

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan *Innenstadt 4a*

Friedrich-Ebert-Str./Sandstr.

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Gef. zur Vfg. v. 20.03.1978

Nr. 35.2-12.02 (Mülheim-Innenstadt 4a)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Friedrich-Ebert-Straße/Sandstraße"
(Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 4 a)

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 (4) BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Anlagen nach § 8 (3) Ziffer 2 BauN VO, nämlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hierunter fallen nicht Sozialeinrichtungen für Betriebsangehörige.

Folgende Anlagen, die nach der BauN VO in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 (5) BauN VO allgemein zulässig, sofern die Eigenart der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleibt:

Anlagen nach § 8 (3) Ziffer 1 BauN VO, nämlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

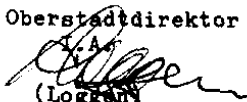
- a) Flachdächer für die Verwaltungs- und Wohngebäude;
- b) Flachdächer, Sheddächer ohne Einschränkung der Dachneigung oder Satteldächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 23° für die Betriebsgebäude.

Die vor der Baugrenze liegenden nicht Überbaubaren Flächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrtsflächen und des Einmündungsbereiches der Sandstraße zu begrünen. Auf je 50 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein großkroniger Baum anzupflanzen.

Kennzeichnung:

Ergänzt gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 20.3.1978.

Der Oberstadtdirektor


(Loggen)
Stadtamtmann

Die Ausführung von Wohnbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße erfordert gemäß § 9 Abs. 3 BBauG besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm.



Begründung

gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Be-
reich "Friedrich-Ebert-Straße/Sandstraße" (Verfahrensbe-
zeichnung: Innenstadt 4 a)

Der Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung der vorhandenen Bebauung sowie für Ersatzbaumaßnahmen für überalterte Gebäude schaffen und durch Neufestsetzung von Verkehrsflächen einen den heutigen Erfordernissen entsprechenden Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße (B 223) ermöglichen. Die Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße wird dringend notwendig, um das im Nordosten des Planbereiches befindliche Industriegebiet leistungsfähig an die Nordbrücke anzubinden. Ferner ist ein eigener Straßenbahngleiskörper wegen des starken Berufsverkehrs zu und aus den vorgenannten Industriegebieten vorgesehen, dessen zügige Fortsetzung in Form eines Straßenbahntunnels im Bereich des Brückenkopfes der Nordbrücke zur Innenstadt schon vorhanden ist. Zudem liegt in der Friedrich-Ebert-Straße der Hauptsammler für den Bereich rechts der Ruhr, der von hier aus bis in die Kläranlage Styrum geführt wird. Durch das vorgesehene Gewerbegebiet und die Umspannanlage nordöstlich der Friedrich-Ebert-Straße soll ein guter Übergang von dem nordwestlich des Planbereiches befindlichen Industriegebiet zu dem im Südosten des Planbereiches vorgesehenen Kerngebiet geschaffen werden.

Mit den Festsetzungen zur Dachform sollen Mindestfestsetzungen für die Gestaltung getroffen werden, da die Friedrich-Ebert-Straße eine vielbefahrene städtische Verkehrsader im Randbereich der City darstellt. Bei der zulässigen Errichtung von Wohnungen nach § 8 (3) Ziffer 1 BauN VO sind im Einzelfall notwendige Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Haus Friedrich-Ebert-Straße 154, welches 1860 als Postamt II gebaut wurde und heute von der Firma Mannesmann als Casino genutzt wird, wurde vom Landeskonservator wegen seiner baustilistischen Eigenart als erhaltenenswertes Baudenkmal deklariert und soll erhalten bleiben.

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

* siehe Rückseite 12

Eine Deckfolie mit Ausbauvorschlag für die Verkehrsflächen ist als Anhang 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 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

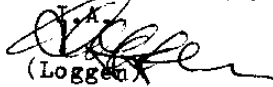
1.) Grunderwerb und Freilegung	500.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	800.000,-- DM
b) Straßenbau	2.200.000,-- DM
(einschl. Straßenbahngleiskörper)	
	3.000.000,-- DM
	3.500.000,-- DM
	=====

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG. Ein Teil der entstehenden Kosten soll durch Zuschüsse des Bundes und des Landes gedeckt werden.

*-mit Ausnahme der Fläche für Versorgungsanlagen-

Ergänzt gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 20.3.1978.

Der Oberstadtdirektor


(Loggen)
Stadtamtmann

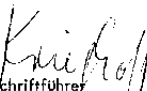


Der Rat der Stadt hat am 20.2.1975 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 3.4.1975

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
11.4.1975 bis zum 12.5.1975 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 23.5.1975



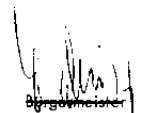
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Loggen)
Stadtkammann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.9.1977 die
in § 4 ~~eingetragenen~~ Änderungen und Ergänzungen
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung- gemäß § 4 GO.
NW, i.d.F. vom 11.8.1969 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 8.12.1977

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
4.7.1974 (Az.: 13-5353-63).
Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuß und der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9.11.1977



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Loggen)
Stadtkammann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 20.03.1978 genehmigt worden.
Düsseldorf,
den 20. März 1978

Az.: 35.2-12.07 (Mülheim-Innenstadt 4a)



Landesbaubehörde Ruhr
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

I.A.

Techn. Reg. - Angestellter

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



Oberbürgermeister

Bürgermeister

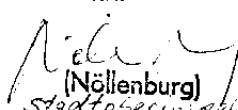
Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom 19.7.1978 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 21.7.1978 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 3.7.1978



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Nöllenburg)
Stadtverordneter

geändert gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten
Düsseldorf vom 20.3.1978.

