

## **Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Kohlenkamp/ Löhberg“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

### **Begründung der Planaufhebung**

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



Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Räumliche und Strukturelle Situation .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage des Plangebietes .....	3
1.2 Nachbarschaft und Umfeld .....	3
1.3 Verkehrliche Anbindung .....	3
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan .....	3
2.2 Bebauungspläne .....	4
<b>3. Anlass zur Planaufhebung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Ziel der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Erschließung .....</b>	<b>5</b>
6.1 Verkehrserschließung .....	5
6.2 Ver- und Entsorgung .....	5
<b>7. Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
7.1 Schutzgut Mensch .....	6
7.2 Schutzgut Natur, Landschaft und Landschaftsbild .....	7
7.3 Schutzgut Boden .....	7
7.3.1 Altlasten .....	7
7.3.2 Bergbau .....	7
7.4 Schutzgut Wasser .....	8
7.5 Schutzgut Luft und Klima .....	8
7.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
<b>8. Planungsalternativen .....</b>	<b>8</b>

## **1. Räumliche und Strukturelle Situation**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem des Vorhaben- und Erschließungsplans und liegt im Innenstadtgebiet von Mülheim an der Ruhr an der Einmündung der Fußgängerstraßen Löhberg und Kohlenkamp in die Wallstraße. Das ca. 620 m<sup>2</sup> große Areal des Plangebiets umfasst die Flächen der Gemarkung Mülheim, Flur 64, Flurstück 131 sowie Teile der Flurstücke 132 und 133. Das Flurstück 131 befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit temporär öffentlich genutzt, während der übrige Teil des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird. Auf der privaten Fläche befinden sich derzeit vier Sitzbänke, zwei Abfalleimer sowie fünf Laubbäume. Eine Litfaßsäule befindet sich auf der Grenze von der privaten zur öffentlichen Fläche.

### **1.2 Nachbarschaft und Umfeld**

Das Plangebiet liegt in der Mülheimer Innenstadt etwa auf halbem Weg zwischen der Fußgängerzone Schloßstraße und dem Rathausmarkt. In der direkten Umgebung befindet sich ein breites Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Im Gegensatz zur Schloßstraße, in der sich vorwiegend reine Geschäftshäuser befinden, sind in den innerstädtischen Nebenstraßen Löhberg, Kohlenkamp und Wallstraße die oberen Geschosse der Bebauung zumeist mit Wohnungen genutzt.

### **1.3 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Da die Straßen Löhberg und Kohlenkamp Teil der Fußgängerzone sind, ist eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr nur über die direkt an das Plangebiet grenzende Wallstraße möglich, bei der es sich um eine Einbahnstraße handelt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die direkt am Plangebiet gelegene Haltestelle Stadtmitte gesichert, wo diverse Bus- und Straßenbahnlinien verkehren.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan**

Der RFNP, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche/ allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

## **2.2 Bebauungspläne**

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Kohlenkamp/ Löhberg“, der eine öffentliche Verkehrsfläche sowie ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 5,2 festsetzt. Zulässig ist die Errichtung eines V- bis VI-geschossigen Gebäudes in geschlossener Bauweise. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist seit dem 27.04.1998 rechtskräftig.

## **3. Anlass zur Planaufhebung**

Die Straßenzüge Kohlenkamp und Löhberg stießen bis 1945/46 spitzwinklig an der Wallstraße zusammen, wobei der Kopf der beiden Baufluchten durch einen gründerzeitlichen Bau gebildet wurde, der bis zum Ende des zweiten Weltkriegs ein Kaufhaus beherbergte. Das im Krieg schwer beschädigte Gebäude wurde 1946 abgerissen. Die Gebäudefläche des ehemaligen Kaufhauses wurde nach 1946 nicht mehr bebaut, der Raum wurde der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen. Von dem abgerissenen Gebäude blieb eine ca. 14 m hohe Brandmauer erhalten, die bis heute optisch den Einmündungsbereich von Löhberg und Kohlenkamp dominiert.

In Zusammenarbeit mit einem Investor wurde Ende der 1990er Jahre für die Fläche ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt mit dem Ziel, eine Arrondierung des Baublocks im Dreieck Kohlenkamp, Löhberg und Wallstraße zu erreichen.

Planerischer Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans war zum einen die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich, zum anderen die Festsetzung einer Fläche für ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 5,2, um dort ein mehrgeschossiges Gebäude zu errichten.

Im Rahmen des Verfahrens hatte sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet, das Bauprojekt innerhalb von 12 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu realisieren. Die Baugenehmigung wurde am 18.10.1999 erteilt, so dass die vereinbarte Frist bereits seit dem 18.10.2000 abgelaufen ist.

Seit mehr als 17 Jahren haben der Investor bzw. seine Rechtsnachfolger kein Interesse an der Umsetzung des Vorhabens bekundet, so dass nicht mehr von einer Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden kann.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist umgesetzt, soll die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben. Bei der Aufhebung wird das gleiche Verfahren wie bei der Aufstellung durchgeführt.

Zudem sind Maßnahmen der Stadtentwicklung in Planung, die eine Aufwertung der Platzqualität zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zum Ziel haben. Im früheren Kaufvertrag wurde zwischen dem Käufer und der Stadt vereinbart, dass die Stadt das Baugrundstück bis zum Tage des Baubeginns des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang unentgeltlich für öffentliche Zwecke weiter nutzen darf. Mit der Aufhebung des geltenden Planungsrechts soll die öffentliche Nutzung langfristig gesichert werden.

#### **4. Verfahren**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kann bei der Aufhebung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Zudem ist es möglich, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer verkürzten Auslegungsdauer durchzuführen.

#### **5. Ziel der Planung**

Nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Kohlenkamp/ Löhberg“ wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Danach muss sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist somit weiterhin gewährleistet.

#### **6. Erschließung**

##### **6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Vorhabengebietes ist über die bestehenden Straßen Löhberg und Kohlenkamp für den Fußgängerverkehr sowie die direkt angrenzende Wallstraße für den Straßenverkehr gesichert.

##### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Fernwärme sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die vorhandenen Netzstrukturen sichergestellt.

Bei einer Bebauung des Gebietes richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 34 BauGB. Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor

Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die geordnete Müllentsorgung ist im Rahmen des ggf. erforderlichen Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

## **7. Umweltbelange**

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein ehemals bebautes Grundstück, das seit dem Jahr 1946 unbebaut ist. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Flächen künftig gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben werden. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann u.a. auf die förmliche Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Vorhaben- und Erschließungsplans „Kohlenkamp/ Löhberg“ im Jahr 1999 gab es noch keine gesetzliche Pflicht, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfangreiche gutachterliche Umweltprüfungen durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen. Die Belange von Natur und Landschaft wurden dennoch betrachtet.

Künftig ist im Rahmen des nach § 34 BauGB erforderlichen Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass alle umweltrechtlichen Belange erfüllt und die Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

### **7.1 Schutzgut Mensch**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bereits versiegelten, innerstädtischen Raum. Innerhalb der festgesetzten Baufläche befinden sich vier Sitzbänke und fünf Bäume, die bei einer Umsetzung der ursprünglichen Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Öffentlichkeit verloren gingen. Durch die jetzt geplante Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans entsteht die Möglichkeit, die Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen und dabei ggf. die vorhandenen Bäume zu erhalten.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **7.2 Schutzgut Natur, Landschaft und Landschaftsbild**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bereits versiegelten, innerstädtischen Raum, weshalb die Belange von Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht berührt sind. Entsprechend der Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde (damals: Untere Landschaftsbehörde) hatte sich der Bauherr verpflichtet, einen Ersatzbaum für einen durch den Neubau wegfallenden Baum zu pflanzen. Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans entsteht die Möglichkeit, die Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen und dabei ggf. die vorhandenen Bäume zu erhalten.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Natur, Landschaft und Landschaftsbild zu erwarten.

## **7.3 Schutzgut Boden**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine Versiegelung von 100 % des Plangebiets fest. Durch seine Aufhebung entsteht die Möglichkeit, die Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist die Gestaltung der Fläche mit Mitteln der Städtebauförderung.

Insgesamt sind durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **7.3.1 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich nach den Unterlagen des Amtes für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Altstandort sowie Anschüttungen. Eine Gefährdungsabschätzung in Bezug auf potentielle Boden- und Luftschadstoffe (Gutachterbüro Geokom, 09.09.1997) hat ergeben, dass eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu erwarten ist. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen erfolgte der Hinweis, dass die Aushubarbeiten gutachterlich begleitet werden müssen, um eine fachgerechte Separierung von Anschüttungen und gewachsenem Boden zu gewährleisten.

Eine entsprechende Berücksichtigung der Altlastensituation muss auch bei einer durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglichten Folgenutzung erfolgen. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

### **7.3.2 Bergbau**

Nach den dem Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Kohlenkamp/ Löhberg“ kein Bergbau umgegangen. Nach Aussage der damaligen Eigentümerin des unter dem Plangebiet befindlichen, stillgelegten Bergwerksfeldes „Ver. Sellerbeck“ der VEBA AG, ist hier ein Ab-

bau Dritter, den sie nicht zu vertreten hat, nicht auszuschließen. Die Unterlagen der VEBA AG weisen über eine solche Tätigkeit jedoch nichts aus.

#### **7.4 Schutzgut Wasser**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine Versiegelung von 100 % des Plangebiets fest. Durch seine Aufhebung entsteht die Möglichkeit, die Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **7.5 Schutzgut Luft und Klima**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine Versiegelung von 100 % des Plangebiets fest. Durch seine Aufhebung entsteht die Möglichkeit, die Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen und dabei ggf. die vorhandenen Bäume zu erhalten.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

#### **7.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine Versiegelung von 100 % des Plangebiets fest. Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt. Daher sind durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **8. Planungsalternativen**

Seit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans im Jahr 1999 ist es dem Investor nicht gelungen, die geplante Bebauung zu realisieren. Mittlerweile ist der Investor nicht mehr erreichbar und es ist kein interessierter neuer Investor erkennbar, der exakt diese Planung umsetzen möchte. Daher soll die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht weiter verfolgt und die Satzung aufgehoben werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Baulückenschließung nach § 34 BauGB denkbar und auch nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans möglich. Hierfür müssten die Eigentumsverhältnisse geklärt und ein Investor gefunden werden.

Alternativ ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Freifläche denkbar. Auch hier wird – neben der Klärung der Eigentumsverhältnisse – die Verfügbarkeit von Finanzmitteln das entscheidende Kriterium sein. Da momentan Maßnahmen der Stadtentwicklung zur



Aufwertung des Platzes geplant sind, soll der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Kohlenkamp/ Löhberg“ aufgehoben werden, um der Neuplanung auch langfristig das erforderliche Planungsrecht in Form einer öffentlichen Nutzung zu schaffen.