

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Brückstraße / Von-Graefe-Straße – T 12 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

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

Vorhabenträger: JPM Immobilien GmbH, Essener Straße 2-24, 46047 Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Brückstraße / Von-Graefe-Straße – T 12 (v)“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Oberkante baulicher Anlagen (OK) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. i.V.m. § 18 BauNVO
- Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen wie Lüftungstechnik, Fahrstuhl Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u.ä. um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 2.2 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1 Tiefgarage und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung einer Tiefgarage für den Bedarf des Gebietes nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 21a Abs. 2 BauNVO
- Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.
- Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.
- Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig.

Auf der mit „GSt“ bezeichneten 147 m² großen Grundstücksfläche ist eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage mit sieben Stellplätzen festgesetzt. Sie wird dem Baugrundstück Körnerstraße 42, Gemarkung Mülheim, Flur 32, Flurstücke 157, 193, 196, 229 und 232 zugeordnet.

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Gärten und Außenbereiche mit Ausnahme von Einfriedigungen, Kinderspielgeräten und Fahrradständern, letztere auch in überdachter Form, unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr.
4 BauGB
i.V.m. § 14
BauNVO

4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

§ 9 Abs. 1 Nr.
21 BauGB

4.1 FR1:

Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste (Feuerwehr, Krankenwagen) sowie zugunsten von Besuchern

4.2 FR2:

Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste (Feuerwehr, Krankenwagen)

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr.
24 BauGB

Bei der Grundrissgestaltung des Baukörpers an der Brückstraße ist sicherzustellen, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume aufweist, die zum Innenbereich und/oder zur privaten Verkehrsfläche orientiert sind.

Für Loggien an der Süd- und Westfassade des Baukörpers an der Brückstraße ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Tageszeitraum (6:00-22:00 Uhr) nicht überschritten wird.

Zum Zwecke des Lärmschutzes der Außenwohnbereiche ist eine Anlage zum Lärmschutz (Lärmschutzwand) gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Geländeni-

veau der zu schützenden Außenwohnbereiche zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss eine Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung entsprechend 6.2 der DIN EN 1793-2:2019-05 von $DLR \geq 24$ dB aufweisen.

Die Lärmschutzwand ist an der zur Feuerwehrrzufahrt orientierten Seite mit einer Einzahl-Angabe zur Schallabsorption $DL_{a,NRD}$ entsprechend 5.2 der DIN EN 1793-1:2017-07 von $DL_{a,NRD} \geq 8$ dB hochabsorbierend und an der zu den Außenwohnbereichen orientierten Seite mit einer Schallabsorption $DL_{a,NRD} \geq 4$ dB auszuführen.

Es ist zu gewährleisten, dass die Wandkonstruktion den Anforderungen der ZTV-L_{SW} 06 betreffend der Konstruktionsgrundsätze, Standicherheit und Gebrauchstauglichkeit und Beständigkeit in der jeweils neuesten Fassung entsprechen und schalltechnisch dicht ausgeführt werden.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'w_{ges}$) in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'w_{ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind der Darstellung in den Abbildungen 5.5.1-5.5.4 für jedes Geschoss zu entnehmen.



Abb. 5.2.1 (Erdgeschoss)

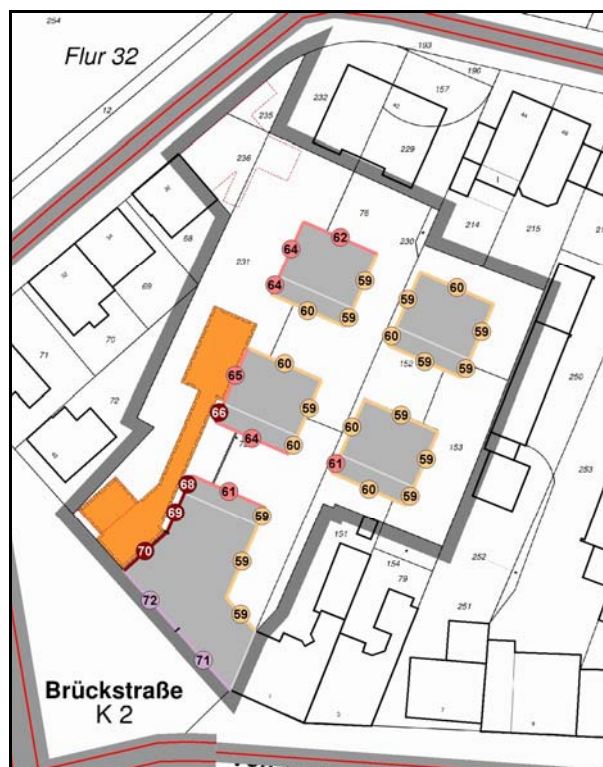


Abb. 5.2.2 (1. Obergeschoss)



Abb. 5.2.3 (2. Obergeschoss)

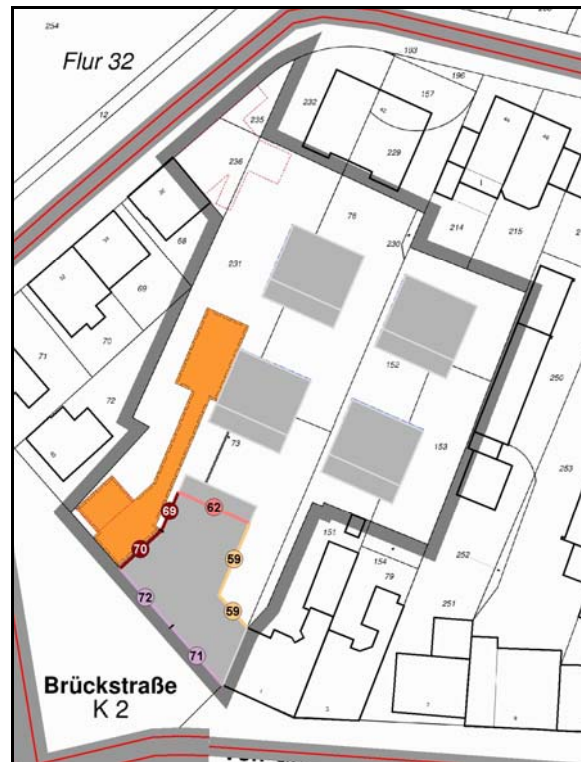
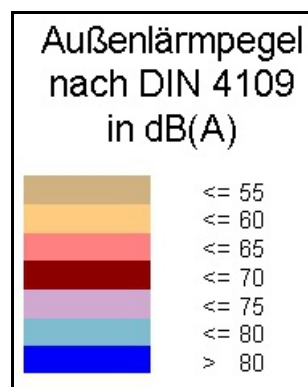


Abb. 5.2.4 (3. Obergeschoss)



Legende der Lärmpegelbereiche

Hinweis: Die farblichen Darstellungen entsprechen den Lärmpegelbereichen LPB I – V gem. DIN 4109

An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenbereichspegel ≥ 60 ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen

Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z. B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Begrünung und Minimierungsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr.
25a BauGB

Anpflanzungsmaßnahme

Im Vorhabengebiet sind 14 Bäume als zweimal verschulter Hochstamm oder Alleebaum, Stammumfang 20 cm (Mindestqualität), anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen. Für die Pflanzung sind mindestens mittelkronige Laubbäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, in der jeweils aktuellen Fassung) mindestens als „geeignet“ eingestuft sind. Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m² umfassenden, offenen oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen (Baumscheiben) anzulegen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Eine Ansaat oder weitere Bepflanzung der Baumscheiben ist zulässig. Die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation und die ZTV-Baumpflege (FLL) sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Dachbegrünung

Die Flachdächer von Gebäuden 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 in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen oder Loggien, 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 Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen 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 die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

Teilversiegelung von befestigten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr.
20 BauGB

Oberirdische PKW-Stellplätze sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche barrierefreie PKW-Stellplätze. Als teilversiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasser- und luftdurchlässig sowie im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr.
25b BauGB

Im Zuge von Bautätigkeiten sind Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege (FLL), der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren oder Versiegeln der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen.

Unter diesen Baumschutz fallen auch Kronen- und Wurzelbereiche von außerhalb des Vorhabengebietes stockenden Bäumen, die im Vorhabengebiet liegen. Die im Vorhabengebiet liegenden Traufbereiche dieser Bäume sind während der Bautätigkeiten mit einem zusätzlichen Puffer von 1,5 m mit einem Bauzaun abzuzäunen und von Belastungen freizuhalten.

8. Maßnahmen zum Artenschutz

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zwischen Brückstraße und den neuen Stellplätzen an der Körnerstraße ist im Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze eine einreihige Hecke aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Kornelkirsche (*Cornus mas*) zu pflanzen. Die Hecke ist mindestens 2,0 m hoch dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs.
1 Nr. 25a
i.V.m. § 9
Abs. 1
Nr. 20
BauGB
i.V.m. §
44
BNatSchG

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrt, Terrassen oder Plätzen und der Hauszuwegungen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen als flächenhaftes Gestaltungselement sind unzulässig.

§ 9 Abs. 4
BauGB i.V.m.
§ 89 Abs. 1
Nr. 5 BauO
NRW

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder Zäunen, letztere aber nur in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen, zulässig. Standortgerechte Heckengehölze sind Hainbuche, Buche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Forsythie, Liguster.

§ 9 Abs. 4
BauGB i.V.m.
§ 89 BauO
NRW

III. Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhabengebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flugplatzes Essen-Mülheim. Der Bauschutzbereich ist hier ab einer Höhe von 178,5 m über NHN betroffen.

§ 9 Abs. 6
BauGB i.V.m.
§§ 12 bis 18
a LuftVG

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwarungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sowie zum allgemeinen Artenschutz sind folgende

Maßnahmen einzuhalten:

Fäll- und Rodungsmaßnahmen:

- Fäll- und Rodungsmaßnahmen von Gebüsch und Bäumen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis vor dem 1.3. (außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) zulässig.
- Vor Durchführung der Maßnahmen sind Gehölze von qualifiziertem Fachpersonal auf vorhandene Habitate wie z.B. Höhlen und Nischen, zu untersuchen. Bei Funden von Quartieren bzw. Individuen ist die untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abrissmaßnahmen:

- Abrissmaßnahmen sind auf den Monat April und auf die Monate September und Oktober, außerhalb der Winterruhe und Wochenstubenzeit von Fledermäusen zu beschränken.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Gebäude im Vorhabenbereich auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Hierbei sind geeignete Spalten fachgerecht zu verschließen, solange sie nicht besetzt sind. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Im April, spätestens jedoch vor dem Abriss, ist das Fabrikgebäude auf einen Besatz durch Schleiereulen zu kontrollieren. Bei Besatz ist die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Falls Brut- oder Zufluchtsstätten aufgefunden, aber nicht erhalten werden können, sind in Abstimmung mit der UNB auf dem Grundstück in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate, wie z. B. Fledermauskästen, Nistkästen, Eulenkiste fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Ökologische Baubegleitung

- Um die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Bauarbeiten bis zur Fertigstellung der Hochbauten begleitet und dokumentiert. Die Dokumentation ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

3. Baumschutz

Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6, Abs. 3 (BSchS) bei dem Amt für Umwelt-

schutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem. § 6 (5) BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die im Vorhabengebiet festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen sind auf die Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

4. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der KBD der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern

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 sind 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, hinzuweisen. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft im ServiceCenterBauen (SCB) der Stadt Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.