

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan K 2a

Winsterstraße / Faulenkamp

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Winsterstraße/Faulenkamp - K 2 a"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 2 der Baunutzungsverordnung (BauO NW) wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO allgemein zulässig sind:

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Maß der baulichen Nutzung: Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
Die Bauhöhe bei Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten.

Zulässigkeit von Nebenanlagen: Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Sonstige Festsetzungen: Die im Planbereich für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen beiderseits des Bachlaufes (Wambach) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Unteren Wasserbehörde zu belasten.

Der vorhandene Bewuchs auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Dies gilt auch für die Erhaltung von zu schützenden Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 (25 b) BBauG. Abgängige Bäume sind im Bereich dieser Flächen zu ersetzen.

Gestaltungsvorschriften
gemäß § 103 BauO NW:

Es werden festgesetzt:

Giebeldächer mit einer Neigung von
30 - 38° für die Bebauung an der Nord-
seite der Markenstraße sowie für die
Bebauung an der Südseite der Winster-
straße.

Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen
von der vorhandenen Oberkante Straße, 0,50 m
nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim,
festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrt-
behörde am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes vom
30.1.1959 (BGBl. I S. 9).

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

Für die Dauer des Bestandes der Hochspannungsfreileitung müssen bauliche
Maßnahmen mit der Unternehmerin abgestimmt werden. Bei Bepflanzungsmaß-
nahmen sollten niedrig wachsende Bäume und Sträucher gewählt werden.

Wegen der im Planbereich gegebenen Lärmbelastigungen, die vom Straßenver-
kehr auf der Bundesstraße 1 verursacht werden, sind bei der Errichtung
von Aufenthaltsräumen Lärmschutzvorkehrungen erforderlich (siehe auch
Begründung - Abschnitt Umweltschutz -).

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Winsterstraße/Faulenkamp - K 2 a"

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- 1.) Arrondierung und Sicherung der Wohnbebauung an der Winsterstraße und der Markenstraße,
- 2.) Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes beiderseits des Wambaches,
- 3.) Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft,
- 4.) Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und von privaten Grünflächen (Hausgärten),
- 5.) Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zur Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 (25 b).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 BBauG als grundlegendes Ziel der Planung bisher Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Zielsetzungen sind durch die Untersuchungen zur Aufstellung eines Landschaftsplanes in Frage gestellt worden. Künftig werden Teile der bisherigen Wohnbauflächen als Grünflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderlichen Änderungen sind Gegenstand der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bauliche Nutzung

Innerhalb der verbleibenden Wohnbauflächen werden allgemeines und reines Wohngebiet festgesetzt.

Bei den beiderseits der Grünflächen und der Fläche für die Landwirtschaft gelegenen reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) wird das Maß der baulichen Nutzung niedriger als die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 Sp. 3 + 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, weil sich die zusätzliche Bebauung der vorhandenen, lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung anpassen und eine starke Durchgrünung dieses Gebietes auf diese Weise sichergestellt werden soll. Das Fachwerkgebäude Faulenkamp 25, das künftig im Bereich einer privaten Grünfläche liegt, wird durch Baugrenzen eingefasst, um zu bekunden, daß dieser Baukörper Bestandsschutz genießt.

Verkehr

Die Markenstraße und die Winsterstraße, die einen Anschluß an die Kölner Straße haben, sowie der "Oemberg" sind weitgehend verkehrsgerecht ausgebaut. Der von der Kölner Straße abzweigende öffentliche Weg "Faulenkamp" erschließt die Gebäude am Faulenkamp 19, 20, 22 und 25. Darüber hinaus ist der Faulenkamp eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Markenstraße und Winsterstraße, die künftig weitgehend durch öffentliche und private Grünfläche führt. Mehrere Buslinien mit Haltestellen an der Kölner Straße und Markenstraße binden das Gebiet an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel an.

Grünflächen

Die als Parkanlage zu gestaltende öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Fußwegen im östlichen Teil des Bebauungsplanbereiches soll eine Verbindung zwischen den Bereichen Saarner Kuppe im Norden und dem Erholungsgebiet Auberg im Osten ermöglichen.

Die Festsetzung eines Spielbereiches wird nicht für notwendig gehalten, da sich östlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe ein Bolzplatz befindet und in dem nahe gelegenen Saarner Wald weitere Spielmöglichkeiten bestehen.

Der westliche Teil des Bebauungsplanbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 12 und in der Verbandsgrünfläche Nr. 6 und weist entsprechend der dort zulässigen Nutzung "Flächen für die Landwirtschaft" aus.

Durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 (25 b) BBauG in den öffentlichen und den privaten Grünflächen soll der charakteristische Bewuchs dieses Landschaftsteiles gesichert werden.

Versorgung

Leitungen für die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes sind vorhanden und reichen auch für die zukünftigen Baumaßnahmen aus. Der Anregung des RWE, die Planung für eine 220-/380-KV Hochspannungsfreileitung (größerer Masttyp und breiterer Schutzstreifen) zu berücksichtigen, wurde nicht gefolgt, da die städtebauliche Situation im Plangebiet und im zukünftigen Neubaugebiet der Saarner Kuppe eine Neutrassierung der Hochspannungsleitung er-

fordert. Standorte von Umspannanlagen für die Hausversorgung (Kompaktstationen) werden mit dem RWE abgestimmt.

Umweltschutz

Der vom Erschließungsverkehr (Markenstraße, Oemberg, Winsterstraße) hervorgerufene Lärm ist unbedeutend.

Die gegenwärtige und zu erwartende Lärmbelastung ist im Rahmen eines Gutachtens untersucht worden. Danach ist der von der Kölner Straße ausgehende Lärm für das Plangebiet bestimmend. Unter Berücksichtigung einer Pegelabnahme von mindestens 5 dB(A) je 100 m Entfernung, schon durch offene Bebauung und Bewuchs, ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von max. 58 dB(A) für den Tag und mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von max. 47 dB(A) für die Nacht zu rechnen.

In der Markenstraße liegen die heute ermittelten Werte für den Tag bei 56 dB(A) und für die Nacht bei 50 dB(A). Da durch Änderung der Verkehrsführung im Rahmen des Generalverkehrsplanes die Verkehrsbelastung in der Markenstraße abnehmen wird, kann davon ausgegangen werden, daß die Lärmbelastung um 2- 3 dB(A) gegenüber heute abnimmt.

Die in der Vornorm DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegel (WA-Gebiet 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts sowie WR-Gebiet 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts) werden unter Einbeziehung der zulässigen Pegelüberschreitung von 10 dB(A) eingehalten. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erübrigt sich somit.

Hinzu kommt, daß es sich im Plangebiet überwiegend um vorhandene Bebauung handelt. Bei neu zu erstellender Bebauung wird bereits durch den Einbau von Fenstern nach den Richtlinien für den Wärmeschutz ein voller Lärmschutz erreicht (Wirkung = Schallschutzklasse II).

Gestaltung

Die in den Festsetzungen durch Text enthaltenen Gestaltungsvorschriften sollen zur Wahrung des Ortsbildes beitragen. Die topografischen Gegebenheiten erfordern die Festsetzung der Sockelhöhen.

Auswirkungen der Planung

Durch Maßnahmen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die in diesem Gebiet wohnenden bzw. arbeitenden Menschen im Sinne des § 13 a BBauG zu erwarten.

Einige Einsender haben sich gegen die Grünfläche und die Fußwegeverbindung im Bereich "Faulenkamp" ausgesprochen. Die Bedenken wurden jedoch nicht berücksichtigt, da lediglich eine Verbindung zwischen den vorhandenen Fußwegen am "Faulenkamp" und Wege in der öffentlichen Grünfläche ausgebaut werden sollen, um hierdurch eine wichtige fußläufige Grünverbindung zwischen dem Bereich "Saarner Kuppe" im Norden und dem Erholungsgebiet "Auberg" im Osten zu erreichen.

Der Anregung für eine Bebauung nördlich des Wambaches konnte jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden, weil hier u.a. eine unerwünschte Verdichtung eintreten und die angestrebte Erhaltung der offenen Landschaft nicht mehr erreichbar wäre. Zudem bestünden für diesen Bereich wegen seiner topografischen Lage erhebliche entwässerungstechnische Schwierigkeiten.

Für die Grundstücke Gemarkung Saarn, Flur 50, Flurstücke 37 und 39 wurde angeregt, eine überbaubare Fläche unter der Hochspannungsfreileitung festzusetzen, nachdem die RWE AG hiergegen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Eigentümern geäußert hatte. Der Anregung ist gefolgt worden. Gegen die Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurden im Beteiligungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG keine Einwendungen vorgetragen.

- - -

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

Kosten

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

1.) Grunderwerb und Freilegung	11.800,-- DM
2.) Erschließung - Wegeausbau -	263.000,-- DM
3.) Ausbau der Grünfläche (Parkanlage)	34.400,-- DM
	<u>309.200,-- DM</u>

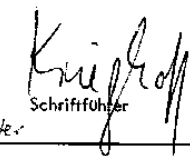
Die Finanzierung der Wegebauten und des Ausbaues der öffentlichen Grünfläche wird im Investitionsprogramm der Stadt 1979 - 1983 im Rahmen der Positionen "Ausbau von sonstigen Straßen" und "Ausbau und Erweiterung von Grünflächen im Stadtgebiet" sichergestellt.

Der Rat der Stadt hat am 19.6.1979 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 19.9.1979

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
1.10.1979 bis zum 2.11.1979 öffentlich ausgelegen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 5.11.1979



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

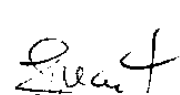

(Loggen)
Stadtkammann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.8.1980
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 3.11.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Bürgermeister
Stadtverordneter

Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
(Az.:).

Diesem Plan hat/haben der Verbandsausschuß- und- der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 09.02.1981 (Az.: 35.2-12.07(MH-K2a))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 09.02.1981



Der Regierungspräsident
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

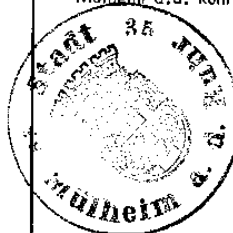
Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom 24.02.1981 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 13.03.1981 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 16.03.1981



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Loggen)
Stadtkammann

Das Obergerverwaltungsgericht Münster hat den in violett gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes mit Urteil vom 02.03.1984 für nichtig erklärt.

Die Entscheidungsformel des Urteils wurde gemäß § 47 Abs. 6 der Verwaltungsgerichtsordnung in Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr am 15.06.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Mülheim a.d. Ruhr, den **15.06.1984**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

1.



Leggert

