquartier und der Ruhraue erstellt werden.

Östlich daran anschließend wird für die Gewässertrasse innerhalb der Ruhraue eine Fläche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche überlagert. In diesen Bereichen soll der Heubach als offenes Fließgewässer naturnah gestaltet werden, bis zu seiner Mündung in die Ruhr. Die festgesetzte Breite der Fläche lässt genug Spielraum, das Bachbett später mäandrierend und mit typischen Bepflanzungen begleitet herstellen zu können.

Innerhalb der bisherigen Ruhraue soll die Festsetzung der o.g. Maßnahmenfläche mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche überlagert werden. Dies entspricht der bisherigen und auch künftig gewünschten Nutzung. Die bestehenden Wegeverbindungen sollen erhalten werden. Da der künftige Heubach mindestens einen Weg durch die Ruhraue queren muss, wird hier die Erstellung eines Brückenbauwerks erforderlich werden. Bei der Planung von Brückenbauwerken ist zu berücksichtigen, dass diese die longitudinale Durchgängigkeit der Gewässer nicht beeinträchtigen dürfen (keine Stauwirkung, an das Gewässer angepasstes Gefälle, typgerechtes Sohlsubstrat etc.).

Der konkrete Bachverlauf wird in einem separaten Plangenehmigungsverfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert. Erst dann werden die genaue Lage des Gewässers und die Einleitanlagen für das Niederschlagswasser feststehen.

Landschaftsschutzgebiet

Die Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) überarbeitet.

Die Grenze des östlich gelegenen LSG berücksichtigt bislang exakt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kassenberg/ Mintarder Straße – X 6“ und verläuft entlang der aktuellen

GI-Grenze. Die LSG-Flächen sind gemäß des bisherigen Planungsrechts als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Das geplante allgemeine Wohngebiet WA2 im Bebauungsplan „Kassenberg/ Lindgens-Areal – X 12“ greift randlich in das LSG ein. Im konkreten Fall ist ein eigenständiges Landschaftsplan-Änderungsverfahren nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Der Aufstellung des RFNP und der Änderung des RFNP wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (hier Träger der Landschaftsplanung) nicht widersprochen. Widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 20 LNatSchG NRW außer Kraft.

Die LSG-Grenzänderung umfasst nur den planerisch erforderlichen (widersprechenden) Umfang zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung. Die LSG-Grenze verschiebt sich somit um wenige Meter bis zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, da diese Darstellung den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht widerspricht.

Im südöstlichen allgemeinen Wohngebiet wird östlich der betreffenden Gebäude im Abstand von überwiegend 3 m eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. In dieser Fläche soll eine Gehölzfläche entlang der Hangkante umgesetzt werden. Diese Neupflanzung eines Gehölzstreifens ist begründet durch Eingriff in den Gehölzverbund außerhalb des LSG.

Hinweise zur Klimaanpassung und Stadtökologie

Die Hinweise zur Klimaanpassung und Stadtökologie wurden teilweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachbegrünung

Zur Minderung der durch die geplante Bebauung verursachten Versiegelung wurden im Plangebiet Pflanzmaßnahmen auf der Tiefgarage sowie die Begrünung der Flachdächer innerhalb der neu zu errichtenden Gebäude festgesetzt.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° und ab einer Gesamtfläche von mindestens 14 m² sind mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras-

und Staudenarten zu verwenden. Von einer Begrünung darf nur auf maximal 30 % einer Dachfläche abgesehen werden, in Bereichen, die für Terrassen, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen. Von einer Begrünung der Tiefgarage darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für Wege, Spielflächen und Terrassen sowie für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Diese Festsetzung dient dazu, durch eine gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche ein ansprechendes Stadtbild und kleinräumigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Erhalt und Anpflanzung von heimischen Gehölzen

Für die durchgehende Baum- und Gehölzreihe östlich der Wohnbauflächen wird ein maximal neun Meter breiter Streifen östlich der Bauflächen im Übergang zur Ruhraue als „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Gehölze stocken überwiegend im Bereich der zukünftig als Grünfläche festgesetzten Ruhraue. Die Festsetzung umfasst den Bereich ab südlich der Fußgängerbrücke über den Kassenberg bis inklusive des Schutzstreifens der Ablaufleitung des Regenüberlaufbeckens.

Südlich des Schutzstreifens der Ablaufleitung des Regenüberlaufbeckens wird im östlichen WA2 der vorhandene Bewuchs durch die Umsetzung der Planung weitgehend redu-

ziert, so dass für die durchgängige Herstellung einer Gehölzkulisse und Leitstruktur hier eine „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt wird. Die Fläche liegt teilweise innerhalb der zukünftig als Grünfläche festgesetzten Ruhraue und teilweise innerhalb des WA2. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die für das Landschaftsbild und den Artenschutz wichtige Gehölzstruktur im Übergang zur Ruhraue wiederhergestellt wird und dauerhaft erhalten bleibt.

Zusätzlich wird auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Heubach“ zur Offenlegung des Heubachs zwischen dem WA1 und dem WA2 die Anpflanzung von mindestens vier Bäumen festgesetzt.

Im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wird die Anpflanzung von insgesamt 10 Straßenbäumen festgesetzt. Im Bereich der privaten Verkehrsflächen wird die Anpflanzung von insgesamt 5 Straßenbäumen festgesetzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das noch offenzulegende Gewässer ist im Plangebiet gegenüber einer Versickerung ins Grundwasser vorzuziehen, da zum einen damit die Gefahr eines möglichen Stoffeintrages über die Bodenpassage durch Altlasten und Aufschüttungen ausgeschlossen wird und zum anderen die Möglichkeit einer Versickerung bestimmten technisch erschwerenden Anforderungen unterliegt.

Für das Niederschlagswasser soll eine Einleitung in den neu vorgesehenen Heubach erfolgen. Hierfür ist die Herstellung einer Leitung geplant, die im Bereich der künftigen Gewässertrasse des Heubachs im Freigefälle verläuft und dort mündet. Die Anschlusspunkte werden im Bereich der als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Fläche erfolgen, da dort die Sohle des künftigen Gewässers tiefer liegt.

Zum Schutz der Wasserqualität wurde festgesetzt, dass bei der Einleitung des Niederschlagswassers die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen unzulässig ist, da durch solche Materialien schädliche Stoffe ausgeschwemmt und über die Niederschlagswasserleitungen in den Wasserkreislauf gelangen könnten. Ein entsprechender Nachweis über die Verwendung geeigneter Materialien ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

Versiegelungsgrad bei Wegen und Plätzen

Der Anregung zur Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrads bei Wegen und Plätzen wurde nicht gefolgt. Die Erschließungsstraße wird vom Eigentümer des Lindgens-Areals in Absprache mit der Stadt gebaut und dieser nach Fertigstellung übergeben werden, so

dass städtische Anforderungen beim Ausbau berücksichtigt werden können. Die Gestaltung der jeweiligen Wege auf den privaten Grundstücken obliegt den jeweiligen Eigentümern.

Energiekonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Energiekonzept für einen Teilbereich der Fläche (das frühere Lindgens-Areal) erarbeitet, aber noch nicht abschließend fertiggestellt. Daher sind im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen hierzu erfolgt.

Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zum sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden sowie der Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom in Neubauten sowie Bestandsgebäuden finden im Rahmen der Baugenehmigung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

Zur Minderung der Treibhausgasemissionen im Zuge der geplanten baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die Nutzung von Solarenergie prinzipiell ermöglicht. Durch die Festsetzung einer Fläche für die Offenlegung des naturnah gestalteten Heubachs werden Vegetationsstrukturen entlang des Gewässers neu entwickelt, die zu einer Bindung von Treibhausgasen beitragen.

**Protokoll über die Öffentlichkeitsversammlung am 05.11.2019
in der Hauptfeuerwache der Berufsfeuerwehr
Zur Alten Dreherei 11, 45479 Mülheim an der Ruhr**

**Bebauungsplan
„Kassenberg / Lindgens-Areal – X 12“**

Anwesend:

Besucher laut Anwesenheitsliste: 29
Hiervon Mandatsträger: 6

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Zeitnitz (Versammlungsleiter)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Blasch	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulz	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Rödel	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Herr Urbanski (Protokollführer)	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Zeitnitz eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 19.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erklärte den technischen Ablauf (Vorträge, Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen) der Veranstaltung. Im Anschluss daran stellte er die Mitarbeiter/innen der Verwaltung vor.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Zeitnitz verwies darauf, dass der Bebauungsplan noch bis zum 02.12.2019 im Internet und im Technischen Rathaus einzusehen sei; Informationen könnten auch den hier ausliegenden Flyern entnommen werden.

Er bat die Anwesenden bei einer Wortmeldung Namen und Adresse anzugeben, da die abgegebenen Stellungnahmen in das Verfahren aufgenommen werden.

Herr Blasch erklärte den Anwesenden den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens (Einleitung, Auslegung, Satzung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen). Weiter wies er auf die Besonderheit hin, dass vor der Einleitung des Bebauungsplanes ein Wettbewerb für das Lindgens-Areal stattfand.

Mittels einer PowerPoint Präsentation ging er dann näher auf den Wettbewerb ein und zeigte den Siegerentwurf. Anhand dieser Planung verdeutlichte er die zukünftigen möglichen Entwicklungen des Gebietes.

Die Erläuterungen zu dem Siegerentwurf nutzten die Bürgerinnen und Bürger um Fragen zu stellen, sowie sich zu den Planungszielen zu äußern.

Herr [REDACTED] **3** [REDACTED] fragte, ob die Wegeverbindung entlang der Ruhr bestehen bleibe.

Herr Blasch bestätigte dies. Ein Eingriff oder Umpfanung des Ruhrweges sei nicht geplant.

Ein weiterer Bürger interessierte sich für die Parkmöglichkeiten der PKWs im neuen Wohngebiet.

Herr Blasch antwortete, dass für die Unterbringung der PKWs Tiefgaragen vorgesehen seien.

Eine Bürgerin bat um Information darüber mit wie vielen Wohneinheiten gerechnet werden müsse.

Herr Blasch führte dazu aus, dass die Bereichsplanung/Wettbewerb mit einer Vorgabe von ca. 220 Wohneinheiten gestartet sei. Der Siegerentwurf ermögliche nun 360 Wohneinheiten. Daher werde zunächst die Bereichsplanung überplant, ob überhaupt die Möglichkeit bestehe die zusätzlichen Wohneinheiten verkehrsmäßig abzuwickeln.

Auf die Nachfrage mit welcher Geschosshöhe geplant werde, entgegnete Herr Blasch, dass z.Zt. von drei bis fünf geschossigem Wohnungsbau ausgegangen werde.

Eine weitere Bürgerin bat um nähere Informationen über den künftigen Bauherrn.

Diese Frage nahm Herr Steinmetz zum Anlass sich als Vertreter der SMW vorzustellen. Er erklärte kurz die vertragliche Situation und führte weiter aus, dass noch keine Entscheidung gefallen sei, wer zukünftig den Hochbau übernehme. So bestehe die Möglichkeit, dass der Mülheimer Wohnungsbau selber baue, aber es auch Bauträgermaßnahmen gebe. Weiterhin seien die Überlegungen noch nicht abgeschlossen, ob in diesem Bereich nur Eigentumsmaßnahmen verwirklicht oder auch öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet werden.

Ein Bürger bat um Auskunft über die angedachten Wege zwischen den geplanten Wohnblöcken. Es müsse weiterhin eine Zuwegung zur Ruhr garantiert werden.

Herr Blasch bekräftigte, dass der mittlere Weg öffentlich werde und somit den Zugang zum Weg entlang der Ruhr gewährleistet sei. Für die beiden anderen Bereiche, seien Privatwege angedacht.

Ein weiterer Bürger bekräftigte die zwingende Notwendigkeit eines öffentlichen Durchgangs zur Ruhr.

Herr Blasch bestätigte dies nochmals.

Eine Bürgerin bat um weitere Informationen zu der geplanten Realisierung der Baumaßnahme. Gebe es schon Informationen über die Bildung von Bauabschnitte.

Vorgaben zur Realisierung werden im Bebauungsplanverfahren nicht gemacht. Herr Blasch wies aber darauf hin, dass der Siegerentwurf modular aufgebaut sei.

Herr Steinmetz fügte noch an, dass zunächst mit der Erschließung begonnen werde und anschließend folge die eigentliche Bebauung. Hierzu sei aber noch nichts bekannt. Sinnvollerweise werde z.B. von Nord nach Süd gebaut.

Ergänzend fragte die Bürgerin nach dem Zeitrahmen für die Umsetzung.

Herr Steinmetz wünschte sich einen möglichst zeitnahen Beginn. Realistisch rechnete er aber mit einem Baubeginn in ca. 2 bis 3 Jahre.

Ein Bürger bat dringend darum Wohnungen für einkommensschwache Bürger zu errichten.

Herr Steinmetz sah durchaus eine Möglichkeit für öffentlich geförderten Wohnraum. Ebenso könne er sich seniorengerechte Wohnungen vorstellen.

Ein weiterer Bürger interessierte sich für die alten Fabrikgebäude. Er bat Auskunft darüber, welche Planungen es für die Bestandsgebäude gebe.

Herr Steinmetz wies zunächst darauf hin, dass diese Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Als eine Möglichkeit könne er sich dort sogenannte Loftwohnungen vorstellen. Dem stehe aber wahrscheinlich der Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße entgegen. Die SMW sei aber in Verhandlungen mit der Denkmalschutzbehörde.

Herr Blasch fügte noch hinzu, dass diese Gebäude einen besonderen Wert für die Stadtgeschichte hätten. Aufgrund der Lärmsituation präferiere er eine gewerbliche Nutzung.

Ein Bürger bat um nähere Informationen zu den Verkehrsuntersuchungen. Seiner Meinung nach schaffe der Kassenberg das Verkehrsaufkommen bereits heute nicht. Wie wolle die Stadt hier trotz 360 zusätzlichen Wohneinheiten noch eine Entlastung der Straße schaffen.

Herr Blasch bestätigte zunächst diesen Eindruck. Er sehe auch den Kassenberg an seine Belastungsgrenze. Er hoffe aber von der Überarbeitung der Bereichsplanung Antworten zu bekommen, wie die Straße zu ertüchtigen sei damit sie es schaffe. Herr Blasch erwartete dazu konkrete Vorschläge. Dabei sehe er viele kleine Maßnahmen, wie z.B. Ampelschaltungen oder die Fahrspuren neu zu sortieren, um die Ertüchtigung des Kassenbergs zu erreichen.

Auf Nachfrage wann mit der Veröffentlichung der Untersuchung zu rechnen sei, erwiderte Frau Schulz, dass die Untersuchung zurzeit im Tiefbauamt geprüft werde. Ende November / Anfang Dezember hoffe sie dann über das Ergebnis zunächst mit der SMW zu diskutieren.

Herr Blasch wies darauf hin, dass bei der Untersuchung der gesamte Straßenzug bis zum Saarncenter betrachtet werde,

Eine Bürgerin bat anhand des vorgestellten Planes kurz die neuen Zufahrten zum Gebiet zu zeigen.

Herr Blasch erläuterte daraufhin die Erschließung des Gebietes mit den zwei Zufahrten.

Die katastrophale Verkehrssituation am Kassenberg griff ein weiterer Bürger erneut auf. Als direkter Anwohner des Kassenbergs beobachte er seit Jahren eine sehr starke Verkehrszunahme, vor allem seit die Firma Aldi ihre Anlieferung über den Kassenberg abwickelt. Er sei davon überzeugt, dass der Kassenberg den zusätzlichen Verkehr nicht mehr aufnehmen könne.

Herr Blasch wies daraufhin, dass gerade deshalb die verkehrliche Situation gutachterlich überprüft werde. Er erhoffe sich vom Gutachten Vorschläge wie der Verkehrsfluss für den Kassenberg verbessert werden könne.

Der Bürger brachte zum Ausdruck, dass Teil des Verkehrsgutachtens ein Stresstest sein sollte. Dieser Test müsse auch die Verkehrssituation durchspielen, wenn z.B. wegen Fahrbahnerneuerung eine Fahrbahn gesperrt werde.

Nach Auskunft von Herrn Blasch, werden solche Besonderheiten gutachterlich nicht betrachtet.

Ein Bürger fragte nach, ob das neue Baugebiet Hochwasser gefährdet sei.

Herr Blasch konnte dies verneinen.

Ein Bürger bat um nähere Auskünfte über die derzeitige Entwässerungssituation. Insbesondere interessiere ihn ob das vorhandene Kanalnetz ausreiche.

Hierzu erläuterte Herr Steinmetz den aktuellen Stand des Entwässerungskonzeptes. Nach dem bisherigen Planungsstand werde das vorhandene Kanalnetz ausreichen.

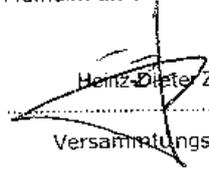
Im Anschluss an die Diskussion stellte Frau Schulz noch den Zielplan vor und erläuterte die dort formulierten Ziele. Weiterhin informierte sie über die in diesem Bauverfahren benötigten Gutachten.

Abschließend wies Herr Blasch auf die bis zum 2.12.19 noch laufende Bürgerbeteiligung im Technischen Rathaus.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Zeitnitz bedankte sich bei den Anwesenden für die rege Beteiligung und sicherte zu, dass die vorgebrachten Anregungen in den Planungsprozess einfließen werden.

Die Öffentlichkeitsversammlung wurde von Herrn stellv. Bezirksbürgermeister Zeitnitz um 20:20 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den


Heinz-Dieter Zeitnitz
Versammlungsleiter


Protokollführer

Einsender: Protokoll der Öffentlichkeitsversammlung mit Einsender Nr. 3

Schreiben vom 05.11.2019

Stellungnahme:

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

Die seitens der Bürger getroffenen Aussagen beziehen sich auf den Aufstellungsbeschluss. Im Rahmen des bisherigen Verfahrensverlaufs wurde die Planung auf Grundlage von Fachgutachten weiterentwickelt. Grundlage für die Stellungnahme ist der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung (die zweite Beteiligungsstufe).

Erschließung – Fuß- und Radwege

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der Ruhraue bleiben auch bei der Umsetzung der Planung erhalten. Eine geringfügige Veränderung ist in diesem Bereich dadurch zu erwarten, dass der naturnah gestaltete Heubach die Ruhraue queren wird, um anschließend in die Ruhr zu münden. Dort, wo der künftige Heubach auf die bestehenden Wege trifft, wird ein Brückenbauwerk oder eine alternative Querungsmöglichkeit erstellt werden. Parallel zum offengelegten Heubach soll eine neue Wegeverbindung aus dem Wohngebiet in die Ruhraue realisiert werden.

Erschließung – motorisierter Individualverkehr inkl. Verkehrsuntersuchungen

Verkehrerschließung

Im Vorfeld der Planung wurden die Auswirkungen der neuen Bebauung auf das umliegende, bestehende Straßennetz für den Planfall 2030 gutachterlich untersucht. Hierfür wurden das Lindgensareal betreffend zwei Varianten gerechnet, eine mit 220 neuen Wohneinheiten und eine weitere mit 360 Wohneinheiten. Das Gutachten kommt bei der zweiten Variante zu dem Ergebnis, dass das voraussichtliche Verkehrsaufkommen an der geplanten Zufahrt zu Spitzenstundenzeiten zu Überlastungserscheinungen aus dem Gebiet heraus (morgens und nachmittags aus der Planstraße) bzw. in das Gebiet hinein (nachmittags für den Linksabbieger auf dem Kassenberg (B223) in die Planstraße) führt. Das Gutachten empfiehlt zwingend zwei Zufahrten zur Erschließung des Lindgensareals sowie die Signalisierung der Kreuzungspunkte Kassenberg/ Planstraße und Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße. Diese Empfehlungen wurden im Bebauungsplan durch die neue

Erschließungsstraße sowie vertragliche Regelungen der notwendigen Kreuzungsumbauten inklusive Einrichtung von Lichtsignalanlagen berücksichtigt.

Die Erschließung für den Verkehr soll über eine neue Planstraße erfolgen. Hierzu sind die zwei bereits erwähnten neuen Kreuzungspunkte herzustellen: Im Norden wird ein Anschluss der Planstraße an den Kassenberg ermöglicht werden. Im Zuge dessen wird eine neue Lichtsignalanlage installiert. Die Bushaltestelle wird auf die nördliche Kreuzungsseite verlegt, um südlich der Kreuzung breitere Geh- und Radwege zu ermöglichen. Von Norden kommend ist eine zusätzliche Spur für Linksabbieger vorgesehen.

Im Süden ist eine Erschließung über die Mintarder Straße und die städtische Parkplatzfläche mit Anschluss an die Düsseldorfer Straße geplant. Die Kreuzung Mintarder Straße/ Düsseldorfer Straße wird ebenfalls mit einer Signalanlage ertüchtigt. Bei der Einrichtung der Signalanlage sind die westlich der Düsseldorfer Straße betroffenen Anlieger (außerhalb des Plangebiets) zu berücksichtigen und einzubinden.

Eine Durchfahrt auf der Planstraße soll nicht attraktiv sein, um Schleichverkehre aus dem Gebiet heraus zu halten. Die Festsetzung der Durchfahrt wird daher zwischen der Einfahrt der nördlichen Tiefgarage und der Zufahrt der südlich gelegenen Quartiersgarage als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Damit bleibt eine Durchfahrt z.B. für die Feuerwehr oder bei kurzfristigen Sperrungen möglich, für den Normalverkehr eignet sie sich aufgrund des langsamen Fahrens nur bedingt. Da die Durchfahrt aber allgemein zulässig bleibt, kann auf den Bau flächenintensiver Wendeanlagen verzichtet werden.

Weitere Fußwegeerschließungen können auf den jeweiligen privaten Grundstücken in Richtung Düsseldorfer Straße und den Einmündungsbereich des Heuwegs realisiert werden. Eine Fußwegeverbindung vom öffentlichen Platz in Richtung Kreuzung Kassenberg/ Heuweg wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Hier soll die öffentliche Zugänglichkeit ins das Plangebiet gewährleistet werden, zudem soll in diesem Bereich der verrohrte Heubach verlaufen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestelle Lindgens gewährleistet. Die Planung wird dazu führen, dass durch die hinzuziehende Bevölkerung und neue Arbeitsplätze die Auslastung der hier verkehrenden Buslinie verbessert werden kann.

Parkmöglichkeiten

Grundsätzlich ist der Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück zu erbringen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze

Entlang der öffentlichen Planstraße sind öffentliche Stellplätze geplant. Voraussichtlich werden hier lediglich neun Stellplätze realisiert werden. Der Straßenraum soll neben der Funktion als Zufahrt zu den Tiefgaragen sowie der Quartiersgarage in erster Linie dem nicht motorisierten Verkehr dienen. Daher soll auf eine umfangreichere Erstellung weiterer Stellplätze verzichtet werden. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend steht zudem eine Vielzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Parkplatz an der Mintarder Straße zur Verfügung.

Private Stellplätze (oberirdisch)

Im südlichen Bereich sollen entlang der Planstraße zwei Flächen für insgesamt ca. 30 private Stellplätze festgesetzt werden. Hier soll der Stellplatznachweis insbesondere für das südliche allgemeine Wohngebiet ermöglicht werden, da die dortigen Baukörper aufgrund der querenden Ablaufleitung des Regenüberlaufbeckens nicht an die geplante Tiefgarage angeschlossen werden können.

Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Im Plangebiet sind Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene (Tiefgaragen) innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Flächen sind großzügig festgesetzt, da die spätere konkrete Bauausführung noch nicht feststeht. Gleichzeitig wird durch die Grundflächenzahl der Rahmen der maximal zulässigen Bebauungsdichte festgesetzt. Geplant ist der Bau von rund 240 Stellplätzen.

Quartiersgarage

Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets soll entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs eine Quartiersgarage mit rund 250 Stellplätzen realisiert werden. Diese ist von der Nutzungsart innerhalb des Gewerbegebiets allgemein zulässig und wird durch die weiteren Festsetzungen zur Grundflächenzahl und maximalen Gebäudehöhe definiert.

Garagen und überdeckte Stellplätze

Garagen und überdeckte Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll eine über die festgesetzten Baugrenzen hinausgehende Versiegelung der geplanten Freiflächen ausgeschlossen werden.

Wohneinheiten

Grundsätzlich handelt es sich bei einem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung. Von der Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wurde abgesehen, um die Grundstückseigentümer in der Ausgestaltung der Gebäude und

Grundrisse nicht zu beschränken. Infolgedessen hängt die tatsächliche Anzahl der späteren Wohneinheiten von der konkreten Gebäudegestaltung ab und kann vorab nur geschätzt werden. Insgesamt ist von einer Kapazität von rund 300 Wohnungen im Plangebiet auszugehen.

Geschossigkeiten

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und ganz überwiegend auch der Gebäudehöhen in Kombination mit der Geschossigkeit bestimmt.

Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Die festgesetzten höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagenaufbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u.ä. um maximal 2 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für konstruktive Bauteile wie die bereits beispielhaft aufgeführten.

Die festgesetzten höchstzulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich überwiegend an der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, ohne dabei ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zu berücksichtigen.

Für drei Baufelder werden ausschließlich höchstzulässige Höhen baulicher Anlagen ohne Vollgeschosszahlen festgesetzt: Hierbei handelt es sich zum einen um das südliche Baufeld im Gewerbegebiet, in dem bereits eine Lagerhalle vorhanden ist und die mit GH max. 50,5 ü. NHN festgesetzt wird. Die Festsetzung passt mit dem Bestand überein und eröffnet darüber hinaus spätere Erweiterungsmöglichkeiten in geringem Umfang. Zum anderen handelt es sich um das Baufeld für das denkmalgeschützte Kesselhaus mit Schornstein sowie die künftig mögliche Anbaumöglichkeit. Das Kesselhaus sowie der Schornstein werden mit den Bestandshöhen von 53,0 m ü. NHN bzw. 84,5 m ü. NHN festgesetzt. Der künftig mögliche Anbau darf die Höhe des Kesselhauses nicht überschreiten, um das Baudenkmal in der Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Daher wird für den Anbau ebenfalls eine GH max. von 53,0 m ü. NHN festgesetzt.

In allen übrigen Baufeldern wird zusätzlich zur höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei ergeben sich die höchstzu-

lässigen Höhen baulicher Anlagen aus den voraussichtlichen Geländehöhen und der geplanten Anzahl an Vollgeschossen.

Mindesthöhe Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie die südlich an den öffentlichen Platz angrenzenden Baufelder des MU und des GE werden die Mindesthöhen der Erdgeschosse als Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) festgesetzt. In Verbindung mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) ergibt sich die maximal mögliche Gebäudehöhe in Metern. Die Festsetzung ist erforderlich, da Teilbereiche des Plangebiets durch Geländeanschüttungen erhöht werden sollen und auch müssen, um die künftige Schmutzwasserentwässerung im Freispiegelgefälle realisieren zu können. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Mindesthöhen die neuen Gebäude hochwassersicher ausgeführt und sind gegen ein HQ_{extrem} geschützt.

Anzahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Plangebiet werden maximal zulässige Geschossigkeiten festgesetzt; die drei davon ausgenommenen Baufelder (vorhandener Gewerbebetrieb, denkmalgeschütztes Kesselhaus mit Schornstein sowie dessen künftig möglicher Anbau) wurden bereits unter „Gebäudehöhen“ erläutert. Die Anzahl der möglichen Vollgeschosse ist im Vergleich zu dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs erhöht worden, um eine städtebauliche Figur zu erhalten, die über verschiedene Hochpunkte Akzentuierungen, zum Beispiel am zentral gelegenen Platz, schafft. Zudem wird eine wirtschaftlichere Nutzung der Flächen ermöglicht.

Die Geschossigkeiten variieren im gesamten Plangebiet zwischen I und VI. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt. Davon abweichend werden folgende Geschossigkeiten festgesetzt:

- Zwei fünfgeschossige Baufenster im nördlichen Plangebiet (WA1 und MU) als Eckbetonung der Einmündung Kassenberg/ Planstraße,
- eine eingeschossige Bebauung für den Innenhof der möglichen Dreiecksbebauung (MU) südlich der Einmündung Kassenberg/ Planstraße,
- zwei fünfgeschossige Baufenster im nordöstlichen Plangebiet (WA1), die in Verlängerung der nördlichen Tiefgaragenzufahrt den Übergang zur Ruhraue flankieren,
- ein sechsgeschossiges Solitärgebäude an der Ostseite des künftigen Platzes (WA1, nördlich des geplanten naturnahen Heubachverlaufs),
- zwei sechsgeschossige Baufenster im östlichen Plangebiet (WA2), die in Verlängerung der südlichen Tiefgaragenzufahrt den Übergang zur Ruhraue flankieren,

- ein fünfgeschossiges Baufenster im Gewerbegebiet, direkt an der Düsseldorfer Straße gelegen,
- ein zweigeschossiges Baufeld direkt am Kassenberg für das Baufenster Kassenberg 4 (Baudenkmal) und das südlich daran angrenzende Gebäude sowie
- die übrigen denkmalgeschützten Gebäude, die entsprechend ihrem Bestand zwischen zwei- und viergeschossig festgesetzt werden.

Hierbei gilt für das südlich des Platzes gelegene Baufenster die Besonderheit, dass eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt wird, die maximale Gebäudehöhe aber einer fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Diese Festsetzung soll eine Bebauung in der Formensprache von Staffelgeschossen oder anderweitigen Gebäuderücksprüngen ermöglichen, die die lange Gebäudefassade durch gliedernde Elemente unterbricht.

Bauabschnitte und Zeitrahmen der Umsetzung

Im Bebauungsplan werden keine einzelnen Bauabschnitte und auch keine Realisierungsfristen festgesetzt. Die Umsetzung der Planung liegt im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Bebauungsplan ist kein Instrument, mit dem öffentlich geförderter Wohnungsbau gesichert werden könnte. Dies könnte im Rahmen einer vertraglichen Einigung zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und einem Dritten vereinbart werden. Für die Flächen im Plangebiet wurde keine derartige Regelung getroffen.

Verwendung der alten Fabrikgebäude

Das Gebäude Kassenberg 4 steht bereits seit dem Jahr 1989 unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine um 1800 erbaute, zweigeschossige Backsteinvilla mit Schmuckformen in Putz. Der Vorgartenbereich ist durch einen schmiedeeisernen Zaun zur Straße hin abgetrennt.

Der Gebäudekomplex der Lederfabrik Lindgens, Kassenberg 2/ 2a mit den Gebäudeteilen Fabrikgebäude von 1915/16, Verwaltungsgebäude von 1922 und Kraftzentrale mit Schornstein ist seit 2020 eingetragenes Baudenkmal. Das sogenannte Pfortnerhaus wurde nach einer gerichtlichen Entscheidung im Jahr 2022 aus dem Schutzzumfang entnommen.

Die o.g. Gebäude sollen entsprechend des vorhandenen Bestands als Baudenkmale festgesetzt werden.

Die künftige Nutzungsart soll den Rahmen der in einem Urbanen Gebiet (MU) zulässigen Nutzung entsprechen. Gemäß § 6 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In geplanten MU befinden sich mehrere untergenutzte Bestandsgebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen und teilweise neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Hier sind von der bestehenden Nutzungsstruktur bereits teilweise nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden, die mit der Festsetzung eines MU planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig wird eine teilweise Wohnnutzung ermöglicht.

In den Urbanen Gebieten sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Tankstellen würden von ihrer baulichen Struktur und den damit einhergehenden Immissionen (Lärm und Licht) nicht der städtebaulichen Konzeption des Plangebiets entsprechen. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr finden sich ausreichende andere Standorte für eine Tankstellenansiedlung.

Vergnügungsstätten sollen aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen (Lärm und Licht, bspw. durch auffällige Reklametafeln) unzulässig sein. Dies ist notwendig, um eine mit dem gewünschten Gebietscharakter vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aber an anderen Standorten im Stadtgebiet möglich.

Die Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten wird dahingehend eingeschränkt, dass in den Erdgeschossen an der Straßenseite zum Kassenberg und zur Düsseldorfer Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Die Erdgeschossbereiche sollen für anderweitige Nutzungen, die zur Belebung der Erdgeschosszonen beitragen können, zur Verfügung stehen. Zudem befinden sich die Erdgeschosszonen im Urbanen Gebiet – teilweise aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands – in direkter Nähe zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, was der Wohnqualität abträglich wäre.

Entwässerungssituation und Hochwassersicherheit

Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungsplanung durch das Büro PE Becker aus Kall erarbeitet. Die Bestandsgebäude sind an die bereits vorhandene Mischwasserkanalisation in der Düsseldorfer Straße bzw. dem Kassenberg angeschlossen; hier ist keine Änderung vorgesehen. Die unmittelbar an diesen Straßen gelegenen neuen Gebäude sollen ebenfalls direkt an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

Die erforderliche Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation des derzeit unbebauten Lindgens-Geländes soll als Freispiegelkanalisation eingerichtet werden. Im Plangebiet ist hierzu im Zuge des Baus der Erschließungsstraße eine neue Kanalisation zu erstellen. Die beschriebene Realisierung der Hausanschlussleitungen im Freigefälle sowie der Schutz gegen Hochwasser ergeben die Erforderlichkeit, das Bestandsgelände teilweise zu erhöhen. Die mindestens erforderlichen Geländehöhen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung von Mindesthöhen für die Erdgeschoßhöhen (Oberkante Fertigfußboden – OKFF EG) aufgenommen. Mit diesen Höhen ist die Freispiegelentwässerung bei gleichzeitiger Hochwassersicherheit möglich.

Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das noch offenzulegende Gewässer ist im Plangebiet gegenüber einer Versickerung ins Grundwasser vorzuziehen, da zum einen damit die Gefahr eines möglichen Stoffeintrages über die Bodenpassage durch Altlasten und Aufschüttungen ausgeschlossen wird und zum anderen die Möglichkeit einer Versickerung bestimmten technisch erschwerenden Anforderungen unterliegt.

Für das Niederschlagswasser soll eine Einleitung in den neu vorgesehenen Heubach erfolgen. Hierfür ist die Herstellung einer Leitung geplant, die im Bereich der künftigen Gewässertrasse des Heubachs im Freigefälle verläuft und dort mündet. Die Anschlusspunkte werden im Bereich der als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Fläche erfolgen, da dort die Sohle des künftigen Gewässers tiefer liegt.

Bei der Einleitung in den Heubach ist durch Rückhaltung vor Einleitung zu gewährleisten, dass hydraulische Belastungen auf das Gewässer möglichst reduziert werden. Denkbar wäre eine Führung des Oberflächenabflusses in Rinnenstrukturen hin zu einem Kiesbett über das das Niederschlagswasser gedrosselt in den Heubach eingeleitet wird. Diese Details werden im Rahmen der nachfolgenden Gewässerplanung definiert.

Der Heubach wird im Bereich des Heuwegs von der Mischwasserkanalisation entflochten. An der Zuleitung in den Mischwasserkanal wird diese gefasst und in einer neuen Verrohrung zunächst im Heuweg, dann kreuzend unter der Düsseldorfer Straße in der Zuwegung in das Plangebiet durch die Unterführung an den Bestandsgebäuden und dort im letzten Schacht aufstauend in die eingefasste, offene Gewässertrasse geführt. Dort wird der Heubach als urbanes Gewässer verlaufen, eingefasst in beidseitige Aufkantungen in einer Trassenbreite von insgesamt 3,5 m.

Der Abstand des Gewässers im Bereich des öffentlichen Platzes ist mit 3,0 m so gewählt, dass die Feuerwehraufstellfläche auf dem Platz mit einem Abstand von 6,5 m ausreichend ist, die Terrassen von den neuen Gebäuden aber auch sinnvoll genutzt werden können. Die Entwässerung dieser Gebäude und der vorliegenden Flächen kann über Mulden diffus direkt in den Bach erfolgen. Für die restlichen Wohnbauflächen erfolgen die Anschlüsse an die Kanalisation mittels Kanalanschlussleitungen.

Möglich und vorteilhaft wäre eine Niederschlagswasserentwässerung des öffentlichen Platzes im Freigefälle direkt in den Heubach. Dabei würde der Heubach zum Platz hin keine Aufkantung erhalten, sondern lediglich die Aufkantung vom Bachbett zur Oberkante. Die Ausbildung der Oberkante der Einfassung mit 38,5 m ü. NHN in Richtung Platz und 38,8 m ü. NHN zum südlich gelegenen Baufeld hin gewährleistet den Schutz gegen ein HQ_{extrem} + Sicherheitszuschlag. Die Sohle des Baches läge hierbei bei 38,0 m ü. NHN. Die Details der Bachoffenlegung werden in einem nachgelagerten gewässerrechtlichen Verfahren erarbeitet.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der Aufschüttungsböden in weiten Teilen des Plangebietes nicht ohne weiteres möglich, weswegen die Ableitung des Niederschlagswassers in den Heubach die favorisierte Variante darstellt.

Die gewählte Trassenführung der Kanalisation ist abgestimmt auf die späteren öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, so dass die Kanalisation nach Fertigstellung an die Stadt Mülheim an der Ruhr übergeben werden kann.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den noch auszubauenden Heubach bedarf der gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Regenüberlaufbecken

Im südlichen Plangebiet befindet sich das Regenüberlaufbecken Mintarder Straße mit der Ablaufleitung Richtung Osten bis in die Ruhr. Die Leitung ist inklusive Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Urbanski, Achim

Von: Schulz, Daniela
Gesendet: Montag, 13. Januar 2020 12:37
An: Roedel, Elke; Urbanski, Achim
Betreff: WG: Antrag auf Aufnahme in das Projekt X6
Anlagen: [REDACTED]

Hallo Elke,
hallo Achim,

bitte zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung X 12 nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Schulz

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6102 Fax: (02 08) 455-58-6102
E-Mail: daniela.schulz@muelheim-ruhr.de
<https://www.muelheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 10. Januar 2020 15:33
An: Schulz, Daniela
Betreff: Antrag auf Aufnahme in das Projekt X6

Sehr geehrte Frau Schulz,

die [REDACTED] möchte die Aufnahme in das Projekt X6 Lindgens-Bebauungsplan beantragen.

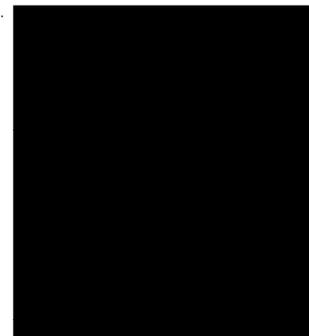
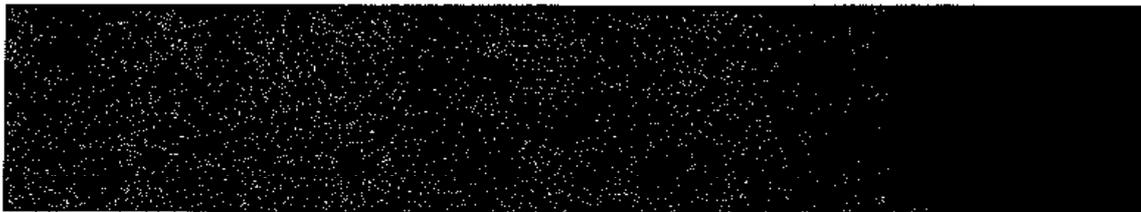
Ich würde mich freuen, wenn Sie unser Vorhaben, der Erstellung eines Außenlager für Kanus, prüfen würden.

Mit sportlichen Grüßen

[REDACTED]
4

> ----- Ursprüngliche Nachricht -----
> Von: "Booss, Axel" <axel.booss@muelheim-ruhr.de>
> An: [REDACTED]
> Cc: "Schulz, Daniela" <Daniela.Schulz@muelheim-ruhr.de>, "Roedel, Elke" <elke.roedel@muelheim-ruhr.de>, "Barkeling, Claudia" <claudia.barkeling@muelheim-ruhr.de>, "Kayhs, Ilona" <ilona.kayhs@muelheim-ruhr.de>
> Datum: 10. Januar 2020 um 14:05

- > Betreff: AW: Klärung einer Genehmigung für das Erstellen eines Außenlager für Boote-DJK Ruhrwacht
- >
- > Sehr geehrter 4
- >
- > das von Ihnen geplante Vorhaben eines Außenlagers ist zunächst einmal baugenehmigungspflichtig.
- >
- > Leider ist das Vorhaben aktuell planungsrechtlich unzulässig, weil sich der Vorhabenstandort in einer im Bauungsplan X6 befindlichen Grünfläche befindet.
- > Ihr Vorhaben verstößt also leider zur Zeit gegen geltendes Planrecht.
- >
- > Meines Wissens soll dieses Grundstück aber in den Bauungsplan, welcher für das Lindgens-Areal aufgestellt wird, einbezogen werden, sodass eine Überplanung des bisherigen Bauungsplanes X6 erfolgt. Ich verweise daher an die Kollegin Frau Schulz (Abteilungsleiterin Verbindliche Bauleitplanung), welcher Sie ihr Vorhaben vorstellen sollten. Ich habe Frau Schulz in dieser E-Mail CC gesetzt.
- >
- > Sollten Sie erfolgreich im Lindgens-Bauungsplan ein Baufenster erhalten, könnten Sie im Anschluss an die Rechtskraft des Bauungsplanes einen Bauantrag stellen.
- > Vorher ist dies leider nicht sinnvoll, weil ein Antrag eine Ablehnung aufgrund des bisherigen Planrechtes bedeuten würde.
- >
- >
- > Ich hoffe Ihnen mit meiner Auskunft gedient zu haben.
- >
- >
- > Mit freundlichen Grüßen
- > Axel Boos
- >
- > Abteilungsleiter Bauaufsicht
- > Stellv. Amtsleiter
- >
- > _____
- >
- > Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
- > Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
- > Telefon: (0208) 455 6302 Fax: (0208) 455-58-6302
- > E-Mail: axel.booss@muelheim-ruhr.de
- > <https://www.muelheim-ruhr.de>
- >
- >
- > Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
- > Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
- >
- >
- > -----Ursprüngliche Nachricht-----
- > Von: [REDACTED]
- > Gesendet: Dienstag, 7. Januar 2020 20:03
- > An: Roedel, Elke
- > Betreff: Klärung einer Genehmigung für das Erstellen eines Außenlager für Boote-DJK Ruhrwacht
- >
- > Hallo Frau Rödel,
- >
- > ich möchte mich auf das heutige Gespräch mit Ihnen beziehen.
- > Leider habe ich die email-Adresse von Herrn Boos nicht gefunden.
- >
- > Ich möchte Sie daher bitten, die email-Anfrage der [REDACTED] an Herrn Boos weiterzuleiten.



Angebot

Mülheim, 30.11.19

BV: Bootshaus

Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage über diverse Tischlerarbeiten und bieten Ihnen wie folgt freibleibend an:

Pos. 1.1: 1 Stk. Gestell / Außenlager zur Unterbringung von Wanderbooten und SUP

Gestaltung:

- s. Zeichnung
- Regele mit Einzelfächer für je ein Boot

Ausführung:

- Holzkonstruktion, auf Boden Einschlagankern
- Gerüst aus Balken 90 x 90 mm, Oberfläche kesseldruckimprägniert
- Fächer aus wasserfest verleimte Film- Sperrholzplatte (Farbton: braun)
- Kunststoffdach, Spundwandplatte PVC transparent

Maße: ca. 3850 x 5800 x 2500 mm

Preis inkl. Lieferung und Montage

€

Alternative Ausführungen auf Anfrage

Die Fächer können optional, komplett oder in Teilbereichen, mit abschließbare Gittertüren oder Holztüren ausgestattet werden, sind jedoch im Preis noch nicht enthalten.

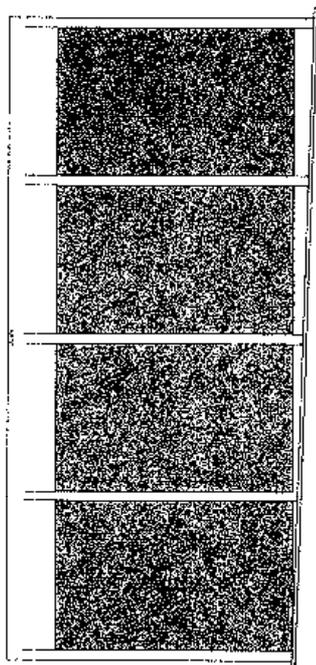
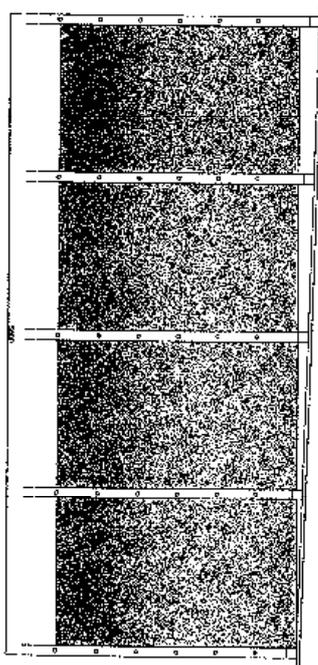
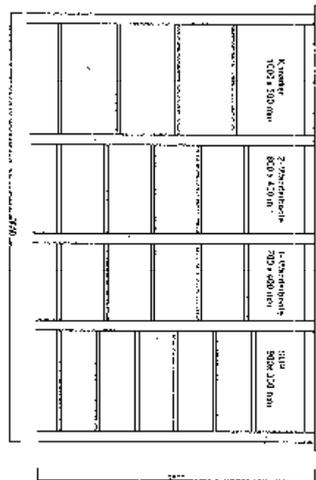
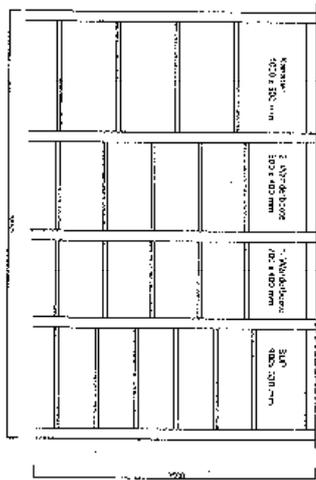
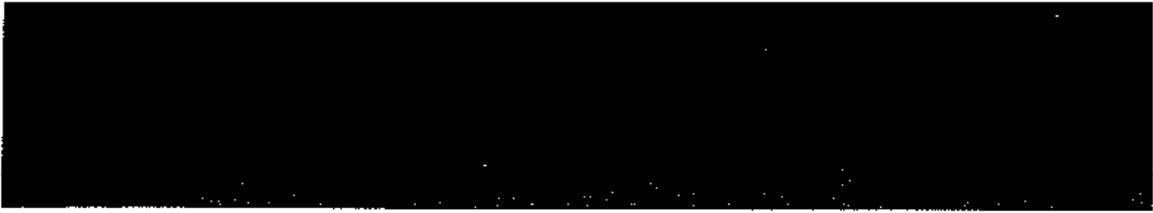
Die Konstruktion kann bei Bedarf modular um zusätzliche Fächer erweitert werden.

-2-

Übertrag

€

idee • beratung • konzeption • entwurf • planung • ausführung • service • reparatur • wartung • wohnsicherheit
design/konzepte • möbel • küchen • innen-ausbau • wohnraum • ladenbau • büro • fenster • türen • treppen • holzböden • terrassen



idea • beratung • konzeption • entwurf • planung • ausführung • service • reparatur • wartung • wehnsicherheit
 designnische • möbel • küchen • innerausbau • wohnraum • ianienbau • büro • fenster • türen • treppen • holzdecken • terrassen



Einsender: 4

Schreiben vom 13.01.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung nicht gefolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zwischen der Aufstellung und der Auslegung verkleinert, so dass das betreffende Grundstück nicht mehr im Plangebiet liegt und daher auch keine Änderung der Festsetzungen erfolgen kann. Infolgedessen werden hier unverändert die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Kassenberg/ Mintarder Straße – X 6“ gelten.