

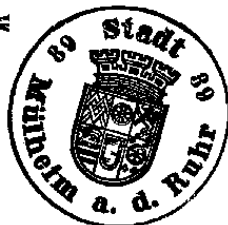
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan Innenstadt 11 a

Grabenstraße / Brückenkopf – West

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Grabenstraße/Brückenkopf West"
(Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 11 a)

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:

in den Gewerbegebieten (GE)

Anlagen nach § 8 Abs. 3

Ziffer 2 BauN VO, nämlich

Anlagen für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesund-
heitliche und sportliche
Zwecke,

in den Mischgebieten (MI)

Anlagen nach § 6 Abs. 3

BauN VO, nämlich Ställe für
Kleintierhaltung.

Folgende Anlagen, die nach der Baunutzungsverordnung 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:

in den Gewerbegebieten (GE)

Anlagen nach § 8 Abs. 3

Ziffer 1 BauN VO, nämlich

Wohnungen für Aufsichts- und
Bereitschaftspersonen sowie
für Betriebsinhaber und Be-
triebsleiter.

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Grabenstraße/Brückenkopf West"
(Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 11 a)

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:

in den Gewerbegebieten (GE)
Anlagen nach § 8 Abs. 3
Ziffer 2 BauN VO, nämlich
Anlagen für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesund-
heitliche und sportliche
Zwecke,

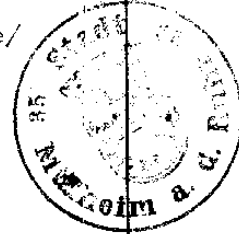
in den Mischgebieten (MI)
Anlagen nach § 6 Abs. 3
BauN VO, nämlich Ställe für
Kleintierhaltung.

Folgende Anlagen, die nach der Baunutzungsverordnung 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:

in den Gewerbegebieten (GE)
Anlagen nach § 8 Abs. 3
Ziffer 1 BauN VO, nämlich
Wohnungen für Aufsichts- und
Bereitschaftspersonen sowie
für Betriebsinhaber und Be-
triebsleiter.

"Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche erfolgt

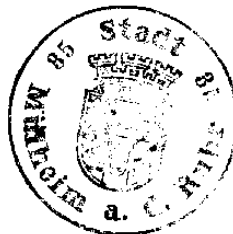
- a) für das Baugebiet westlich der Grabenstraße und nördlich der Cäcilienstraße nur von der Grabenstraße und der Cäcilienstraße;
- b) für das Baugebiet zwischen Cäcilienstraße/Grabenstraße/Tunnelstraße/Kanalstraße und der südwestlich des Baugebietes gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nur von der Cäcilienstraße, der Grabenstraße, der Tunnelstraße und der Kanalstraße;
- c) für das Baugebiet östlich des Steineshoffweges nur vom Steineshoffweg."



Ergänzt gem. Ratsbeschluss
vom 21.1.1971

J. [Signature]

Stadtoberamtmann



Gemäß § 8 Abs. 4 BauN VO sind in den Gewerbegebieten (GE) nur Betriebe zulässig, die die Trinkwassergewinnung in der benachbarten Versorgungsfläche nicht gefährden und bei denen die Lärmemissionen, gemessen 0,5 m von den geöffneten Fenstern der nächstliegenden Wohnbebauung, bei Tage 65 dB (A) und bei Nacht 50 dB (A) nicht überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 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 bis zu einer Neigung von 23° für die Betriebsgebäude.

Kellergaragen, die Geländeeinschnitte außerhalb der Baugrenzen erforderlich machen, sind im gesamten Planbereich unzulässig.

Sonstige Festsetzungen: Im Bereich der Straßenbrücke über die Ruhr werden in der oberen Ebene Verkehrsflächen und - wie im Grundrißplan eingetragen - in der unteren Ebene ein Gewerbegebiet, Verkehrsfläche (Zufahrt zum Wassergewinnungsgelände) und Grünflächen festgesetzt.

Das Flurstück 325 der Flur 2, Gemarkung Broich, ist, soweit es in der Versorgungsfläche liegt, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG mit einem Fahrrecht zur Unterhaltung eines Eisenbahngleisanschlusses zugunsten der Fa. Gustav Kocks AG zu belasten.

↖ Ergänzung siehe Nebenseite! -x-x-

Nachrichtliche Übernahmen

Die vom Bebauungsplan erfaßten
Flächen mit Ausnahme des Gewer-
gebietes an der Straße "Steineshoff-
weg" liegen in den vorgesehenen
Schutzzonen der Wasserwerke Styrum-
West und Styrum-Ost, für die der
Regierungspräsident in Düsseldorf
am 27.5.1969 durch die "Vorläufige
Wasserschutzverordnung der Wasser-
werke Styrum-West-und Styrum-Ost"
Schutzbestimmungen erlassen hat.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für
den Bereich "Grabenstraße/Brückenkopf West"
(Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 11 a)

- - - - -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen für den westlichen Brückenkopf der zweiten Straßenbrücke über die Ruhr im Innenstadtbereich und für den Anschluß an das westlich der Ruhr bestehende und geplante innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz zu sichern sowie die Bebauung im Planbereich neu zu ordnen und Gewerbeflächen festzusetzen.

Im Planbereich sollen die Bauflächen als Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) festgesetzt werden, da einerseits die Planungen östlich der Ruhr einen erheblichen Bedarf an stadtnahen Gewerbeflächen erwarten lassen, andererseits die vorhandene Wohnbebauung - im Gegensatz zur vorhandenen gewerblichen Bebauung - mit wenigen Ausnahmen stark überaltert ist und der Planbereich aufgrund der voraussichtlichen Belästigungen durch den Verkehr und die Industrienähe als spezifisches Wohngebiet ohnehin nicht mehr geeignet erscheint.

Das als "Versorgungsfläche (Wassergewinnungsgelände)" festgesetzte Gebiet umfaßt im wesentlichen die Grundstücke, auf denen die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH., Mülheim a.d. Ruhr, durch Verleihung eines Wasserrechtes vom 18.7.1924 aufgrund des preußischen Wassergesetzes Wasser entnehmen darf. Durch die Festsetzung als "Versorgungsfläche (Wassergewinnungsgelände)" werden die nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 27.7.1957 (BGBl. I S. 1110) und dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 22.5.1962 (GV. NW. S. 235) erforderlichen Verfahren, Verbote und Genehmigungsvorbehalte nicht berührt.

Für den Planbereich läuft zur Zeit ein Verfahren zur Feststellung als Wasserschutzgebiet. Voraussichtlich liegt künftig der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Wasserschutzgebiet, gegliedert nach Zonen I - III A. Hieraus ergeben sich Nutzungseinschränkungen für alle vom Planbereich erfaßten Flächen mit Ausnahme des Gewerbegebietes an der Straße "Steineshoffweg".

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 des Fehlbedarfs an stadtnahen Gewerbeflächen und zur Sicherung von Verkehrsflächen dringend erforderlich. Der Bebauungsplan "Innenstadt, 11 a" entspricht dem Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Planbereichs 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 überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	1 423 000,- DM
2.) Erschließung	
a) Brückenkopf	15 000 000,- DM
b) Entwässerung	639 000,- DM
3.) Begrünung westlicher Brückenkopf	15 639 000,- DM
	145 200,- DM
	<u>17 207 200,- DM</u>

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

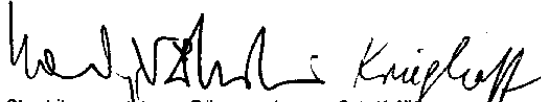
Der Rat der Stadt hat am 1. SEP. 1969 diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 1. SEP. 1969
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW.
vom 28.10.1952 in Verbindung mit § 10 BBauG
durch den Rat der Stadt am 9. MRZ. 1970
als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9. MRZ. 1970
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 1. O. SEP. 1969
bis zum 1. O. OKT. 1969 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15. OKT. 1969
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.



(Pankoke)
Stadtoberamtmann

i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 3,
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 24. NOV. 1970 genehmigt worden.
-A2. I. 111-111-4 (Mülheim am 11.2.)
Essen, den



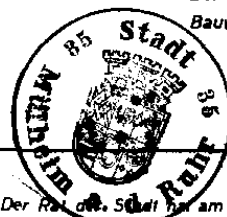
24. NOV. 1970
Landesbaubehörde Ruhr
i.A.
Regierungsbaudirektor

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des
Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhr-
kohlenbezirk vom 25.6.1968 (Az. 43-5354-63).

Diesem Planentwurf haben der Verbandsausschuß- und
der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhr-
kohlenbezirk am 25.6.1968 und am 25.6.1968
zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 24.5.1970

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.



(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 5.2.1971 sind
die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen
Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung
im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr
vom 15.2.1971 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.2.1971

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.



(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Der Rat der Stadt hat am diesen
Planentwurf beschlossen.

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

Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit
den hierdurch aufgehobenen/geänderten Bebauungs-
plänen in der Zeit vom bis zum
erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.