

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan L1a

Saarner Straße / Böllerts Höfe

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Saarner Straße/Böllerts Höfe"
(Verfahrensbezeichnung: L 1 a)

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Pangebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- a) in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO - außer Ziffer 5 -, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe - soweit nicht nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässig-, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Caragen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung: Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch Angabe 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 Grund- und Geschosflächenzahl festgesetzt. Das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche für die Bebauung zwischen Saarner Straße, südöstlicher Planbereichsgrenze, dem Fußweg in Verlängerung der Straße "Strippchens Hof" und der Straße "Strippchens Hof" sowie für die Bebauung zwischen der Straße "Strippchens Hof", der Straße "Böllerts Höfe", dem Fußweg im Bereich der Hochspannungsleitung und der südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (Schulgrundstück und Kindergartengrundstück) um die anteilige Fläche notwendiger Garagen in den festgesetzten Tiefgaragen erhöht werden kann.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauN VO wird festgesetzt, daß bei den vorgenannten Grundstücken der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauN VO die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen, die diesen Grundstücken zugeordnet sind, hinzuge-rechnet werden können.

Gestaltung:

Es werden für den gesamten Planbereich Flachdächer festgesetzt; Drompel sind unzulässig.

Die Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, 75 cm nicht überschreiten; ausgenommen hiervon ist die Bebauung an der Straße "Böllerts Höfe" und an der Stichstraße, soweit sie westlich der Hochspannungsleitung festgesetzt wird.

Garagen sind nur eingeschossig zulässig; ihre Bauhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Die Dachflächen der Gemeinschaftstiefgaragen sind, soweit sie nicht als Gemeinschaftskinderspielplätze festgesetzt sind oder als Zufahrten benötigt werden, zu begrünen.

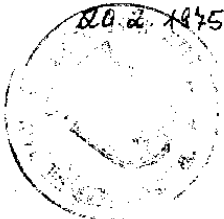
Kellergaragen sind im gesamten Planbereich, mit Ausnahme des reinen Wohngebietes (WR) westlich der Hochspannungsleitung an der Straße "Böllerts Höfe" und der in diese einmündenden Stichstraße, unzulässig.

Die Oberkanten der Massivdecken der Tiefgaragen dürfen die festgelegte Geländehöhe um höchstens 1,00 m überschreiten.

*Ergänzt gemäß Bescheid
des Rates der Stadt Saar*

20.2.1975

[Signature]



Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftstiefgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftskinderspielplätze zwischen der Saarner Straße, dem nordöstlichen Teil der Straße "Böllerts Höfe" und der Straße "Strippchens Hof" sind der Bebauung in diesem Bereich zugeordnet.

Die Gemeinschaftstiefgaragen, die Gemeinschaftsstellplätze und die Gemeinschaftskinderspielplätze zwischen dem südwestlichen Teil der Straße "Böllerts Höfe", dem Fußweg im Bereich der Hochspannungsleitung, den Gemeinbedarfsflächen und dem südlichen Teil der Straße "Strippchens Hof" sind für die Bebauung dieses Bereiches bestimmt.

Die Gemeinschaftstiefgaragen und der Gemeinschaftskinderspielplatz zwischen dem Fußweg in Verlängerung der Straße "Strippchens Hof", dem nordöstlichen Teil der Straße "Böllerts Höfe", der Saarner Straße und der südöstlichen Planbereichsgrenze sind der Bebauung in diesem Bereich zugeordnet.

Die im Grundrißplan südöstlich der Straße "Böllerts Höfe" für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen sind als Zuwegungen für die jeweils anliegende Wohnbebauung mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anliegergrundstücke zu belasten.

Die im Grundrißplan im östlichen Bereich der privaten Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Die im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes beiderseits der vorhandenen Hochspannungsfreileitung für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG, Essen, mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die im westlichen Teil der privaten Grünfläche für ein Nutzungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten der Stadtgemeinde Mülheim a.d. Ruhr zu belasten.

Die im Grundrißplan kenntlich gemachten Bäume bzw. Baumgruppen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 zu erhalten.

Sollte es erforderlich sein, einzelne Bäume zu fällen, so müssen diese ersetzt werden.

Auf den im Grundrißplan festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Mischbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Kennzeichnungen:

Bei Errichtung der acht- und mehrgeschossigen Wohnhäuser im Planbereich werden zur Vermeidung der Abschattung des Fernsehempfanges für die benachbarten Wohngebiete bauliche Vorkehrungen in Form von Gemeinschaftsantennen erforderlich.

Bei Errichtung der Baukörper im Bereich südlich der Einmündung der Straße "Böllerts Höfe" in die Saarer Straße werden zum Schutze der künftigen Bewohner gegen Verkehrslärm besondere bauliche Vorkehrungen im Sinne von § 9 (3) BBauG erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen:

Der Planbereich liegt teilweise gemäß der nachrichtlichen Übernahmen im Grundrißplan im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim, festgesetzt durch Dekretmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I S. 9).

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Saarner Straße/Böllerts Höfe" (Verfahrens-
bezeichnung: L 1 a)

In Weiterführung der im Flächennutzungsplan festgelegten Planungsziele soll der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnflächen schaffen und gleichzeitig Gemeinbedarfsflächen und die erforderlich werdenden Verkehrsflächen sichern. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Saarner Straße und künftig auch über die Südtangente, die den Planbereich im Südosten berührt. Für die innere Erschließung sind die Straße "Strippchens Hof" und "Böllerts Höfe" sowie die Stichstraße im südwestlichen Teil des erfaßten Gebietes vorgesehen. Der Umfang der Bebauung - es sollen hier ca. 900 Wohnungseinheiten entstehen - erfordert zwei Anbindungen an die Saarner Straße; hierbei werden die Anschlußpunkte als Kreuzungen ausgebildet, um die Zahl der den Verkehrsfluß besonders hemmenden Abbieger zu beschränken. Auch mit Rücksicht auf die Lage der Grundschule wird die dichtere Bebauung zum fußläufig mit den Gemeinbedarfsflächen verbundenen Grünzug orientiert, die Einrichtungen für den ruhenden Verkehr hingegen in erster Linie zur Straße "Böllerts Höfe".

Die städtebauliche Dominante besteht aus einer Hausgruppe, die von einem 14-geschossigen und drei 8-geschossigen Baukörpern sowie einer Hauskette, die bis zu sechs Geschossen ansteigt, gebildet wird; diese Baukörper sind um einen Grünbereich, in dem drei Gemeinschaftskinderspielflächen angeordnet werden, gruppiert. Hier sollen etwa 400 Wohnungseinheiten entstehen für ungefähr 45 % der Einwohner des gesamten Planbereichs. Durch die Anordnung der nur bis zu sechs Geschossen ansteigenden Hausgruppe nördlich des vorgenannten Grünbereichs und den Abstand zum Schulgrundstück wird gewährleistet, daß eine Beschattung der Gemeinbedarfsflächen weitestgehend ausgeschlossen wird.

Zwischen der Saarner Straße und der Straße "Strippchens Hof" bzw. dem südlich anschließenden Fußweg werden ebenfalls Baukörperketten festgesetzt, deren Nordostflügel eine Abschirmung gegen die Straße darstellen und somit dazu beitragen, daß im Inneren dieses Bereiches ruhige Zonen entstehen. Zur Straße "Strippchens Hof" werden die Baukörper terrassiert,

um sowohl die günstige Himmelsrichtung für Terrassen auszunutzen als auch den Straßenraum zu beleben. Für die südöstliche dieser Ketten wird eine abweichende Gruppierung gewählt, um einerseits die Eingangssituation vom Südosten her zu betonen, andererseits aber einen größeren Abstand zur Südtangente, die hier in Tieflage geplant ist, zu erreichen.

Im Süden und Westen soll an der Straße "Böllerts Höfe" und an den geplanten Stichstraßen die im Bereich Krähenbüschken vorhandene Einfamilien- und Einfamilienreihenhausbebauung fortgesetzt und sinnvoll arrondiert werden. Die Nähe der künftigen Südtangente läßt hier eine niedrigere Bebauung, die gegen Verkehrsgeräusche leichter zu schützen ist, ratsam scheinen.

Der nördliche Planbereich bietet sich wegen seiner günstigen Lage zentral zur vorhandenen und vorgesehenen Bebauung für die Unterbringung von Geschäften und anderen Tertiäreinrichtungen an. Zur besseren Andienung und bequemer Erreichbarkeit der bestehenden Bebauung an der Saarner Straße und der geplanten Geschäfts- und Tertiärbebauung wird die Zufahrt an der Westseite dieser Anlage mit der Straße "Böllerts Höfe" verbunden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist hier eine Einbahnregelung von der Saarner Straße zur Straße "Böllerts Höfe" vorgesehen.

Die Grundschule, der ein Vorschulkindergarten und eine Zweigstelle der Stadtbücherei zugeordnet werden soll, sowie der städtische Kindergarten liegen zentral zum künftigen Einzugsbereich. Der Teil des Einzugsbereiches jenseits der Saarner Straße wird durch die Fußgängerüberwege an den beampelten Kreuzungen angeschlossen. Das geplante Altenheim liegt im Wohnschwerpunkt an der Grünzone, so daß es hinsichtlich seiner Lage sowohl dem Kontaktbedürfnis als auch dem Erholungsbedürfnis älterer Menschen gerecht wird.

In der Übergangszone von den Wohngebieten zu den südwestlich benachbarten Erholungsflächen ist eine private Grünfläche vorgesehen. Öffentliche Grünflächen und eingegrünte öffentliche Wege sollen die Verbindung der Wohnflächen zu den Waldgebieten herstellen. In

den öffentlichen Grünflächen ist ein Bolzplatz für Jugendliche vorgesehen. Die Kinderspielflächen werden als Gemeinschaftsanlagen den Wohnschwerpunkten, zum Teil unter Heranziehung der Dachflächen von Tiefgaragen, zugeordnet.

Dem ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Ein Stellplatzverhältnis von einer Unterstellmöglichkeit pro Normalwohnung ist berücksichtigt, weitere Reserveflächen sind vorhanden. Der Hauptanteil der Stellplätze ist in Tiefgaragen vorgesehen. Darüber hinaus sind neben einigen Parkbuchten drei öffentliche Parkplätze, ein größerer zentral zum Wohnschwerpunkt, einer am Anfang der Grünzone und einer im Bereich der geplanten Ladenzeilen, festgesetzt.

Im Planbereich verlaufen die im Grundrißplan eingetragenen Wasserläufe III. Ordnung. Soweit nach den vorgesehenen Festsetzungen eine Überbauung oder eine dem freien Verlauf entgegenstehenden Nutzung erfolgen soll, ist wegen der sich dadurch ergebenden Veränderungen ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Die aus dem Bauhöhenplan folgenden luftfahrtrechtlichen Baubeschränkungen berühren die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassene Bebauung nicht, da sich diese Bebauung auch bei maximaler Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der zulässigen Bauhöhe hält.

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.

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.

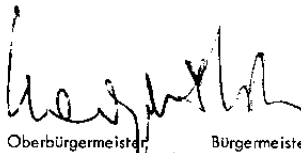
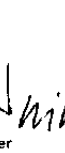
Die der Stadt aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung		550.000,-- DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	620.000,-- DM	
b) Straßenbau	2.600.000,-- DM	3.220.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen		320.000,-- DM
4.) Öffentliche Gebäude		
a) Grundschule mit Vorschulkindergarten und mit Bücherei	4.950.000,-- DM	
b) Altenheim	1.600.000,-- DM	
c) Kindergarten	600.000,-- DM	7.150.000,-- DM
		<u>11.240.000,-- DM</u>

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten, mit Ausnahme der Kosten für öffentliche Gebäude, erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

Der Rat der Stadt hat am 14.3.1972 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 23.5.1972

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
bis zum erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

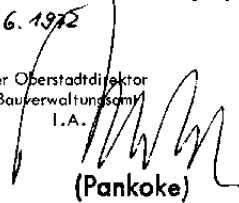
b.w.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
25.5.1972 bis zum 25.6.1972 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 26.6.1972



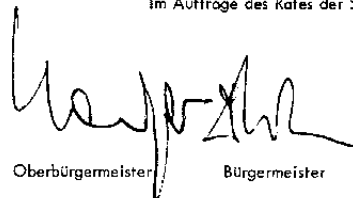
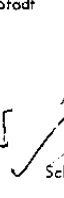
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.


(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.7.1974 die
in blau 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 22.7.1974

Im Auftrage des Rates der Stadt

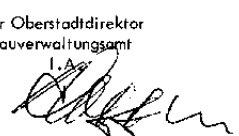
  
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 13.6.1972
(Az.: 2-2166-71).

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

Mülheim a.d. Ruhr, den 13.12.1972

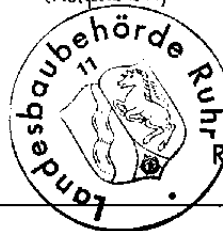
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

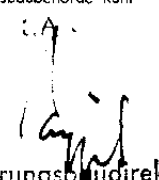

Stadtemann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 6.12.1974 genehmigt worden, und zwar mit 1 Auflage.
Essen, den 6.12.74

Az. IAT-125.112
(Mülheim I.A.)

Landesbaubehörde Ruhr

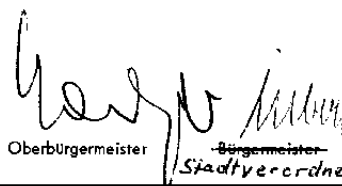



Regierungsbauinspektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.10.1972 die
in grün 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 13.12.1972

Im Auftrage des Rates der Stadt

  
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Stadtverordneter

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kanntmachungsanordnung vom 27.3.1975 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 27.3.1975 ortstüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 1.4.1975



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

