

*Stadt Mülheim a.d. Ruhr*

# ***Bebauungsplan E 4***

*Klotzdelle*

*Text und Begründung*

*Entwurf / Satzung*



Entwurf

Bebauungsplan (Satzung) für den  
Bereich "Klotzdelle"  
(Verfahrensbezeichnung: E 4)

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- a) in dem Kleinsiedlungsgebiet (WS)  
Anlagen nach § 2 Abs. 3 Ziffern 3 und 4 BauN VO, nämlich Tankstellen und Gewerbebetriebe,
  - b) in den reinen Wohngebieten (WR)  
Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO zulässig), Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. Garagen können jedoch

zwischen den vorderen und hinteren Fluchten der Hauptbaukörper gestattet werden, wenn für diese Bebauung im Grundrißplan keine anderweitigen Garagen oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch Angabe der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, wird als weitere Maßbestimmung die sich hieraus und aus der festgesetzten Art der Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauN VO ergebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen sind mit Ausnahme der zweigeschossigen Anlage westlich der Straße "Klotzdelle" nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Drempel und Dachaufbauten sind in den reinen Wohngebieten (WR) unzulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Giebelhäuser mit einer Neigung von  $23^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$  für die Wohnbebauung an der Südwestseite der Straße "Klotzdelle" von Haus Nr. 27 bis 31 und an der Südostseite der Straße "Frohnhauser Weg" von Haus 104 bis 116 sowie für die Gemeinbedarfsfläche "Schule",

- b) Flachdächer für die gesamte übrige  
Bebauung einschließlich sämtlicher  
Garagen.

Für die unter a) genannte Wohnbebauung  
ist traufenständige Bauweise vorgeschrieben.

Die Sockelhöhen dürfen für die eingeschos-  
sige Bebauung der Wohngebiete (WR/WA) an der  
Blücherstraße sowie für die zweigeschossige  
Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) an der  
Ostseite der Straße "Klotzdelle" zwischen  
der Gemeinbedarfsfläche und der südlichen  
Garagenanlage, gemessen von der endgültigen  
Geländehöhe am Baukörper, 50 cm nicht über-  
schreiten.

Kellergaragen sind mit Ausnahme der im  
Bebauungsplan an der Julius-Leber-Straße  
für die zwei- und dreigeschossige Bebauung  
vorgesehenen Garagen unzulässig.

Die Garagen für die eingeschossige Bebauung  
zwischen Blücherstraße und Carl-Friedrich-  
Goerdeler-Straße sind innerhalb der über-  
baubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Die Bauhöhe der Garagen darf 2,5 m nicht  
überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in dem  
WS-Gebiet wird auf 600 qm festgesetzt.

Die Gemeinschaftsgaragen und-stellplätze  
an der Ostseite der Straße "Klotzdelle"  
sind für die Bebauung in den reinen Wohn-  
gebieten östlich dieser Straße bestimmt.

Kennzeichnung:

Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern  
der früheren Steinkohlenbergwerke Mathias  
Stinnes AG., jetzt Hibernia AG., Gruppe  
Stinnes-Bergbau, Herne.

Entwurf

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom  
23.6.1960 (BGBI. I S. 341) zum Bebauungs-  
plan (Satzung) für den Bereich "Klotzdelle"  
(Verfahrensbezeichnung: E 4)

- - - - -

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, neue Wohnflächen in Übereinstimmung mit dem Entwurf zum Flächennutzungsplan festzusetzen; die Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes wurde hierbei berücksichtigt. Für die Erschließung ist die Festsetzung neuer und die Erweiterung bestehender Verkehrsflächen erforderlich. Weiterhin sollen Gemeinbedarfsflächen sowohl für die vorhandene Schule als auch für ein evangelisches Gemeindezentrum und für eine Fernwählvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost festgesetzt werden.

Im westlichen Teil des Planbereichs erfolgt die Haupteerschließung unter Ausnutzung eines Geländeeinschnittes mit einer parallel zur Klotzdelle angeordneten Straße, in die eine weitere, als Einhang ausgebildete Straße mit anliegenden Ein- und Zweifamilienhäusern einmündet. Die Bebauung ist den vorhandenen Geländeverhältnissen entsprechend - insbesondere trifft dies für die mehrgeschossigen Baukörper im mittleren Teil des Erschließungsgebietes zu - in vertikaler und horizontaler Richtung gestaffelt. Durch die in Geschossigkeit und Baukörperform differenzierte, in Gruppen, zum Teil in größeren Winkeln angeordnete Bebauung wird eine großzügige städtebauliche Raumbildung bei ruhigen Wohnlagen erzielt. Eine im Einmündungsbereich der Julius-Leber-Straße in die Blücherstraße vorgesehene achtgeschossige Bebauung mit vorgelagertem eingeschossigen Flachbau soll die städtebauliche Dominante bilden und die Eingangssituation zum neuen Wohngebiet betonen. Auf eine gute Fußgängerquerverbindung vom Frohnhauser Weg durch die einzelnen Wohnbereiche zur Schule und zu den geplanten öffentlichen Grünanlagen wie auch den außerhalb des

Planbereiches liegenden Sportanlagen wurde besonderer Wert gelegt. Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs ist durch Festsetzung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen sowie Parkstreifen Rechnung getragen.

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

Der Bebauungsplan entspricht den vorgesehenen Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan, der zur Zeit aufgestellt wird.

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

Da der Planbereich über einem Grubenfeld liegt, wird empfohlen, Bauvorhaben mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft abzustimmen.

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

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

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| 1.) Grunderwerb und Freilegung          | 380.000,-- DM          |
| 2.) Erschließung                        |                        |
| a) Entwässerung                         | 200.000,-- DM          |
| b) Straßenbau                           | 1.600.000,-- DM        |
| 3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen | 83.000,-- DM           |
| insgesamt                               | <u>2.263.000,-- DM</u> |

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Der Rat der Stadt hat am <b>28. APR. 1969</b> diesen Planentwurf beschlossen.</p> <p>Mülheim a.d. Ruhr, den <b>28. APR. 1969</b><br/>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p><i>[Signature]</i><br/>Oberbürgermeister    Bürgermeister    Schriftführer<br/>Stadtverordneter</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW. vom 28.10.1952 in Verbindung mit § 10 BBauG durch den Rat der Stadt am <b>8. MAI. 1970</b> als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Mülheim a.d. Ruhr, den <b>8. MAI. 1970</b><br/>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p><i>[Signature]</i><br/>Oberbürgermeister    Bürgermeister    Schriftführer</p>                                                                                                                                                        |
| <p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom <b>27. MAI 1969</b> bis zum <b>27. JUNI 1969</b> öffentlich ausgelegt.</p> <p>Mülheim a.d. Ruhr, den <b>27. JUNI 1969</b><br/>Der Oberstadtdirektor<br/>Bauverwaltungsamt<br/>i. A. <i>[Signature]</i><br/>(Pankoke)<br/>Stadtoberamtmann</p>                                                                                                               | <p>i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 3, 1<br/>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom <b>2. SEP. 1970</b> genehmigt worden.<br/>AZ: I 41-125.4 (Mülheim E 4) - Essen, den <b>3. SEP. 1970</b><br/>Landesbaubehörde Ruhr<br/>I. A. <i>[Signature]</i><br/>Regierungsbaumeister</p>                                                                                                                                        |
| <p>Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom <b>16.5.1968</b> (Az. 4-2476-68).</p> <p>Diesem Plan hat <del>haben der Verbandsausschuß und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am</del> <del>und am</del> <del>zugestimmt.</del></p> <p>Mülheim a.d. Ruhr, den <b>3.6.1970</b><br/>Der Oberstadtdirektor<br/>Bauverwaltungsamt<br/>i. A. <i>[Signature]</i><br/>Stadtamtmann</p>  | <p>Gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 23.9.1970 sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom <b>30. SEP. 1970</b> ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Mülheim a.d. Ruhr, den <b>30. SEP. 1970</b><br/>Der Oberstadtdirektor<br/>Bauverwaltungsamt<br/><i>[Signature]</i><br/>Stadtamtmann</p>  |
| <p>Der Rat der Stadt hat am diesen Planentwurf beschlossen.</p> <p>Mülheim a.d. Ruhr, den<br/>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>Oberbürgermeister    Bürgermeister    Schriftführer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Mülheim a.d. Ruhr, den<br/>Der Oberstadtdirektor<br/>Bauverwaltungsamt<br/>i. A.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |