

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan C8a

Auf dem Bruch / Schildberg

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Auf dem Bruch/
Schildberg" (Verfahrensbezeichnung: C 8 a)

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe - soweit nicht nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässig -, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen in den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

aß der baulichen Nutzung: Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

estaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Giebeldächer mit einer Neigung von 35 - 42° für die Bebauung an der Straße "Auf dem Bruch" von Nr. 80 bis Nr. 106 und für die Bebauung an der Straße "Schildberg" von Nr. 65 bis Nr. 77.
- b) Flachdächer für die gesamte übrige Bebauung und die Garagen.

Drempel und Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der festgelegten Geländehöhe am Baukörper, 0,75 cm nicht überschreiten.

Kellergaragen sind im gesamten Planbereich unzulässig.

Die Traufhöhe der Garagen darf 3 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen: Die Gemeinschaftsgaragen südlich der Straße "Auf dem Bruch" sind der Bebauung an der Straße "Auf dem Bruch" Nr. 92 bis 106 und der Bebauung an der Straße "Schildberg" Nr. 63 bis 77 zugeordnet.

Die im Plan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit einem dichten Busch- und Baumwerk zu bepflanzen.

In der im Lageplan mit dem Zeichen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten.

Die Gemeinschaftsanlage "Kinderspielplatz" südlich der Einmündung der Straße "Auf dem Bruch" in die Straße "Schildberg" ist der Bebauung der Straße "Schildberg" Nr. 63 bis 77 und der Straße "Auf dem Bruch" Nr. 102 bis 106 zugeordnet.

Die im zeichnerischen Teil zur Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern der ehemaligen Bergwerksgesellschaft Math. Stinnes mbH., jetzt VEBA AG, Technischer Dienst, 4390 Gladbeck-Brauk, Busfortshof 18.

Begründung

gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 541) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Auf dem Bruch/Schildberg" (Verfahrensbe-
zeichnung: C 8 a)

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen - insbesondere für die Errichtung eines städtischen Altenheimes -, sowie für genügend Grün- und Freiflächen für die Naherholung der Bevölkerung schaffen.

Im Bereich Dümpten besteht ein ständig steigender Bedarf an Altenwohnungen und weiteren Alteneinrichtungen, dem durch die Festsetzungen in diesem Plan Rechnung getragen werden soll.

Die Lage der Alteneinrichtung, die aus einem Wohnteil, einem Heimbereich und einer Pflegestation besteht, wurde angrenzend an eine große zusammenhängende Grünfläche gewählt, um den alten Mitbürgern ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen; ein weiterer Vorteil dieses Standortes ist die Nähe zum jetzigen und dem künftigen Zentrum Dümptens. So wird sowohl den Kontaktbedürfnissen als auch den Erholungsbedürfnissen älterer Menschen Rechnung getragen.

Der vorhandene Bewuchs der Grünfläche soll durch die Planfestsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert werden. In anderen Teilbereichen sind Neuanpflanzungen vorgesehen. Die durch die Grünfläche führenden Wege sind Teile der Rundwegplanung für Oberdümpten.

Um die Grünfläche herum gruppieren sich als weitere Gemeinbedarfsanlagen zwei vorhandene Schulen. Für die Gemeinschaftsgrundschule "Auf dem Bruch" wird gemäß Bildungsentwicklungsplan ein zusätzliches Grundstück zur Errichtung einer Turnhalle festgesetzt. Die zentral in Dümpten gelegene Grünfläche ist durch Fußwege mit allen umliegenden Grünflächen Dümptens verbunden.

Der Spielplatzbedarf wird entsprechend dem Runderlaß des Innenministers NW vom 3.7.1974 (Hinweise für die Planung von Spielflächen) -SMBI. NW. 2311- durch die in diesem Plan festgesetzte Spielfläche bei weitem gedeckt. Hierbei handelt es sich gemäß o.a. Erlass um einen Spielbereich A, der auch die Versorgung eines größeren Umbereiches übernimmt.

Dem ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Ein Stellplatzverhältnis von einer Unterstellmöglichkeit pro Wohnung ist berücksichtigt. Stellplätze für die Gemeinbedarfseinrichtung des städtischen Altenheimes mit Altenwohnungen werden in ausreichendem Maße auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Stellplätze für das Lehrpersonal der Gemeinschaftseinrichtungen "Schule" sind auf den Grundstücken vorhanden. Bei außerschulischen Veranstaltungen, wie z.B. Pflugschaftsversammlungen, besteht die Möglichkeit, den Schulhof sowie die Parkstreifen entlang den Straßen "Auf dem Bruch" und "Schildberg" für Parkzwecke zu benutzen. Für den Sportplatz an der Straße "Schildberg" werden Stellplätze nicht benötigt, da dieser Sportplatz überwiegend für Schulzwecke in Anspruch genommen wird. Bei außerschulischen Veranstaltungen, die in der Regel in die schulfreie Zeit fallen, besteht ebenfalls die Gelegenheit, den Schulhof als Parkfläche im Zusammenhang mit den reichlich vorhandenen Parkplätzen (Parkstreifen entlang der Straße) zu nutzen.

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

Über dem Planbereich verläuft die Richtfunkstrecke Oberhausen 1 -Recklinghausen der Deutschen Bundespost, die eine Bauhöhenbeschränkung (bis 1980 von 90 m über NN und ab 1980 von 121,00 m über NN) erfordert. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird der Richtfunkverkehr nicht beeinträchtigt.

Da der Planbereich über Grubenfeldern stillgelegter Zechen liegt, empfiehlt es sich, Bauvorhaben mit der VEBA AG -techn. Dienst-, Busfortshof 18, 4390 Gladbeck-Brauck, abzustimmen.

Der im Planbereich vorhandene LS-Stollen wird durch die Festsetzungen im Bestand nicht gefährdet.

Die der Stadt aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung		160.000,-- DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	--,-- DM	
b) Straßenbau	70.000,-- DM	70.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen		655.000,-- DM
4.) Öffentliche Gebäude		
a) Altersheim	18.000.000,-- DM	
b) Turnhalle für Schule "Auf dem Bruch"	2.000.000,-- DM	20.000.000,-- DM
		20.885.000,-- DM
		=====

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten, mit Ausnahme der Kosten für öffentliche Gebäude, erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

Der Rat der Stadt hat am 16.12.1976 diesen Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 27.1.1977

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
bis zum erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

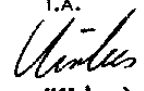
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 28.1.1977 bis zum 28.2.1977 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 2.3.1977



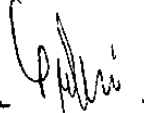
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Kirkes)
Stadtoberinspektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.1977 die in Grün eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO. NW. i.d.F. vom 9.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 27.4.1978

Im Auftrage des Rates der Stadt

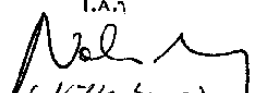

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 14.11.75 (Az.: 7-2486-75). Diesem Plan hat der Verbandsausschuß- und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am 14.11.75 zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.6.1978

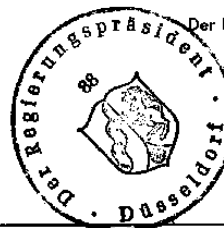
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Nollenburg)
Stadtoberinspektor

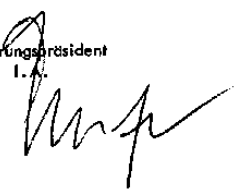
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung

vom 22.1.79 (Az.: 35.2.1-12.07 (Mülheim 89))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 22.1.79



Der Regierungspräsident
I.A.


Regierungsbaudirektor

Der Rat der Stadt hat am die in
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes
und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer