

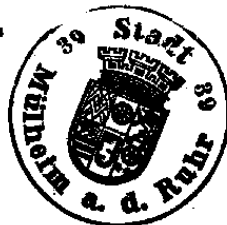
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan F1

Velauer Straße/Gneisenaustraße/Kleiststraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



~~Verordnung~~

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Velauer Straße/Gneisenaustraße/Kleist-
straße (Verfahrensbezeichnung: F 1)

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) im Kleinsiedlungsgebiet (WS)
Anlagen nach § 2 Abs. 3
Ziffer 3 und 4 BauN VO, nämlich Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe,
- b) in den reinen Wohngebieten (WR), mit Ausnahme der festgesetzten fünfgeschossigen und eingeschossigen Baukörper südlich der Einmündung der Schwarzenbergstraße in die Haarzopfer Straße, Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 2, 4 und 6 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe (soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO zulässig), Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung.

Folgende Anlagen, die nach der BauN VO in den festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in den jeweiligen Baugebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt:

im Kleinsiedlungsgebiet (WS)
Anlagen nach § 2 Abs. 3
Ziffer 1 BauN VO, nämlich sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig, ausgenommen Garagen auf denjenigen Baugrundstücken, für die keine Gemeinschaftsgaragen oder Garagen zugeordnet 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 Geschossflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb des überbaubaren Grundstücksteiles. Die maximale Höhe für die achtgeschossige Bebauung darf 149.00 m über NN nicht überschreiten. Im Plangebiet sind Garagen nur eingeschossig zulässig. Die Bauhöhe von Garagen darf 2,5 m, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, nicht überschreiten.

Bauweise:

Soweit nach den festgesetzten überbaubaren Flächen nicht die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen ist, wird eine abweichende Bauweise i.S. des § 22 Abs. 4 BauN VO gemäß Abgrenzung der überbaubaren Flächen durch Zeichnung festgesetzt.

Gestaltung:

Drempel und Dachaufbauten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die eingeschossige Bebauung an der Raadter Straße, der Straße "Heisinger Weg" und der Ostseite der Straße "Heinrich-Bertrand-Höhe", für die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes (WA) östlich der Gneisenaustraße, für die fünf- und achtgeschossigen Baukörper an der Einmündung der Schwarzenbergstraße in die Haarzopfer Straße und östlich der Max-Halbach-Straße, für die Bebauung der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sowie für sämtliche Garagen und Garagenzeilen,

- b) Giebelhäuser mit einer Neigung von 23° bis 30° für die übrige Bebauung.

Die Bockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, straßenseitig folgende Maße nicht überschreiten:

- a) für die eingeschossige Wohnbebauung und für die zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhaus- und Einfamilienreihenhausbebauung 0,50 m,
- b) für die sonstige zweigeschossige Bebauung 0,75 m,
- c) für die dreigeschossige Bebauung 0,90 m,
- d) für die fünf- und achtgeschossige Bebauung 0,50 m.

Kellergaragen sind im gesamten Planbereich mit Ausnahme der fünf- und eingeschossigen Bebauung auf dem südlichen Eckgrundstück Schwarzenbergstraße/Haarzopfer Straße nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsgaragen östlich der Gneisenaustraße sind für die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes (WA) östlich der Gneisenaustraße bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen am westlichen Ende der Straße "Fulerumer Feld" sind für die Bebauung an dieser Straße bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen nördlich des westlichen Teiles der Schwarzenbergstraße sind für die westlich anschließende Bebauung und die Bebauung an der Ostseite der Haarzopfer Straße zwischen Kleiststraße und Schwarzenbergstraße bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen östlich der Kellermannstraße sind für die Bebauung an der Kellermannstraße bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen östlich der Max-Halbach-Straße sind für den fünfgeschossigen Baukörper östlich der Max-Halbach-Straße, für die Bebauung südlich der Kleiststraße zwischen Max-Halbach-Straße und Felackerstraße und für die östlich anschließenden Baukörper westlich der Felackerstraße bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen und -stellflächen an der Kreuzung Schwarzenbergstraße/Felackerstraße sind für die Bebauung an vorgenannter Kreuzung und die Zeilenbebauung westlich der Richard-Gerlach-Straße bestimmt.

Die Gemeinschaftsstellflächen südlich der Kleiststraße sind für den bürgerchaftlichen Mittelpunkt und die Schule bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen an der Südseite der Schwarzenbergstraße sind für die jeweils benachbarte Reihenhausbebauung bestimmt.

An der Velauer Straße sind neue Zu- und Abfahrten für die angrenzenden Grundstücke unzulässig.

Aufhebung bisheriger
Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen außer Kraft, insbesondere die im Planbereich bestehenden Festsetzungen des "Fluchtlinienplanes des Geländes zwischen Essener Straße, Gneisenaustraße, Velauer Straße und Yorkstraße", förmlich festgestellt am 17.11.1952.

Nachrichtliche Übernahmen:

Der gesamte Planbereich liegt im Bau-
schutzbereich des Flughafens Essen-
Mülheim zwischen dem 1,5 km - und 4 km -
Umkreis um den Flughafenbezugspunkt,
festgesetzt durch Bekanntmachung des
Regierungspräsidenten als Luftfahrt-
behörde am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß
§ 18 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.
1959 (BGBI. I S. 9).

Das im Grundrißplan eingetragene Natur-
denkmal (Hülse vor dem Hause Max-Hal-
bach-Straße 48) ist durch die VO zur
Sicherung von Naturdenkmälern im Stadt-
gebiet Mülheim a.d. Ruhr vom 11.3.1965
(Amtsblatt für den Regierungsbezirk
Düsseldorf Nr. 19a vom 14.5.1965) ge-
schützt.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 BBauG vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan
(Satzung) für den Bereich "Velauer
Straße/Gneisenaustraße/Kleiststraße"
(Verfahrensbezeichnung: F 1)

Im Rahmen der Neuordnung und Erweiterung des Gebietes Heimaterde sollen die bereits in der Baustufenordnung vom 16.12.1960 festgesetzten Bauflächen erschlossen und einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Für die bestehende Bebauung sollen rechtliche Festsetzungen getroffen werden, soweit diese bisher noch nicht bestanden.

Neben der Erschließung vorgenannter Wohnflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs hat der Bebauungsplan zum Ziel, den notwendigen Bedarf an Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergärten, bürgerchaftlicher Mittelpunkt) zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung wurde weitgehend durch die vorhandenen Straßen der benachbarten Gebiete bestimmt. Die neu festgesetzte Haarzopfer Straße leitet den zu erwartenden Quellverkehr auf kürzestem Wege in das überörtliche Verkehrsnetz ein. Die innere Erschließung erfolgt vorwiegend durch kurze Wohn- und Stichstraßen, wodurch ein störungsfreies Wohnen erreicht werden soll.

Die Eingangssituation im Bereich Kleiststraße/Gneisenaustraße und das Zentrum des neu zu erschließenden Wohngebietes erhalten durch eine höhere Bebauung eine städtebauliche Akzentuierung.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Planbereiches in Baugebiete mit Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen fest.

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan vom 21.12.1959 ist gemäß § 173 Abs. 1 BBauG am 29.6.1963 außer Kraft getreten. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist jedoch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG wegen des dringenden Wohn- und Gemeinbedarfs zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht den vorgesehenen Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes, der z.Zt. aufgestellt wird.

Die Straßenbezeichnung "Kellermannstraße" ist für den neu geführten Straßenzug übernommen worden. Bei den übrigen Straßennamen "Raadter Straße", Fulerumer Feld", "Haarzopfer Straße" und "Heisinger Weg" handelt es sich um Gemarkungsnamen der näheren Umgebung.

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 städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung			
a) öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	160.000,-- DM		
b) Schulgrundstück	443.000,-- DM	603.000,-- DM	
2.) Erschließung			
a) Entwässerung	430.000,-- DM		
b) Straßenbau	1.200.000,-- DM	1.630.000,-- DM	
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen		12.000,-- DM	
4.) Schulgebäude (Eigenleistung der Stadt)		ca. 2.500.000,-- DM	
5.) Bürgerschaftlicher Mittel- punkt		ca. 750.000,-- DM	
		5.495.000,-- DM	
		=====	

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten, mit Ausnahme der Kosten für das Schulgrundstück und die Schulgebäude, sowie der Kosten für die Errichtung des bürgerschaftlichen Mittelpunktes, erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

Der Rat der Stadt hat am 15. 11. 1962 diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 6. 7. 1963

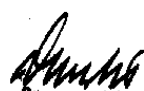
Im Auftrage des Rates der Stadt

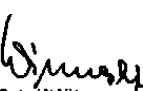

Stadtoberamtmann
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW. vom 28.10.1952 in Verbindung mit § 10 BBauG durch den Rat der Stadt am 4. 3. 1968 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 4. 3. 1968

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtschreiber

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 24. 2. 1964 bis zum 23. 3. 1964 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 3. 4. 1964

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


Stadtkammler

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 13. Sept. 1968 genehmigt worden.
A2: I 04-125.4 (Mülheim FA)
Essen, den 16. Sept. 1968

Landesbaubehörde Ruhr



I. A.


Oberregierungs- und -baureis

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 8. 10. 1963 (Az. 3-2825-61) vom 8. 10. 1963.
Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuss und - der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am 11. 9. 1963 und am zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 3. 7. 1964

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


Stadtkammler

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 31. Okt. 1968 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31. Okt. 1968

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

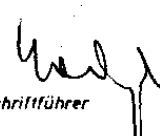


Stadtkammler

Der Rat der Stadt hat am 23. 3. 1965 diesen geänderten Planentwurf beschlossen. (2. Entwurf)

Mülheim a.d. Ruhr, den 23. 3. 1965

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 10. 4. 1966 bis zum 10. 2. 1966 erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 11. 2. 1966

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.



Stadtkammler