

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan (L2b)

Tannenstraße / Schemelsbruch

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Tannenstraße/Schemelsbruch - L 2 b"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) nicht zulässig.

Gestaltung:

Die Traufhöhen von Garagen dürfen 3,0 m nicht überschreiten.

Die Zufahrtflächen vor den Kellergaragen der terrassierten Gartenhofbebauung sind mit Pflasterrassen zu begrünen.

Die Oberkante der Massivdecke der Tiefgarage ist so anzulegen, daß sie die Straßendecke des benachbarten Wohnweges um nicht mehr als 1,0 m übersteigt. Der Baukörper der Tiefgarage, soweit er nicht für die Anlage des Gemeinschaftskinderspielplatzes benötigt wird, sowie die für die Anlage der Zufahrten nicht benötigten Flächen sind zu begrünen.

Die Errichtung von Außenantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang ist im gesamten Planbereich unzulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt zugeordnet,

a) die Gemeinschaftstiefgarage den nördlich angrenzenden Baugrundstücken, die nicht an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sowie den Grundstücken in dem reinen Wohngebiet (WR) östlich der benachbarten Grünfläche,

- b) der Gemeinschaftskinderspielplatz ebenfalls den vorgenannten Grundstücken,
- c) die Gemeinschaftsgaragen an der Friedhofstraße den Baugrundstücken in diesem reinen Wohngebiet (WR), sowie in dem reinen Wohngebiet zwischen den begrünten Wohnwegen an der Südseite der Mergelstraße,
- d) die Gemeinschaftsgaragen an der Mergelstraße den Baugrundstücken in diesem Baugebiet und
- e) die Gemeinschaftsgaragen östlich der Planstraße B den Baugrundstücken in diesem Baugebiet.

Die im Plan für die Belastung mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche an der Südseite der Mergelstraße ist zugunsten der RWW vorgesehen.

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich
"Tannenstraße/Schemelsbruch-L 2 b"
gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan vom 13.8.1971 stellt im Bebauungsplanbereich Wohnbauflächen mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 als Mittelwert dar. Außerdem ist im Flächennutzungsplan für diesen Bereich die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Der hier ursprünglich vorgesehene Luftschutzraum (LS-Rettungsstelle) wird nicht mehr benötigt und soll durch die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen.

Der Bildungsentwicklungsplan vom 12.12.1974 sieht für den Planbereich ein Spielzentrum (Spielbereich A) vor.

Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung mit einer hohen Wohnqualität, die sich dem Charakter der in den Nachbargebieten vorhandenen Bebauungen anpaßt.

Dabei strebt der Plan durch Einbeziehung von freistehenden Einfamilienhäusern, Einfamilienreihenhäusern, terrassierten Gartenhofhäusern und Mehrfamilienhäusern eine ausgewogene Mischung von Wohnformen an, wodurch gestalterisch und soziologisch dem Entstehen einseitiger Strukturen entgegengewirkt wird.

Bei der Anordnung der überbaubaren Flächen und der Erschließungsflächen wird nachhaltig eine weitestgehende Berücksichtigung der im Planbereich vorhandenen topografischen Verhältnisse angestrebt.

Der Bebauungsplan sieht deshalb im nördlichen Teil des Plangebietes eine Hangbebauung mit besonnten Terrassen vor, von denen ein freier Ausblick in die tieferliegenden Bereiche der geplanten Wohnsiedlung möglich ist.

Die befahrbaren Erschließungsflächen folgen demgegenüber im wesentlichen den Linien gleicher Höhe.

Durch öffentliche Grünflächen und begrünte Wohnwege wird eine aufgelockerte Bebauung erzielt. Ein System gegliederter Grünflächen, durch zahlreiche Fußwege erschlossen, soll gleichzeitig die Attraktivität der neuen Wohngebiete sicherstellen und die Verbindung zu den bestehenden Wohnbereichen gewährleisten.

Spielbereiche, die für die verschiedenen Altersgruppen das Angebot an Spielmöglichkeiten sichern sollen, sind in dieses System eingegliedert. Lediglich der zu dem Spielzentrum gehörende Bolzplatz soll im Hinblick auf Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes außerhalb des künftigen Geltungsbereiches in dem südlich benachbarten Gelände durch ein gesondertes Verfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Entgegen früheren Planungsvorstellungen ist die Anordnung überbaubarer Flächen westlich der vorhandenen Bebauung am Merkurweg aufgrund von Bürgeranregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Erreichung größerer Transparenz geändert worden.

Der Bebauungsplan läßt demzufolge das früher vorgesehene reine Wohngebiet mit 3- bis 4-geschossiger Bebauung entfallen und setzt stattdessen überbaubare Grundstücksflächen an den westlichen Köpfen der vorhandenen Bebauung am Merkurweg fest. Dieser planerischen Absicht liegt auch eine Anregung aus dem Kreis der gehörten Gutachter zugrunde, die auf eine gestalterisch ansprechende Lösung des Übergangs zwischen Zeilenbebauung und formenreicher Bebauung in den neuen Wohngebieten abzielte.

Die innere Verkehrserschließung ist durch zwei Planstraßen, bei denen Gehweg und Fahrspuren getrennt sind, sowie mehrere befahrbare Wohnwege gesichert. Durch diese Gliederung des Erschließungssystems soll ein hohes Maß an Wohnruhe erreicht werden.

Der Stellplatzbedarf wird im Bereich der Einfamilienhäuser und Einfamilienreihenhäuser hauptsächlich durch in den Baukörper integrierte oder freistehende Einzelgaragen erfüllt; für die terrassierten Gartenhofhäuser sind Kellergaragen in ausreichender Anzahl vorgesehen. Durch eine Reihe von Gemeinschaftsgaragen wird eine Konzentration unvermeidbarer Störquellen erzielt, bei gleichzeitig ermöglichter rationeller Bauweise.

Aus gestalterischen Gründen wird die Errichtung von Außenantennenanlagen untersagt. Bei der Eigenart der vorgesehenen Erschließung soll die Errichtung einer Großgemeinschaftsantennenanlage angestrebt werden.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkstrecke der Bundespost. Durch Ausnutzung der im Planbereich vorgesehenen Festsetzungen können Beeinträchtigungen des Richtfunkverkehrs nicht eintreten.

Art der Nutzung

Der Plan setzt Baugebiete als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) fest, um die Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu schaffen.

Zur Ergänzung der in den Nachbarbereichen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist im Planbereich die Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehen.

Alle weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die der Versorgung der festgesetzten Baugebiete dienen, sind in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches vorhanden.

Maß der Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung überschreitet in Teilbereichen die im § 17 Abs. 1 und 2 BauN VO angegebenen Höchstwerte. Das Abweichen von diesen Höchstwerten ist im Sinne des § 17 Abs. 10 BauN VO begründet, da:

- a) die städtebauliche Konzeption in diesen Bereichen eine Bebauung mit Gartenhofhäusern vorsieht, die durch Terrassierung dem stark abfallenden Gelände folgen und durch vielfältige Dachformen eine notwendige gestalterische Bereicherung des Wohngebietes herstellen,
- b) durch einen nach Süden gerichteten freien Ausblick in die tieferliegenden Bereiche des Wohngebietes und ausgedehnte Grünflächen in der Umgebung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt sind und
- c) sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Begrünung

Der Planbereich enthält einen reichen Baumbestand, der weitestgehend erhalten werden und durch Anpflanzungen in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen erweitert werden soll. Eine ansprechende Bepflanzung ist auch im Bereich der "Begrüntem öffentlichen Wohnwege" vorgesehen.

- - - - -

Der Erarbeitung des Bebauungsplanes gingen umfangreiche Voruntersuchungen in Form eines städtebaulichen Gutachterwettbewerbes voraus. Die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung für diesen Bereich werden eingehalten; die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führten nicht zu Änderungen.

Einzelnen Änderungswünschen konnte nicht gefolgt werden. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG zur Erhaltung des Baumbestandes, entsprechend der Anregung des Staatlichen Forstamtes in Wesel, konnten nicht getroffen werden, weil durch die geplante Bebauung und die im Planbereich erforderlich werdenden Bodenmodellierungen ein Teil des Baumbestandes nicht erhalten werden kann und weil vorhandene Bäume zum Teil durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Mülheim a.d. Ruhr geschützt sind. Eine Unterschreitung des durch Erlaß festgelegten Abstandes zwischen Wald und der künftigen Bebauung wird nicht eintreten.

Die von mehreren Bürgern erhobenen Bedenken gegen eine im Vergleich zu den angrenzenden Bereichen höherverdichtete Bebauung konnten nicht berücksichtigt werden, weil der Flächennutzungsplan als Ziel der Planung im hier überplanten Bereich eine Geschoßflächenzahl von 0,8 als Mittelwert vorsieht; während Geschoßflächenzahlen von 0,2 bis 0,4 in den Nachbarbereichen des Plangebietes als Mittelwert dargestellt sind. Die in Nachbarbereichen vorhandene Bebauung kann deshalb nicht als Maßstab für die angestrebte städtebauliche Entwicklung herangezogen werden. Durch die Festsetzung der vorwiegend zweigeschossigen, den topografischen Verhältnissen angepaßten maßvoll verdichteten Bebauung wird das maßstäbliche Verhältnis zur vorhandenen Bebauung gewahrt.

Die für ein Grundstück im Planbereich bestehenden privatrechtlichen Nutzungseinschränkungen können bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes unbeachtet bleiben, weil ~~weil~~ ^{beeinträchtigende} Widersprüche zwischen der jetzt vorgesehenen Bebauung und der zur damaligen Zeit privatrechtlich vereinbarten Nutzungseinschränkung nicht erkennbar sind.

Die von einigen Bürgern erhobenen Bedenken gegen die verkehrsmäßige Anbindung des Gebietes sind unbegründet, weil das Netz der Erschließungsstraßen für die geplanten Wohneinheiten ausreicht und weil durch den geplanten Ausbau der das Plangebiet umgebenden Straßen eine verkehrsgerechte Anbindung des Plangebietes an das gesamte Verkehrsnetz gesichert ist.

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 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen alsbald voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1. Grunderwerb		1.900.000,-- DM
2. Erschließung		
a) Straßenbau	1.278.000,-- DM	
b) Entwässerung (einschl. 750.000,-- DM Baukosten des Sammlers außerhalb des Planbereiches)	<u>2.250.000,-- DM</u>	3.528.000,-- DM
3. Ausbau der öffentlichen Grünflächen		
a) Kinderspielplätze	124.000,-- DM	
b) Parkanlagen	138.000,-- DM	
c) Teichanlage	<u>140.000,-- DM</u>	<u>402.000,-- DM</u>
		5.830.000,-- DM

Die Finanzierung soll durch Aufnahme der Maßnahmen im Finanzplan und Investitionsprogramm der Stadt Mülheim a.d. Ruhr gesichert werden.

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

Es ist beabsichtigt, über die Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit dem Bauträger einen Unternehmervertrag abzuschließen.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen zu einem späteren Zeitpunkt weitere Kosten durch den Ausbau des Kindergartens. Eine überschlägliche Ermittlung dieser Kosten ist gegenwärtig wegen noch abzuklärender Fragen zum Bedarf nicht möglich. Zu gegebener Zeit erfolgt eine Aufnahme in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt.

Der Rat der Stadt hat am <u>30.8.1979</u> diesen Planentwurf ge- billigt und seine Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>3.10.1979</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>Angela Siepen</i> <i>Wolfgang</i> <i>Heine</i> 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 <u>20.11.1979</u> bis zum <u>20.12.1979</u> öffentlich ausgelegen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>7.1.1980</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>Angela Siepen</i> <i>Wolfgang</i> <i>Heine</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer Stadtverordneter	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>20.3.1980</u> die in <u>eingetragenen Änderungen und Ergänzungen</u> <u>dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung</u> 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 <u>15.4.1980</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>Angela Siepen</i> <i>Wolfgang</i> <i>Heine</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer Stadtverordneter
Zu diesem Plan gehört die <u>gutachtliche</u> Äußerung des Verbands- <u>ausschusses</u> des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom <u>18.7.1979</u> (Az.: <u>7-2405-79</u>). Diesem Plan hat <u>haben der Verbandsausschuß und der Verbands-</u> <u>direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am</u> <u>und am</u> <u>zugestimmt</u>. Mülheim a.d. Ruhr, den Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>Angela Siepen</i> <i>Wolfgang</i> <i>Heine</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer Stadtverordneter	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom <u>14.7.80</u> (Az.: <u>56.2-12.07 (m. y. L 20)</u>) genehmigt worden Düsseldorf, den <u>14.7.80</u> Der Regierungspräsident I.A. <i>W. K.</i> Regierungsbaudirektor
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- kannmachungsanordnung vom <u>18.7.1980</u> im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom <u>21.7.1980</u> ersichtlich bekannt- gemacht worden. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>21.7.1980</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. (Pankoke) Städt. Oberverwaltungsrat