

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan *Innenstadt 3*

Schulstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Schulstraße"
(Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 3)

Festsetzung durch Text
=====

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungs-
verordnung (BauN VO) in den
festgesetzten Baugebieten jeweils
vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß
§ 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes:
- a) im allgemeinen Wohngebiet (WA)
östlich der Straße "Scharpen-
berg" Anlagen nach § 4 Abs. 3
Ziffern 1, 2, 5 und 6 BauN VO,
nämlich Betriebe des Beherber-
gungsgewerbes, nicht störende
Gewerbebetriebe (soweit nicht
nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO
ausdrücklich zulässig), Tank-
stellen und Ställe für Klein-
tierhaltung,
 - b) im allgemeinen Wohngebiet (WA)
westlich der Friedrichstraße
Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern
1, 2, 4, 5 und 6 BauN VO, näm-
lich Betriebe des Beherbergungs-
gewerbes, nicht störende Gewerbe-
betriebe (soweit nicht nach § 4
Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO ausdrück-
lich zulässig), Gartenbaubetriebe,
Tankstellen und Ställe für Klein-
tierhaltung.
- Auf den nicht überbaubaren Grund-
stücksflächen sind Nebenanlagen und
Einrichtungen im Sinne des § 14
Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und
überdachte Stellplätze nicht zu-
lässig.

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 des überbaubaren Grundstücksteils.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) im allgemeinen Wohngebiet (WA) östlich der Straße "Scharpenberg" Giebelhäuser mit einer Neigung von 30° - 40° ,
- b) Flachdächer für die reinen Wohngebiete (WR) südwestlich der Einmündung der Schulstraße in die Kettwiger Straße. für die allgemeinen Wohngebiete (WA) südlich der Wertgasse, für die Gemeinbedarfsflächen, für sämtliche Garagen und Gemeinschaftsgaragen.

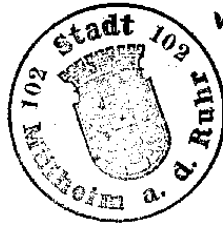
In den reinen Wohngebieten (WR) und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Sockelhöhen straßenseitig, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, 0,90 m nicht überschreiten. Die Bauhöhen der Garagen und Gemeinschaftsgaragen dürfen 2,5 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsgaragen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes sind für die reinen Wohngebiete südlich der Schulstraße bestimmt.



In dem allgemeinen Wohngebiet süd-
westlich der Kreuzung Friedrich-
straße/Wertgasse sind die Garagen
nur von der Rückseite der Gebäude
her befahrbar innerhalb der über-
baubaren Grundstücksflächen anzu-
ordnen.



In dem allgemeinen Wohngebiet süd-
westlich der Kreuzung Friedrich-
straße/Wertgasse ist entsprechend
der Eintragung im Plan gemäß § 9
Abs. 1 Ziffer 11 BBauG eine Fläche
festgesetzt, die mit einem Geh-
und Fahrrecht zugunsten der Haus-
grundstücke in diesem Baugebiet zu
belasten ist.

Aufhebung bisheriger
Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungs-
planes treten die im Planbereich
bisher geltenden städtebaulichen
Festsetzungen außer Kraft; insbe-
sondere treten außer Kraft:

teilweise der Durchführungsplan
Nr. 5 a, förmlich festgestellt
am 15.9.1960,

teilweise der Durchführungsplan
Nr. 16, förmlich festgestellt
am 8.10.1957,

der Fluchtlinienplan Kortumstraße,
förmlich festgestellt am 21.8.1947,

der Fluchtlinienplan der Teiner-
straße, förmlich festgestellt am
28.12.1950,

der Fluchtlinienplan Ecke Dohne
und Scharpenberg, förmlich fest-
gestellt am 20.12.1955.

Nachrichtliche Übernahmen
=====

Die im Grundrißplan eingetragenen
Naturdenkmale sind durch die
Verordnung zur Sicherung von
Naturdenkmälern im Stadtgebiet
Mülheim a.d. Ruhr vom 11.3.1965
(Amtsblatt für den Regierungsbezirk
Düsseldorf Nr. 19a vom 14.5.1965)
geschützt. Die Schutzbestimmungen
dieser Verordnung sind bei der Ver-
wirklichung des Bebauungsplanes
zu beachten.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
vom 23.8.1960 (BGBl. I S. 341) zum
Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Schulstraße"
(Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 3)

- - - -

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Festsetzungen für die vorhandene und geplante Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen, die für den innerstädtischen Tangentenring (Ruhrstraße-Schulstraße) benötigten Verkehrsflächen zu sichern und eine Erweiterung des evangelischen Krankenhauses zu ermöglichen. Um einen einwandfreien Verkehrsablauf im Bereich der Kreuzung Friedrichstraße/Wertgasse zu gewährleisten, wurden unter Berücksichtigung des künftigen Ausbaus die Flächen südwestlich der Kreuzung mit in den Planbereich einbezogen. Um die Wirkung des zwölfgeschossigen Hochhauses als städtebauliche Dominante zu erhalten, ist für die Erweiterungsbauten des Krankenhauses nördlich der Schulstraße eine Höhe von maximal vier, teilweise sechs Geschossen festgesetzt.

Für die Flächen mit vorwiegend überalterter Bausubstanz sind im Hinblick auf künftige Sanierungsmaßnahmen neue Festsetzungen getroffen worden. Die Flächen südlich der Einmündung Schulstraße/Kettwiger Straße und westlich der Kreuzung Wertgasse sind überwiegend bebaut. In diesen Bereichen rechtfertigt die städtebauliche Situation und die anzustrebende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke die Überschreitung der im § 17 Abs. 1 BauN VO genannten Höchstwerte der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs. 8 BauN VO, zumal öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Garagen sind in genügender Anzahl vorgesehen und der Zielsetzung folgend, ruhige Wohnbereiche zu schaffen, soweit erforderlich in größeren Anlagen zusammengefaßt. Im östlichen Planbereich wurde an der Kettwiger Straße eine Grünfläche festgesetzt, die eine Erweiterung der Grünanlagen am Friedhof bildet und ihre zukünftige Fortsetzung in nördlicher Richtung

zur Wertgasse finden soll, um die Erholungsflächen bis in die Nähe der Innenstadt auszudehnen.

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan vom 21.12.1959 ist gem. § 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 der verkehrlichen Neuordnung und zur Erweiterung der vorhandenen Gemeinbedarfsflächen zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der zur Zeit aufgestellt wird.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Planbereiches in Baugebiete mit Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen 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.

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

1.) Grunderwerb und Freilegung

a) Westflügel evgl. Krankenhaus (durch Anschnitt zwingend zu beseitigender Teil)	525.000 DM	
b) sonstige Flächen und Gebäude	145.000 DM	670.000 DM

2.) Erschließung

a) Entwässerung	...	DM
b) Straßenbau	347.000 DM	347.000 DM

3.) Ausbau öffentl. Grünanlagen

<u>70.000 DM</u>
<u>1.087.000 DM</u>
=====

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

Der Rat der Stadt hat am 27. 2. 1967 diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 27. 2. 1967
Im Auftrage des Rates der Stadt

Fräulein K. Kna
Oberbürgermeister - Bürgermeister Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §4 GO. NW.
vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am
25. SEP. 1967 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25. SEP. 1967

Im Auftrage des Rates der Stadt

Fräulein K. Kna
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben
mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten
Bebauungsplänen in der Zeit vom 23. 3. 1967
bis zum 24. 4. 1967 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25. 4. 1967

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

i. A.

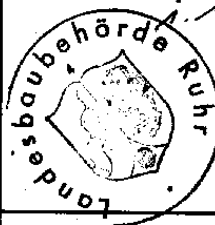
W. W. W.
Stadtoberamtmann



Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung
vom 9. JAN. 1968 genehmigt worden.

Essen, den 9. JAN. 1968

181-125.4 (Mülheim Inn. 3)
Landesbaubehörde Ruhr



W. W. W.
Regierungsbaurat

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des
Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhr-
kohlenbezirk vom 18. APR. 1967 (Az. 3-2675-4).

Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuß - und -
der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhr-
kohlenbezirk am 18. APR. 1967
zugestimmt.

Essen, den Mülheim a. d. Ruhr, den 25. SEP. 1967



Der Oberstadtdirektor

Bauverwaltungsamt

i. A.

W. W. W.
Stadtoberamtmann

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. JAN. 1968 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31 JAN. 1968

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

W. W. W.
Stadtoberamtmann

