

Bebauungsplan „Klöttschen – Innenstadt 32“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Einleitungsbeschluss

Stand: Februar 2009

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)



**Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung**

Inhaltsverzeichnis

1	Räumliche und strukturelle Situation	3
2	Planungsrechtliche Situation / Vorgaben	4
2.1	Gebietsentwicklungsplan (GEP).....	4
2.2	Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP).....	4
2.4	Bebauungspläne	4
3	Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	5
3.1	Anlass zur Planaufstellung	5
3.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	5
4	Städtebauliche Kenndaten.....	6
5	Umweltbelange und Auswirkungen auf die Planung.....	6
5.1	Baumschutz / Artenschutz	6
5.2	Altlasten	7
5.3	Klima	7
5.4	Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen / Immissionsschutz.....	7
6	Planungsalternativen	7

1 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Altstadt II und der Gemarkung Mülheim nördlich des Mülheimer Hauptbahnhofes. Die Mülheimer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind fußläufig zu erreichen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Heißener Straße, im Osten durch die Vereinstraße, im Süden durch die Parallelstraße und im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des „Klöttschen“ begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 48-50, 52-60, 62, 63, 67, 71, 75-79, 125, 126, 177, 178, 309 und 328 aus Flur 26 und 27 mit insgesamt ca. 1,68 ha.

Bei der vorhandenen Bebauung am Klöttschen handelt es sich zum Teil um eine durch Lücken unterbrochene, ansonsten aber geschlossene Blockrandbebauung. Der Klöttschen selbst wird insgesamt von Wohnbebauung dominiert, wobei sich im Süden das nicht mehr genutzte Gebäude der Landeszentralbank befindet. Im Norden – hier insbesondere auf der westlichen Seite – haben sich gewerbliche Nutzungen, wie ein Sanitärhandwerksbetrieb, eine Autoglaserei, eine Fahrschule, eine Pizzeria und eine Apotheke angesiedelt. Die hauptsächlich aus Gründerbauzeiten und Gebäuden aus den 1950er Jahren bestehende Bebauung ist überwiegend dreigeschossig, vereinzelt ein- bis zwei-, aber auch viergeschossig.

Die Blockrandbebauung an der Heißener Straße ist geprägt durch eine überwiegend III-geschossige Wohnbebauung aus der Gründer- und Nachkriegszeit. Eine Firma für Elektrotechnik ist hier ebenfalls ansässig.

Im westlichen Bereich der Vereinstraße befinden sich ein III-geschossiges Wohngebäude aus der Gründerzeit sowie zwei eingeschossige Siedlungshäuser. Daran angrenzend befindet sich die katholische Tageseinrichtung „Arche für Kinder“ der Gemeinde Sankt Engelbert, die in Bürocontainern untergebracht ist.

Neben der direkten Verkehrsanbindung an die öffentlichen Straßen Klöttschen und Heißener Straße bestehen für das Plangebiet durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof sehr gute Anbindungen an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz durch diverse Bus- und Straßenbahnlinien, die U-Bahn, S-Bahnen und Regionalverkehrszüge.

Die überörtliche Anbindung ist durch die Heißener Straße und die Parallelstraße sichergestellt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Mülheimer Innenstadt ist die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ausreichend abgedeckt.

Sonstige öffentliche Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind in der Innenstadt ebenfalls vorhanden.

2 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) vom 15.12.1999 wird das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In diesen Bereichen sollen die Kommunen vorrangig die Wohnnutzung sichern und Funktionsmischungen stärken.

2.2 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Im Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 ist das Plangebiet als Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Stadtmitte dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Der zur Zeit in der Aufstellung befindliche regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet ebenfalls als gemischte Baufläche dar.

2.4 Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich von folgenden rechtskräftigen Bauleitplänen:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich „Nordring“ (Verfahrensbezeichnung Innenstadt 1 h) vom 22.10.1976 – setzt für den südlichen Bereich des Plangebietes „öffentliche Verkehrsfläche“ fest
- Rechtskräftiger Durchführungsplan Nr. 11 – Mülheim – Mitte, förmlich festgestellt am 11.02.1957 - (legt Flächenaufteilungen, Fluchtlinien und Bauzonen fest)
- Rechtskräftiger Durchführungsplan Nr. 11/I – Mülheim – Mitte, förmlich festgestellt am 08.10.1963, - er trifft keinerlei rechtliche Festlegungen für das Verfahrensgebiet und braucht deshalb nicht aufgehoben zu werden

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Klöttschen – Innenstadt 32“ sollen die bisherigen Festsetzungen der o.g. Bauleitpläne, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben werden.

3 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Der Planungsausschuss hat am 11.12.2001 das Verkehrskonzept Innenstadt beschlossen. Der Klöttschen soll nun als Hauptverkehrsstraße mit Zweirichtungsverkehr ausgebaut werden. Durch die Neugestaltung der Verkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen und mit einer neuen Baumbepflanzung soll eine gestalterische Aufwertung des Straßenzugs Klöttschen erzielt werden. Eine Erweiterung des Straßenraumprofils in östliche Richtung um ca. 6 m ermöglicht diesen Ausbau. Zur Realisierung dieser Maßnahme wurde ein Großteil der Grundstücke auf der östlichen Straßenseite des Klöttschen durch die Stadt erworben und bereits niedergelegt.

Im Rahmen der Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes des Klöttschen sollen auch durch eine Neubebauung die östlich angrenzenden freien Baugrundstücke mit einem neuen Wohnraumangebot überplant werden.

Diese neue Wohnbebauung soll zu einer nachhaltigen, sozial stabilisierenden Wirkung beitragen und einen positiven Impuls auf den Stadtteil Eppinghofen und das Quartier auslösen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche handelt. Die weiteren Voraussetzungen, eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten, sind ebenfalls gegeben.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, erschlossene Innenbereiche bzw. bisher anderweitig genutzte Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einer neuen Nutzungen zuzuführen und so Freiflächen im Außenbereich zu schützen.

3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

In Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung und die benachbarte Struktur wird als grundsätzliche Nutzung ein „Wohngebiet“ festgesetzt. Der exakte Nutzungsmix wird im weiteren Verfahren noch konkretisiert. Mit der Realisierung der Bebauungsplanung werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung einer maximal III-geschossigen Wohnbebauung in Form von Wohnhöfen
- Schaffung von Plätzen / Grünflächen zum Verweilen

- Schaffung von Fußwegen innerhalb des neuen Quartiers
- Schaffung von Baurecht für einen Kindergarten an der Vereinstraße.

Dem Zielplan liegt der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Stahm aus Braunschweig zugrunde.

Das Konzept sieht einen Gebäudetypenmix von Stadthäusern mit eigenem Garten, gestapelte Maisonetten mit Garten bzw. Dachterrassen bis hin zu kleinen Geschosswohnungen vor, die als Wohnhöfe angeordnet werden sollen. Aufgrund der Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen können verschiedene Zielgruppen wie junge Familien, Paare, Singles und auch ältere Menschen angesprochen werden. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht im Inneren die Errichtung von insgesamt drei Wasserhöfen.

Das Konzept sieht als Standort für den ruhenden Verkehr die Anordnung einer Tiefgarage, die über den Klöttchen erschlossen wird, vor.

Abweichend zum ursprünglichen Konzept hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 04.11.2008 beschlossen, bei der weiteren Planung auf die Errichtung von Wasserhöfen zu verzichten und alternativ dafür Platzflächen - auch vor dem Hintergrund des geplanten Mehrgenerationenwohnens - vorzusehen.

Die geplanten Wohnhöfe sollen als Gebäuderiegel zu den angrenzenden Straßen so angeordnet werden, dass sie den Block andeutungsweise schließen und im Inneren des Blocks Plätze zum Verweilen oder Grünflächen entstehen können. Zum Klöttchen und zur Parallelstraße hin sollen die Gebäude geschlossen mit Wintergärten errichtet werden und können somit als Lärmpuffer dienen.

4 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebietes:	ca.	16.800 m ²
Wohnbaufläche geplant:	ca.	2.170 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand):	ca.	2.830 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Planung):	ca.	760 m ²

5 Umweltbelange und Auswirkungen auf die Planung

Da dieser Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Somit entfällt auch das Erfordernis zur Anwendung der Eingriffsregelung i.S.v. § 1 a BauGB. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten und entsprechend zu würdigen.

5.1 Baumschutz / Artenschutz

Für bestehende Bäume, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind und die nicht erhalten werden können, ist entsprechender Ersatz vorzusehen. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 19 und § 42 BNatSchG im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und ein artenschutzrechtlicher Beitrag zu erstellen.

5.2 Altlasten

Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob ein Altlastenverdacht vorliegt.

5.3 Klima

Nach der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 befindet sich das Plangebiet im Lastraum der hochverdichteten Innenstadt d.h. extremes Stadtklima kann zu Austauschproblemen mit hohen Schadstoffanreicherungen und belastendem Bioklima führen. Folgende Planungshinweise werden empfohlen: Reduktion der Schadstoffemissionen - besonders des Kfz-Verkehrs, Erhaltung von Belüftungsschneisen, Begrünung von Straßenräumen und Innenhöfen, Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen, keine weitere Versiegelung, Entsiegelung sowie Begrünung von Dächern und Fassaden, Förderung des Luftaustausches.

5.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen / Immissionsschutz

Geräuscheinwirkungen von außen auf das Plangebiet sind durch den Straßenverkehrslärm von den direkt angrenzenden Straßen: Klöttschen, Heißener Straße, Vereinstraße und Parallelstraße zu erwarten. Darüber hinaus sind Lärmemissionen durch den Schienenverkehr des angrenzenden Hauptbahnhofes zu erwarten. Genauere Untersuchungen werden hierzu im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erfolgen.

6 Planungsalternativen

Ingesamt wurden mehrere Wohnbaukonzepte durch drei Architektenbüros erarbeitet, die unterschiedliche Lösungen zur neuen Bebauungsstruktur, zum Nutzungsmix und zur städtebaulichen Dichte lieferten. Von einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung über urbane Reihenhäuser bis hin zu hofartigen Gebäudestrukturen mit Wasserhöfen reichten die geplanten Bebauungskonzepte.

Diese Bebauungskonzepte wurden im Hinblick auf ihre Realisierungsfähigkeit im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse gutachterlich überprüft. Die Bebauungsvorschläge wurden bezüglich der Rahmenbedingungen (insbesondere Nachfrage- und Wettbewerbssituation) des Mülheimer Wohnungsmarktes sowie der Qualität und der Zielgruppeneignung des Mikrostandortes entsprechend untersucht.

Als Ergebnis der Marktanalyse wurde empfohlen, die planerische Umsetzung am Entwurf des Büros Stahm aus Braunschweig zu orientieren. Die Konzeption hofartiger Gebäudestrukturen führt aus gutachterlicher Sicht zu nachhaltigen Effekten für das Quartier und generiert die höhere Nachfrage bei relativ hohen Preisen. Durch den innovativen Produkttypenmix wird zudem eine breite Zielgruppe angesprochen.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten und der städtischen Entwicklungspläne sind daher keine grundsätzlichen alternativen Nutzungen für das Plangebiet zu erkennen.