

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan K 9

Behindertendorf Mülheim a.d.Ruhr-Selbeck

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Behindertendorf Mülheim a.d. Ruhr
(Selbeck) - K 9"

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in dem sonstigen Sondergebiet - Behindertendorf - folgende Anlagen zulässig sind:

Wohnhäuser und bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung und Betreuung Behinderter sowie erforderliche Wohnungen für Bereitschaftspersonen und Pflegepersonal.

Zulässige Nebenanlagen sind insbesondere Einrichtungen zum Spielen und Werken, zur Gymnastik und Hydrotherapie, ein Hallenbad und Anlagen zur Arbeitstherapie.

Sonstige Festsetzungen: Die für ein Nutzungsrecht festgesetzte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG mit je einem Leitungsrecht zugunsten der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH und der Stadt Mülheim a.d. Ruhr zu belasten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG wird im gesamten Planbereich auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eine Bepflanzung mit Bäumen dahingehend festgesetzt, daß je 200m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Baum gepflanzt wird.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG
=====

Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen mit der Hauptverwaltung der RWE AG abzustimmen.

Gestaltungsvorschriften

gemäß § 103 BauO NW:

Gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW. S 433), zuletzt geändert mit Verordnung vom 18.10.1978 (GV. NW. S .545), werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- a) Im gesamten Planbereich sind nur geneigte Dächer mit Ziegelerdeckung zulässig.
- b) Für die Außengestaltung der Fassaden sind nur Sichtmauerwerk, Putz oder Holzverkleidung zulässig.
- c) Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen, bezogen auf die Oberkante der Erschließungswege, 0,50 m nicht überschreiten.

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich "Behinderten-
dorf Mülheim a.d. Ruhr (Selbeck) - K 9" gemäß
§ 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Lage des Plangebietes und örtliche Situation

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes in der Gemarkung Selbeck zwischen der Lintorfer Straße und dem Mühlenhof in einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Er umfaßt im Nordwesten einen ca. 130 m langen und ca. 20 m tiefen Randstreifen des nordwestlich angrenzenden Waldgebietes. Eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung des RWE verläuft über dem östlichen Plangebiet. Durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserfernleitung der RWW GmbH. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich bereits Einrichtungen des Theodor-Fliedner-Werkes für Behinderte und alte Bürger.

Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner rechtswirksamen 29. Änderung stellt für den Bebauungsplanbereich "Sonderbaufläche - Behindertendorf -" dar. Der gesamte Planbereich liegt in dem Landschaftsschutzgebiet "Saarner Mark". Ein Verfahren zur Löschung des Landschaftsschutzgebietes für den Bereich des Sondergebietes und zur Festlegung einer neuen Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist eingeleitet worden.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Theodor-Fliedner-Werk (Stiftung des privaten Rechts, als gemeinnützige Einrichtung anerkannt) beabsichtigt, die Anlagen und Einrichtungen der ehemaligen Diakonen-Anstalt zu erweitern. In Verbindung mit den schon vorhandenen Wohn- und Pflegeeinrichtungen für alte Bürger und Behinderte soll ein Behindertendorf mit Einrichtungen für Therapie und Freizeit sowie mit Ausbildungsstätten und beschützenden Werkstätten erstellt werden.

In Abwägung der berührten Belange, insbesondere des Bedarfs an sozialen Einrichtungen für die Unterbringung und die Betreuung Behinderter, sollen die bisher dem Landschaftsschutz unterstellten Freiflächen einer Bebauung zugeführt werden. Lediglich die Waldfläche im nordwestlichen Planbereich

soll künftig im Landschaftsschutzgebiet verbleiben. Ausschlaggebend für die Wahl des Standortes waren neben den bereits bestehenden Einrichtungen des Fliedner-Werkes auch die Wohnruhe und die landschaftlich reizvolle Umgebung, die den künftigen Bewohnern zugute kommen soll.

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes, die Anbindung an die Kölner Straße und die Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs erfolgen über die Lintorfer Straße, die künftig rechtwinkelig in die Mühlenbergheide einmünden soll.

Zur Erschließung des Behindertendorfes sollen private Wege angelegt werden. Aus diesem Grund wird auch nur der Verkehrsflächenanschluß an die Lintorfer Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der privatrechtlichen Erschließung müssen die Anforderungen der Feuerwehr bezüglich der Fahrbahnbreiten, Durchfahrtshöhen usw. beachtet werden, um reibungslose Zu- und Abfahrten, insbesondere für Notfahrzeuge, zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt über die in der Lintorfer Straße vorhandenen Versorgungsleitungen und über die mitten durchs Plangebiet verlaufende Trinkwasserfernleitung.

Für die Entwässerung muß ein Kanal neu verlegt werden. Dieser Kanal wird an einen südlich des Plangebietes verlaufenden Kanal zur Kläranlage Selbeck angeschlossen.

Um eine weitere Zerschneidung des Plangebietes zu vermeiden, soll der Abwasserkanal neben der Trinkwasserfernleitung verlegt werden. Für beide Leitungen werden Nutzungsrechte festgesetzt.

Die im Osten des Plangebietes vorhandene 110-kV-Hochspannungsfreileitung soll zur ausreichenden Versorgung der Region mit elektrischer Energie nach Plänen des RWE auf 110-/220-/380-kV umgerüstet werden. Wegen der erforderlichen breiteren Schutzstreifen ist beabsichtigt, eine neue Trassenführung zu wählen, die den Planbereich nicht mehr berührt.

Fläche für die Forstwirtschaft

Der im Planbereich vorhandene Wald wird als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a Bundesbaugesetz im Anschluß daran soll eine Abschirmung und eine bessere Einbindung in die freie Landschaft erreichen.

Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und zulässigen Sockelhöhen sollen dazu beitragen, daß sich die vorgesehene Bebauung in das Landschaftsbild einfügt.

Auch die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 a BBauG wurde im Interesse einer harmonischen Einbindung des Behindertendorfes in die Landschaft getroffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll der Bauträger verpflichtet werden, Begrünungspläne einzureichen, die mit der Stadt Mülheim a.d. Ruhr abgestimmt werden sollen. Regelungen, die sich aus § 10 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ohnehin ergeben, bleiben unberührt.

Auswirkungen der Planung

Durch die Errichtung des Behindertendorfes wird die Unterbringung von Mitbürgern, die durch ihre Behinderung ohnehin in ihrer persönlichen Entfaltung stark beeinträchtigt sind, ermöglicht. Sie sollen in schöner Umgebung durch fachkundige Betreuung, Arbeits- und Beschäftigungstherapie soweit wie möglich rehabilitiert werden.

Die geplanten Gebäude und Einrichtungen des Behindertendorfes sollen sich durch die aufgelockerte Anordnung und Begrünung in die Umgebung einfügen. Die dargelegten sozialen Zielsetzungen sind möglichen nachteiligen Auswirkungen auf das bisherige Landschaftsbild überzuordnen.

Bei Errichtung der zulässigen Anlagen und deren Zuordnung zu den Wohnbereichen innerhalb des 'Sonstigen Sondergebietes' sind die Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

Den Bedenken eines Bürgers, die Festsetzungen des Bebauungsplanes würden nicht ausreichend Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft nehmen, sowie der Anregung, das Behindertendorf unmittelbar den vorhandenen Gebäuden des Theodor-Fließner-Werkes zuzuordnen, konnte nicht gefolgt werden, weil die Wahl des Standortes sich

aus dem planerischen Gesamtkonzept für den Ausbau der Einrichtungen des Trägers unter besonderer Berücksichtigung der Immissionsbelastung in der Nähe der B 1 ergibt.

Auch die Vermutung einer Überbewertung privater Belange des Trägers gegenüber den Belangen der Landschaft mußte zurückgewiesen werden, weil das Behindertendorf dem Wohnbedarf und der Betreuung behinderter Bürger vorbehalten bleibt. Der Träger erfüllt hiermit einen im Bundesbaugesetz aufgeführten öffentlichen Belang, der bei der Abwägung der unvermeidbaren Einwirkungen auf das Landschaftsbild höher zu bewerten war.

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

Kosten

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

1.) Grunderwerb		11.000,-- DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	400.000,-- DM	
b) Straßenbau (Wendehammer)	61.000,-- DM	461.000,-- DM
		472.000,-- DM
		=====

Diese Maßnahmen werden im Haushaltsjahr 1980 aus Mitteln des allgemeinen Straßenbau- bzw. Kanalbauprogramms finanziert, wobei ein Restbetrag für den Kanalbau auch 1981 in Ansatz gebracht werden kann.

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

Der später notwendig werdende Ausbau der Lintorfer Straße außerhalb des Planbereiches wird nach einer Kostenschätzung vom Oktober 1979 rund 550.000,-- DM (einschließlich 39.000,-- DM Grunderwerbskosten) erfordern.

Der Rat der Stadt hat am 29.11.1979 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 29.2.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt

Reydlow Siegen
Oberbürgermeister
W. Krieger
Bürgermeister
Stadtverordneter
Schriftführer

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
3.3.1980 bis zum 8.4.1980 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9.4.1980



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

[Signature]

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 6.11.1980 die
in-
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 19.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 17.11.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt

Reydlow Siegen
Oberbürgermeister
W. Krieger
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 25.03.1981 (Az.: 3.S.2-12.07 (MH-K9))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 25.03.1981



Der Regierungspräsident
I.A.

[Signature]
Techn. Reg. - Angestellter

Der Rat der Stadt hat am die in
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfs
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-
kanntmachungsanordnung vom 9.4.1981 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15.4.1981 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 16.4.1981



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

[Signature]
(Loggen)
Stadtamtsrat