

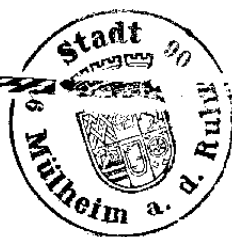
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan G7

Siedlung Mausegatt

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Siedlung Mausegatt - G 7"

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Die nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in reinen Wohngebieten (WR) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Bereich der Grundstücke Kreftenscheerstraße Nr. 11 bis 13 und 65 bis 75 (nur ungerade Nummern) dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Nebenanlagen nicht in den Bauwischen errichtet werden.
- In den mit "Ga" gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind gemäß § 12 Abs. 5 BauN VO nur überdachte Stellplätze und Garagen zulässig.
- Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung: Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Garagen und überdachten Stellplätzen in Vollgeschossen gemäß § 21 a Abs. 4 Zf. 3 BauN VO unberücksichtigt.
- Die Traufhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Erhaltung baulicher Anlagen: Gemäß § 39 h Abs. 3 Zfn. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sollen im Bereich des Bebauungsplanes die vorhandenen Siedlungshäuser erhalten bleiben, weil die gesamte Siedlung von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher und kunsthistorischer Bedeutung ist und in diesem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben soll.

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann aus den vorbezeichneten Gründen versagt werden.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 b BBauG festgesetzten Bäume sind zu erhalten; abgängige Bäume sind durch Bäume mit gleichem Erscheinungsbild zu ersetzen.

In Anlehnung an die im Plan empfohlenen Standorte zur Anpflanzung eines Baumes sind jeweils großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die öffentlichen Kinderspielplätze sind entlang der Verkehrsflächen dicht mit Büschen und Bäumen abzupflanzen.

Zur Sicherung der Garagenzufahrten für die Grundstücke an der Kreftenscheerstraße wird beiderseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein jeweils 1 m breiter, mit einem Fahrrecht zu belastender Streifen zu Gunsten des Nachbargrundstückes festgesetzt, soweit der vorhandene Bauwich 2,50 m unterschreitet. Die belastbare Fläche erstreckt sich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Garagenfläche.



Eingefügt gemäß dem Beschluß des Rates der Stadt vom 08.07.1982.

Mülheim a. d. Ruhr, den 20. Juli 1982



Otto
(Otto)

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaus.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW
i.V. mit § 4 der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 432),
zuletzt geändert mit Verordnung vom 25.09.1979 (GV. NW. S. 648).

A. Bebauung an der Kreftenscheerstraße und Mausegattstraße:

Für die Erweiterungsbauten sind Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 22° entsprechend der festgesetzten Firstrichtung zulässig.

Die Ausbildung von DREMPeln ist nicht gestattet.

Trennmauern im Bereich rückwärtiger Terrassen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die zwischen den Hauptbaukörpern der erhaltenswerten Bebauung zulässigen Garagen und baulichen Nebenanlagen benachbarter Gebäude sind in den vorderen Baufluchten und hinsichtlich der Dachneigung, Firstrichtung und Eindeckung sowie Außenwandmaterial und -farbe aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise können an den Gebäuden Kreftenscheerstraße Nr. 6 bis 48, 1 bis 7, 17 bis 59 und 81 bis 95 Überdachungen der Hauseingänge gestattet werden unter der Voraussetzung, daß sie dem beigegeführten Gestaltungsplan entsprechen. Dieser Plan ist ein Bestandteil der Festsetzungen.

B. Bebauung am "Priesters Hof"

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° entsprechend der festgesetzten Firstrichtung auszubilden.

Als Dachdeckung sind braune Dachziegel zu verwenden.

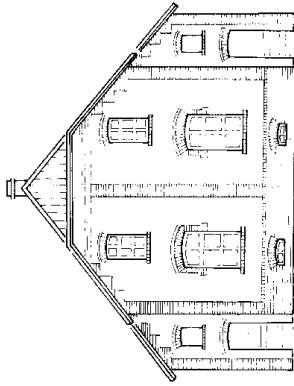
DREMPel und Dachaufbauten sind unzulässig.

Das Anbringen von Antennen ist nur im Bereich der rückwärtigen Dachflächen erlaubt.

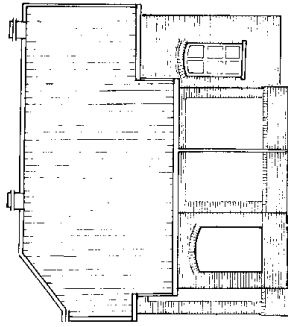
Die Außenwände sind in rotem Backsteinmaterial auszubilden oder in hellem Farbton zu verputzen. Glasbausteine sind in den von der Straße sichtbaren Wänden unzulässig.

Nebeneinanderliegende Garagen und Nebenanlagen benachbarter Gebäude müssen in gleicher vorderer Bauflucht liegen und in Material und Farbe, Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abgestimmt werden.

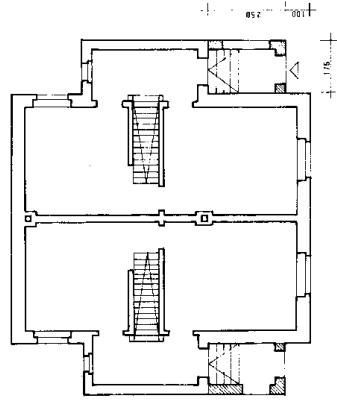
Zulässig ist eine Dachneigung von 18° bis 22° .



VORDERANSICHT

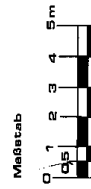


SEITENANSICHT



ERDGESCHOSS

GESTALTUNGSPLAN
EINGANGSÜBERDACHUNG
KREFTENSCHERSTRASSE
NR. 6-48; 1-7; 17-59; 81-95



Dieser Plan ist Bestandteil der
Gestaltungsfestsetzungen gem. § 103 BauONW
zum Bebauungsplan 'Siedlung Mausegatt'-G 7

Bebauungsplan

„Siedlung Mausegatt - G 7“

Anlage zur Drucksache Nr. 302/81

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich "Siedlung
Mausegatt - G 7" gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Heißen südlich der Essener Straße (Bundesstraße 1) und umfaßt die Grundstücke beiderseits der Mausegattstraße und der Kreftenscheerstraße sowie einige Grundstück an der Straße "Priesters Hof".

Räumliche und strukturelle Situation

Die Plangrenzen umfassen die Siedlung Mausegatt, eine Zechensiedlung aus der Zeit von 1899 bis 1911. Sie besteht aus zwei parallelen Straßenzügen von je 400 - 500 m Länge mit beidseitig errichteten eingeschossigen Doppelhäusern mit Stallanbauten. Einige neuere Ersatzbauten sind nach den Zerstörungen des letzten Krieges entstanden. Die Siedlung war bisher im Besitz von Bergwerksgesellschaften bzw. ihren Nachfolgeorganisationen. Eine Bauträgergesellschaft, die den alten Baubestand erwarb, betreibt den Verkauf und die Privatisierung der Häuser. Mehr als die Hälfte der Häuser befindet sich bereits in Privatbesitz.

Die Siedlung weist im wesentlichen vier Haustypen auf, die eine geradlinige Straßenrandbebauung bilden, bei der der Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit eine gewisse rhythmische Auflockerung ergibt. Die Betonung der Reihe wird noch unterstrichen durch die regelmäßige Baumpflanzung vor den nach Süden gelegenen Straßenfronten.

Ein öffentlicher, gut ausgebauter Kinderspielplatz ist an der Mausegattstraße vorhanden. Ein weiterer Kinderspielplatz an der Kreftenscheerstraße ist im Privatbesitz und verwahrlost.

Der Straßenraum innerhalb der Siedlung genügt dem heutigen Verkehrsaufkommen; es fehlen allerdings öffentliche Parkplätze.

Rund 150 m nördlich der Siedlung verläuft die Bundesstraße 1, deren weiterer Ausbau in Hochlage geplant ist.

Das Versorgungszentrum für die Siedlung liegt ca. 500 m nördlich in Heißen-Mitte; dort ist auch eine Haltestelle der Stadtbahnstrecke Essen-Mülheim a.d. Ruhr vorhanden.

Zwecke des Bebauungsplanes

Als eine fast unverändert erhaltene Zechensiedlung aus der Jahrhundertwende stellt die Mausegattsiedlung ein städtebaulich interessantes, stadtgeschichtlich und kunsthistorisch bedeutendes Denkmal dar, das zu erhalten ist, ohne daß den Bewohnern die Möglichkeit genommen wird, es weiterhin zu leben und die Wohngebäude ihren Bedürfnissen anzupassen.

Zu diesem Zweck sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl die Erhaltung der bestehenden Wohngebäude sichern als auch die Möglichkeit für An- und Erweiterungsbauten in Anpassung an das Siedlungsbild gewährleisten.

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die Baugebiete sollen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als reine Wohngebiete festgesetzt werden. Die geplanten Geschoßflächenzahlen entsprechen der im Flächennutzungsplan als Mittelwert dargestellten Geschoßflächenzahl von 0,5 für den größeren Einzugsbereich.

Für die bisher offen bebaute Siedlung ist überwiegend eine abweichende Bauweise vorgesehen. Um ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für die Altbebauung zu schaffen, sollen allgemein Bebauungstiefen von mehr als 14 m zulässig sein. In Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist daher sowohl eine Satzung über die Zulassung geringerer als der vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstände zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart dieses Ortsteils als auch eine Satzung über Gestaltungsforderungen erlassen worden. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan werden auch gestalterische Festsetzungen nach § 103 Bauordnung NW getroffen.

Zwischen den Hauptgebäuden sind innerhalb der überbaubaren Flächen jedoch nur Garagen bzw. überdachte Stellplätze zulässig, da sonst in der Siedlung keine Unterbringungsmöglichkeiten für die privaten Personenkraftwagen bestehen. Die Garagen sollen erst hinter der Rückfront der erhaltenen und durch Baulinien übernommenen Hauptgebäude errichtet werden dürfen, um das Erscheinungsbild der Siedlung nicht zu beeinträchtigen. Nebeneinanderliegende Garagen bzw. Vordächer sollen zur Straße hin ein einheitliches Bild ergeben.

Die Stellplatzverpflichtung für die Mehrfamilienhäuser an der Kreftenscheerstraße kann auf dem jeweiligen Grundstück erfüllt werden. Aus Gestaltungsgründen wird auf die Festsetzung von Garagenhöfen verzichtet.

Durch die festgesetzte Nichtanrechnung der Flächen für die Garagen soll gewährleistet sein, daß das Erweiterungsangebot unabhängig von den unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der überbaubaren Flächen voll genutzt werden kann.

Die Eigentümer der an der Kreftenscheerstraße vorherrschenden Haustypen erhalten ausnahmsweise die Möglichkeit, die Hauseingänge zu überdachen, unter der Voraussetzung, daß dies einheitlich nach dem der Satzung beigefügten Gestaltungsplan geschieht. Da die Eingänge einige Meter hinter der Gebäudefront in einem besonderen Anbau liegen, bietet sich dieser Haustyp für die Errichtung einer massiven Überdachung an, indem der vorhandene Eingangsbereich in gleicher Höhe und mit entsprechenden Materialien vorgezogen wird.

Da die Mausegatt-Siedlung für das Stadtbild und die Stadtgeschichte von Bedeutung ist, und mit der Erhaltung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gewährleistet bleiben soll, wird eine Genehmigungspflicht für den Abbruch, den Umbau und die Änderung der bestehenden Wohngebäude festgesetzt. Die An- und Erweiterungsbauten sollen sich nach der Satzung zur Gestaltung diesen Hauptgebäuden unterordnen und in Material, Farbe und Dachgestaltung anpassen.

Die durchgeführten Grundrißuntersuchungen haben ergeben, daß innerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe von 18,0 m eine vielfältige heutigen

Ansprüchen genügende Wohnraumgestaltung möglich ist.

Die Zulassung von Flachdächern, wie sie von einigen Anwohnern angeregt wurde, würde das Ortsbild empfindlich stören und ist deshalb nach den Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Baulücke an der Straße Priesters Hof soll durch Neubauten geschlossen werden, die sich in Bezug auf Geschossigkeit, Material und Dachgestaltung den Siedlungshäusern anpassen müssen. Den Bedenken einiger Anlieger der Mausegattstraße, deren Gärten früher bis an den Priesters Hof reichten, gegen diese Bebauung, konnte nicht Rechnung getragen werden, da es sich hier um erschlossenes Bauland handelt, dessen Teilung und Verkauf schon abgeschlossen ist. Eine Herabstufung würde hier eine Entschädigungsverpflichtung auslösen und liegt nicht im öffentlichen Interesse.

Das im Plan gekennzeichnete erhaltenswerte Gebäude ist in der Liste der erhaltenswerten Gebäude der Stadt Mülheim a.d. Ruhr aufgeführt. Es handelt sich um ein Fachwerkgebäude, wahrscheinlich aus der Zeit um das Jahr 1800.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Bergbaues liegt und darüber hinaus nach Angaben des Bergamtes Bochum noch unkontrollierter Abbau stattgefunden hat, sollte bei der Planung von Baumaßnahmen vorher Verbindung mit dem Bergwerkseigentümer (VEBA AG) aufgenommen oder eine Grubenbildeinsichtnahme beim Landesoberbergamt NW durchgeführt werden.

Öffentliche Grünflächen

Zusätzlich zu dem vorhandenen öffentlichen Spielplatz an der Mausegattstraße soll der bisher private Spielplatz an der Kreftenscheerstraße als öffentliche Anlage - Spielbereich C - nach dem Erlass des Innenministers von Nordrhein-Westfalen vom 31.7.1974 festgesetzt werden. Die Spielbereiche C haben eine Versorgungsfunktion für kleinere Kinder einer Hausgruppe mit verhältnismäßig kleinem Einzugsbereich, so daß zwei Kleinkinderspielplätze innerhalb der Siedlung durchaus angemessen sind. Beide Plätze sollen an den Fahrstraßen durch dichte Bepflanzung besonders gesichert werden.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Ludwigstraße bilden den Eingang in den Siedlungsbereich und sollen das in sich geschlossene, erhaltenswerte Ortsbild von der übrigen Bebauung trennen und dadurch besonders hervorheben.

Weitere öffentliche Grünflächen und begrünte Verkehrsflächen bilden fußläufige Querverbindungen zwischen den Erschließungsstraßen. Das vorhandene Begleitgrün, die mannshohen Hecken, sollen erhalten bleiben.

Erschließung

Die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb der Siedlung sind in ihrer heutigen Breite in die Planung übernommen worden, da ihre Ausbaubreite sowohl für das Verkehrsaufkommen als auch zur Aufnahme der Ver- und Entsorgungsanlagen ausreicht. Deshalb sollen die durch Fluchtlinienpläne früher vorgesehenen Erweiterungen dieser Verkehrsflächen aufgegeben werden. Nachdem das Planfeststellungsverfahren für die Bundesautobahn A 31, die das Plangebiet im Osten tangiert hätte, eingestellt worden ist, besteht vorerst keine Veranlassung, das bestehende Erschließungssystem zu verändern. Jedoch sollte die Einmündung der Mausegattstraße in die Ludwigstraße nach Westen verlegt werden, um die Verkehrssituation im Knoten Velauer-/Ludwig-/Mausegattstraße zu entschärfen.

Die vorhandenen Fußwegeverbindungen zwischen Mausegatt-/Kreftenscheer- und Beckstadtstraße sollen grundsätzlich erhalten bleiben, da ein großer Teil der Siedlung hierdurch direkt mit öffentlichen Einrichtungen und mit Nahverkehrshaltestellen verbunden wird. Sie sollen jedoch so ausgebaut werden, daß die Anlieger dadurch nicht mehr als zumutbar belastet werden. Sowohl an der Kreftenscheerstraße als auch an der Mausegattstraße sind einige öffentliche Parkplätze festgesetzt worden, die bisher im Plangebiet fehlten.

Um den angestrebten Charakter eines reinen Wohngebietes zu unterstreichen, wird erwogen, in der Siedlung eine Verkehrsberuhigung durch den Ausbau der Straßen als gepflasterte Wohnwege durchzuführen. Die vor den Häusern liegenden Grünflächen, die bisher Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen darstellten, werden den Wohngrundstücken als private Vorgärten zugeschlagen. Die alleesartigen Baumanpflanzungen an den Straßen und Wegen sollen erhalten und ggf. ersetzt werden, da sie das Ortsbild entscheidend prägen.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas ist gesichert, ebenso die Entsorgung des Wohngebietes durch das städtische Kanalnetz.

Auswirkungen der Planung

Die typischen Merkmale der Siedlung und damit ihr spezifischer Charakter werden erhalten und gleichzeitig ihr Wohnwert erhöht.

Die geplanten Festsetzungen geben jedem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnflächen, allerdings auf Kosten der Gartenflächen.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den festgesetzten reinen Wohngebieten ergibt sich aus § 14 der Baunutzungsverordnung (BauN VO). In der Neufassung der BauN VO 1977 ist ausdrücklich festgestellt, daß zu diesen Nebenanlagen auch Einrichtungen für die Kleintierhaltung zählen. Eine derartige Kleintierhaltung ist im Bereich des Bebauungsplanes vielfach vorhanden; sie widerspricht nicht der Eigenart der festgesetzten Baugebiete.

- - - - -

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

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

Kosten

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

1.) Grunderwerb	390.000,-- DM
2.) Erschließung	
Straßenbau	1.380.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünflächen	
Parkanlagen	40.000,-- DM
Spielplätze	57.000,-- DM
4.) Baumanpflanzungen	44.000,-- DM
	1.911.000,-- DM
	=====

Die Maßnahmen sind aus dem im Investitionsprogramm der Stadt Mülheim a.d. Ruhr ausgewiesenen Globalansätzen "Ausbau von sonstigen Straßen", "Ausbau und Erweiterung von Grünflächen im Stadtgebiet" und "Ausbau von Kinderspielplätzen im gesamten Stadtgebiet" zu finanzieren.

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten besteht die Möglichkeit, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Satzung über Beiträge für städtebauliche Maßnahmen (Erweiterung und Verbesserung) in der Stadt Mülheim a.d. Ruhr zu erheben.

Der Rat der Stadt hat am 13.05.80 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 17.10.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt

  
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Stadtverordneter

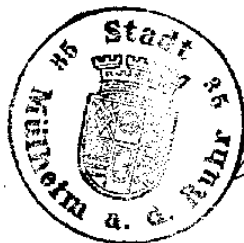
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
bis zum erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Planentwurf, der Text und die Begründung haben mit den
hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit
vom 24.10.1980 bis zum 24.11.1980 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 28.11.1980



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I. A.

(Otto)
Stadtspektor z.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.12.1981 die-
in ~~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 Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.1.1982

Im Auftrage des Rates der Stadt

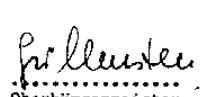
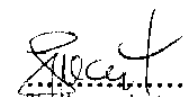
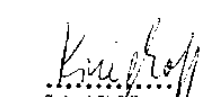
Freihaltung des
Gesamtschnittes

  
Oberbürgermeisterin Bürgermeister Schriftführer
Stadtverordneter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.07.1982 den
Satzungsbeschluss vom 03.12.1981 aufgehoben und in gleicher
Sitzung den Bebauungsplan gem. § 4 GO. NW. i. d. F. vom
19.12.1974 i. V. mit § 10 BBauG erneut als Satzung be-
schlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 30.07.1982

Im Auftrag des Rates der Stadt

  
Oberbürgermeisterin Stadtverordneter Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 2.9.82 (Az.: 35.2 - 2.07)
genehmigt worden unigenehmigt

Düsseldorf, den 2.9.82



Der Regierungspräsident

Regierungsbaudirektor

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

Mülheim a.d. Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

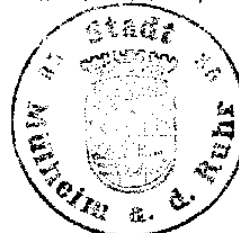
Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kenntmachungsordnung vom im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15.10.1982 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.10.1982



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(6/16)