

Bebauungsplan

„Wertgasse/ Schulstraße – Inn 36“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

i.V. mit § 13 a BauGB

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet Klinikum (SO₁) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet "Klinikum" i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- Gebäude, Räume und Anlagen für
 - gesundheitliche Zwecke
 - dem Klinikum dienende Verwaltungen
 - die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung
 - die medizinische und pharmazeutische Forschung, die im Zusammenhang mit in Behandlung befindlichen Patienten des Klinikums stehen
 - dem Klinikum dienende nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie -nutzungen
 - gastronomische Einrichtungen sowie Begegnungsstätten mit funktionalem Zusammenhang zu den übrigen Nutzungen des SO₁
- oberirdische Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche TG Tiefgarage für den durch das Klinikum verursachten Bedarf
- die der Müllentsorgung des Klinikums i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO dienenden Nebenanlagen
- die der Versorgung des Gebietes mit i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- der Hauptnutzung untergeordnete Verkaufsfläche mit einem der Versorgung des Klinikums dienenden Sortiment
- Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Wohnräume für Klinikpersonal

- Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Gesundheitszentrum/ Parken (SO₂)**
- Es wird ein Sonstiges Sondergebiet "Gesundheitszentrum/ Parken" festgesetzt. i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
- 1.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO₂ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Praxen und sonstige Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke
 - medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen
 - oberirdische Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche Ga Parkhäuser
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Verkaufsfläche mit einem der Versorgung des Klinikums dienenden Sortiment
 - Räume für soziale Zwecke
- 1.3 Mischgebiet (MI)** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.3.1 Allgemein zulässig sind: i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3.2 Folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig: i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m.
- 2.1 Die für die Sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3

- Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. BauNVO
- 2.2 Die für das Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO
- 2.3 Die im SO₂ festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, die zum Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, um bis zu 2,50 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Ausnahmsweise dürfen die in den Sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ sowie im Mischgebiet festgesetzten Baugrenzen durch Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und deren Konstruktionsteile um bis zu 3 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 4.1 Bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandene oder zu erwartende maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe Anlage 4)	erforderliches Schalldämmmaß des Außenbauteils R' _{w,ges} in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	35	30	-
II	56 - 60 dB(A)	35	30	30
III	61 - 65 dB(A)	40	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	45	40	35
V	71 - 75 dB(A)	50	45	40
VI	76 - 80 dB(A)	<small>Festlegung der Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten</small>	50	45
VII	> 80 dB(A)	<small>Festlegung der Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten</small>	<small>Festlegung der Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten</small>	50

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des er-

forderlichen $R'_{w,res}$ des Außenbauteils sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ erfolgt nach DIN 4109.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen. Für Bestandsgebäude gilt keine Nachrüstpflicht. Die Angaben beziehen sich auf Neubauten sowie im Falle von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden.

5. Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

- 5.1 Minderungsmaßnahmen für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 a BauGB
5.1.1 Dachbegrünung i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Dachflächen von Neubauten sind dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche bau-

technische Einrichtungen genutzt werden.

5.1.2 Baumschutz

Im Zuge der Bautätigkeiten sind Bäume und Sträucher einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der DIN 18.920, der RAS LP-4 und der ZTV-Baumpflege zu schützen und bei Beeinträchtigungen fachgerecht zu behandeln. Die Kronenbereiche der Bäume sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten, das Lagern von Baustoffen oder Betriebsstoffen im Kronenbereich ist unzulässig. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen. Ausführende Firmen sind in Leistungsbeschreibungen und der bei örtlichen Einweisungen vor Beginn der Bautätigkeiten mit der verbindliche Einhaltung des Gehölzschutzes zu verpflichten.

5.2 Artenschutz

§ 9 Abs. 1 a BauGB

5.2.1 Schutz von Fledermäusen

i.V.m. § 44 BNatSchG

Bautätigkeiten, die die Fassade oder Jalousiekästen am Gebäude der Augenklinik betreffen, sind in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen.

Sollten die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden müssen, sind Jalousienkästen vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Das genaue Vorgehen und der sich ggf. ergebende Kompensationsumfang sind im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Im Falle eines Besatzes kann der Abriss erst nach Verlassen der Quartiere erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde unaufgefordert vorzulegen.

5.2.2 Schutz von Brutvögeln

Bäume sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, somit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen oder zu roden.

Ist eine Fällung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potenziell als Quartier bzw. Brutplatz geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Geeignete Höhlen, die nicht besetzt sind, werden verschlossen. Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Nester erfolgen. Das genaue Vorgehen und der sich ggf. ergebende Kompensationsumfang (im Falle einer Brutplatznutzung) sind im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebende Vorgehensweise sind zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde unaufgefordert vorzulegen.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Denkmalschutz

Das Gebäude Schulstraße 1 ist seit dem 16.01.1989 und die Gebäude Schulstraße 3/3a und 5 sind seit dem 04.04.1989 unter der lfd. Nr. 454 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragene Baudenkmäler und bilden ein Ensemble.

§ 9 Abs. 6 BauGB

i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 sowie § 3 DSchG NRW

2. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Radius des Verkehrslandeplatzes Essen-Mülheim., in ca. 4,9 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 183 m ü NHN.

III. Hinweise

1. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§ 9 Abs. 6 BauGB

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

i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG
NRW**2. Kampfmittelbeseitigung**

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab folgendes Ergebnis:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen innerhalb des Plangebietes. Es wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung", das über die Internetseite www.brd.nrw.de abrufbar ist.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" zu verwenden.

Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Näheres kann der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

entnommen werden (siehe z.B. Merkblatt für Baugrundeingriffe).

3. Baumschutzsatzung

Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 (BSchS) bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen eines Bescheides unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen/Ausgleichszahlung) zulässig. Ersatzpflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Zuwiderhandlungen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr dar.

4. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besit-

zer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Die für die Art und Nutzung der einzelnen Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Dabei ist das gesamte Klinikum-Gelände aus brandschutztechnischen und einsatztaktischen Gründen als zusammenhängendes Gebäudeensemble zu betrachten.

5. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport (DUS).

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Adam" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Eisenstein." Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Adam" war die altrechtliche Gewerkschaft Adam. Die Gewerkschaft ist aufgelöst und hat keinen Rechtsnachfolger. Letzte Eigentümer des Bergwerksfeldes "Eisenstein" waren die Geschwister und Erben Hermann Wilhelm von Eicken, die, soweit seitens der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie bekannt, nicht mehr erreichbar sind. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nach Einschätzung des Bergamtes danach nicht zu rechnen.

7. Nahwärmevorranggebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahwärmevorranggebietes der medl GmbH. Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf für Gebäude, die neu errichtet werden, durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Wärme-

und Kälteenergiebedarfsdeckung unmittelbar aus Kraft-Wärme-Koppelanlagen / aus einem Netz der Nahwärmeversorgung kommt dieser Verpflichtung nach.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen:

Die DIN-Normen können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5 (Technisches Rathaus), 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.