

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan *Innenstadt 13a*

Kassenberg / Graf - Wyrich - Straße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



~~Entwurf~~

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Kassenberg/Graf-Wyrich-Straße"
(Verfahrensbezeichnung: Innenstadt 13a)

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) in dem reinen Wohngebiet (WR)
am Kassenberg für den Bereich der gestaffelten Hangbebauung Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden für den täglichen Bedarf, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2-6 BauN VO, nämlich nicht störende Gewerbebetriebe - soweit nicht nach § 4 Abs. 2 BauN VO zulässig -, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportlich Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

In den reinen Wohngebieten (WR), mit Ausnahme der gestaffelten Hangbebauung, sind i.S.v. § 31 Abs. 1 BBauG ausnahmsweise Tagescafés und Gaststätten zulässig, soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen und die Eigenart der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleibt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Planbereich mit Ausnahme der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes an der nördlichen Planbereichsgrenze sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

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 der überbaubaren Grundstücksteile.

Im Planbereich sind freistehende Garagen nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Drempel und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Für die Baugebiete im Planbereich, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, werden Flachdächer festgesetzt.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, beiderseits der Graf-Wyrich-Straße bei der drei- und viergeschossigen Bebauung 0,9 m straßenseitig nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Plan für Nutzungsrechte gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- a) Fläche nördlich des Hauses Kassenberg Nr. 73 sowie östlich und nördlich der Baugrenze der im Plan festgesetzten fünfgeschossigen Bebauung mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- b) die westlich und nördlich daran anschließenden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Aufhebung bisheriger
Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen außer Kraft. Insbesondere treten demnach außer Kraft

- a) teilweise der "Durchführungsplan Nr. 13", förmlich festgestellt am 2.10.1962,
- b) teilweise der "Fluchtlinienplan Duisburger Straße - Am Schloß Broich, Haagerfeld, Kurfürstenstraße, Frankenallee", förmlich festgestellt am 30.5.1962.

~~Entwurf~~

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom
23.6.1960 (BGBl. I S. 301) zum Bebauungs-
plan (Satzung) für den Bereich "Kassenberg/
Graf-Wyrich-Straße" (Verfahrensbezeichnung:
Innenstadt 13 a)

- - - -

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Rechtsgrundlage für die in diesem Bereich erforderliche städtebauliche Arrondierung und für die künftige Bebauung der mit vorwiegend überalterter Bausubstanz bebauten Flächen zu schaffen. Durch die beabsichtigten Bauformen und deren Gliederung soll bei Berücksichtigung individueller Anforderungen dem Gemeinschaftsgedanken Rechnung getragen werden. Weiterhin sollen dringend erforderliche Verkehrsflächen festgesetzt und eine Gemeinbedarfsfläche für ein katholisches Gemeindezentrum gesichert werden.

Die topographischen Verhältnisse bieten die Möglichkeit, das zum Teil in Stufen zur Straße "Kassenberg" abfallende Gelände für eine gestaffelte Hangbebauung zu nutzen. Diese äußerst günstig zur Ruhr gelegene Wohnbebauung, die durch Treppenaufgänge und begrünte Flächen unterteilt werden soll, steigt jeweils versetzt nach Westen an und findet in zweigeschossigen und fünfgeschossigen Baukörpern ihren Abschluß. Der gesamte Bereich erhält seine städtebauliche Dominante in dem südlich aus der fünfgeschossigen Bebauung herauswachsenden, bis zu 11 Geschossen ansteigenden Baukörper, der durch Standort und Gestaltung den Gegenpol zur städtebaulichen Silhouette der östlichen Ruhrseite und einen akzentuierten Abschluß der gestaffelten Hangbebauung darstellt. Der Einmündungsbereich der Straße "Am Bahnhof Broich" in die Straße "Kassenberg" wird von einer siebengeschossigen Bebauung beherrscht, die durch ihre Stellung den räumlichen Abschluß der südlich anschließenden Hangbebauung darstellt und somit ein indifferentes Ende dieser Bebauung verhindert. Außerdem ist diese siebengeschossige Bebauung für die hier gebildete Eingangssituation des gesamten Bereiches "Kassenberg/Am Bahnhof Broich" städtebaulich erforderlich.

Zum besseren Verständnis der städtebaulichen Grundgedanken soll das als Anlage dieser Begründung beigelegte Modellfoto dienen, das die angestrebte, aber noch stärker zu durchgrünende Bebauung im wesentlichen erkennen läßt. Dieses Modell stimmt jedoch nicht mehr in allen Punkten mit dem inzwischen weiterentwickelten Bebauungsplan überein, insbesondere nicht hinsichtlich des unterhalb der elfgeschossigen Bebauung an der Straße "Kassenberg" liegenden kubischen Baukörpers sowie der östlich des Hochhauses anschließenden mehrgeschossigen Bebauung. Die ebenfalls beigelegten Schnittzeichnungen sollen die Höhenverhältnisse veranschaulichen.

Bei der Bearbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde, soweit möglich, auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes geachtet.

In der Nähe der Innenstadt und wegen des reizvollen Ausblicks in das Ruhrtal, der möglichst vielen Bürgern zugute kommen soll, wird eine hohe Wohndichte festgesetzt. Dadurch soll gleichzeitig im Sinne einer gesunden Stadtentwicklung zur Belebung der Innenstadt beigetragen werden. Die westlich angrenzenden Flächen sind überwiegend bebaut. Aus den vorgenannten Gründen ist die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauN VO als höchstzulässig genannten Geschossflächenzahl gem. § 17 Abs. 8 BauN VO gerechtfertigt, zumal öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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 dringenden Wohnbedarfs zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht den vorgesehenen Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes, der zur Zeit aufgestellt wird.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Planbereiches in Baugebiete mit Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, über-

baubare 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.

Im Planbereich befinden sich mehrere Stollen, deren ungefähre Lage im Grundrißplan kenntlich gemacht worden ist. Vor der Bebauung der betreffenden Grundstücke ist das notwendige Verfahren nach § 19 des Schutzbaugesetzes vom 9.9.1965 (BGBl. I S. 1232) durchzuführen.

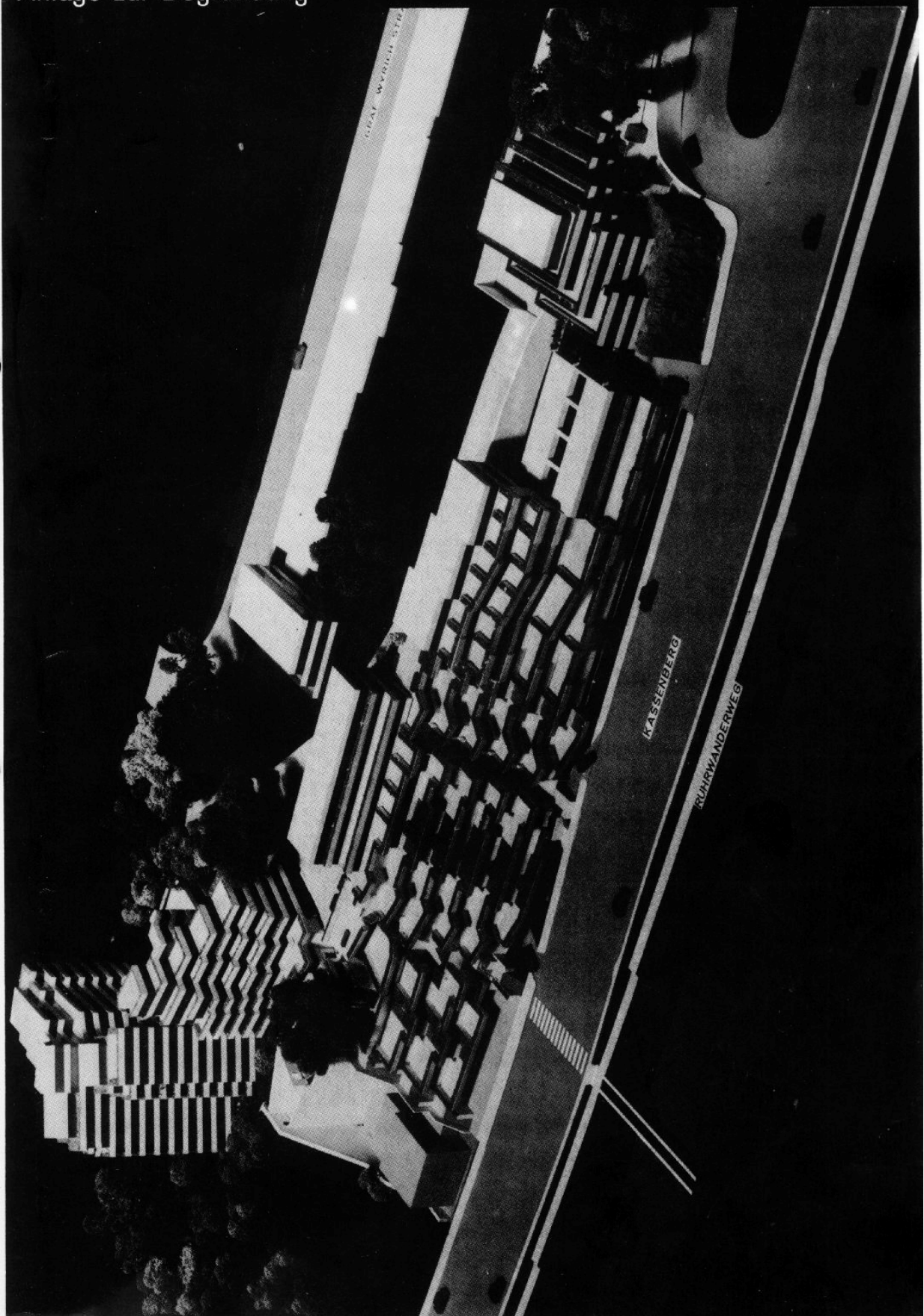
Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

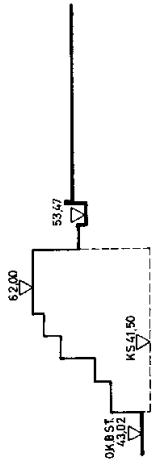
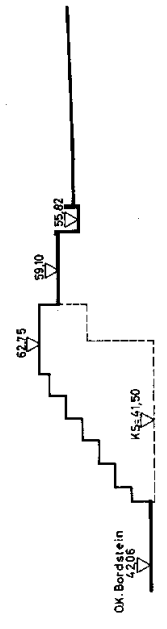
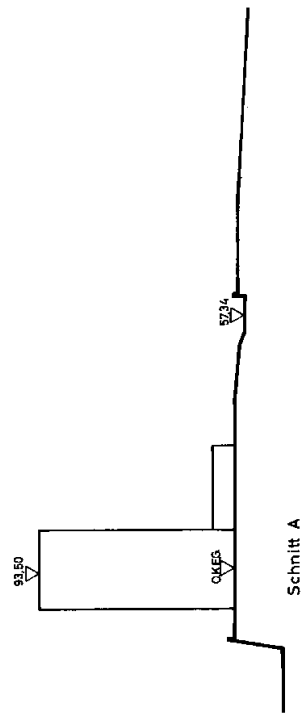
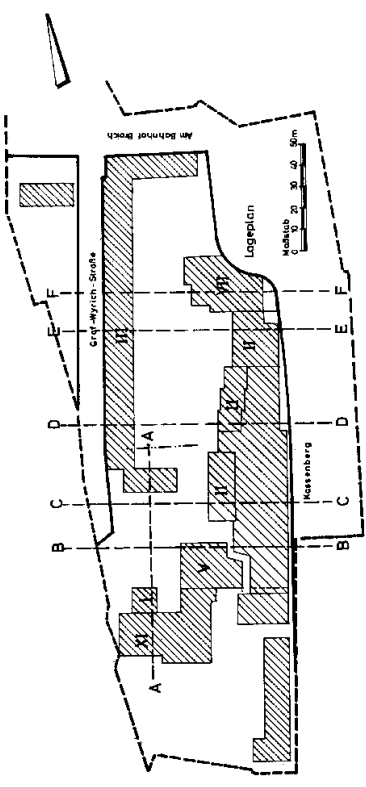
Die der Stadt aus den städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	239.200 DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung -	DM
b) Straßenbau	335.000 DM
	<u>335.000 DM</u>
	574.200 DM
	=====

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

Bebauungsplan „Kassenberg / Graf-Wyrich-Straße“
(Planbezeichnung Innenstadt 13a)
Anlage zur Begründung

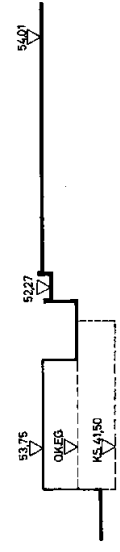




Schnitt B

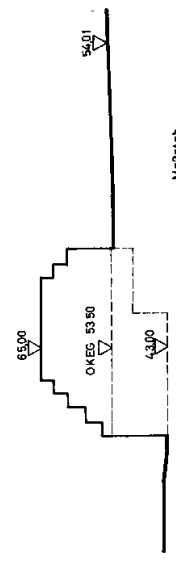
Schnitt C

Schnitt D



Schnitt E

Bebauungsplan:
"Kassenberg/Grat-Wyrich-Straße"
(Planbezeichnung: Innenstadt 13a)
Anlage zur Begründung



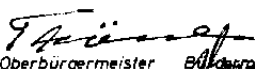
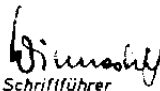
Schnitt F



Am 6.5.5
17.8.1987 Ma

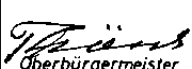
Der Rat der Stadt hat am **24. APR. 1967** diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a. d. Ruhr, den **24. APR. 1967**
Im Auftrage des Rates der Stadt

 
Oberbürgermeister Schriftführer

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

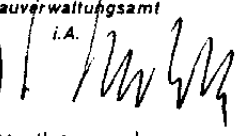
Mülheim a. d. Ruhr, den **25. SEP. 1967**
Im Auftrage des Rates der Stadt

  
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom **12. MAI 1967** bis zum **12. JUNI 1967** öffentlich ausgelegen.

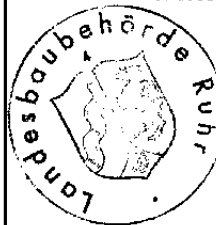
Mülheim a. d. Ruhr, den **19. JUNI 1967**
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.




Stadtoberamtmann

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom **30. JAN. 1968** genehmigt worden.

Essen, den **30. JAN. 1968**
1B1-125.4 (Mülheim Inn13)
Landesbaubehörde Ruhr



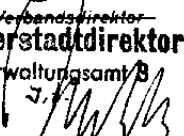

Regierungsbaudirektor

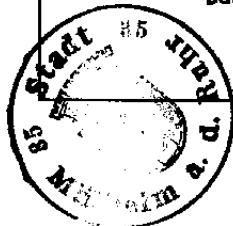
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom **24. NOV 1966** (Az. 3-2582-66).

Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuß - und - der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am - und am zugestimmt.

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

~~Der Verbandsdirektor~~
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt B

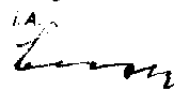

Stadtoberamtmann



Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a. d. Ruhr vom **15. MRZ. 1968** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a. d. Ruhr, den **15. MRZ. 1968**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


Stadtmann

