

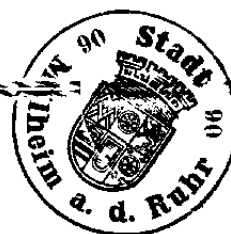
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan L 8

Eintrachtstr. / Steinbruchstr.

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Eintrachtstraße - L 8"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den WA-Gebieten folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Zf. 2 BauN VO, nämlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauN VO wird festgesetzt, daß folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

in dem WR-Gebiet Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, in den WA-Gebieten Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Zf. 1 bis 6 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Maß der baulichen Nutzung:

Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 38° für die Bebauung an der Eintrachtstraße und im reinen Wohngebiet,
- b) Sattel- oder Pultdächer mit entgegengesetzter Neigung von 30 bis 42° für die Bebauung im WA-Gebiet auf dem Flurstück 966 der Flur 20,
- c) Pultdächer mit einer Neigung bis 15° für die Garagen auf dem Flurstück 966. Diese Garagen sind mit Dachziegelmaterial einzudecken. Für die Garagen im restlichen Bebauungsplangebiet werden Flachdächer festgesetzt.

Das Kellergeschoß des Gebäudes auf dem Flurstück 965 darf im Mittel das Maß von 1,00 m, gemessen oberhalb des fertiggestalteten Geländes, nicht überschreiten. Bei der Planung

des Gebäudes ist das natürliche Gefälle durch Höhenstaffelung der Gebäudeteile gestalterisch zu berücksichtigen.

Die als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 716 der Flur 20 ist mit einem dichten Baum- und Strauchwerk zu bepflanzen.

Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 1 Abs. 1 Zf. 16 BBauG ist zu erhalten. Im Fall einer Entfernung des Bewuchses ist gleichartiger Ersatz innerhalb der Grünfläche (Parkanlage) zu leisten.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Planbereich für ein Nutzungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung
der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I
S. 949), zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Eintrachtstraße - L 8"

Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende städtebauliche Ziele erreicht werden:

- 1.) Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine in die Tiefe gestaffelte Wohnbebauung gemäß dem Flächennutzungsplan, zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs älterer Mitbürger und zur Förderung von Eigentumsbildung.
- 2.) Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit zwischen Eintrachtstraße und Steinbruchstraße.
- 3.) Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als Parkanlage und für einen Spielbereich "C".
- 4.) Festsetzungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Der Planentwurf entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 57. Änderung.

Festsetzung von Wohngebieten

a) Besonderer Wohnbedarf

Da ein Bedarf an Altenwohnungen in der Stadt Mülheim a.d. Ruhr besteht, soll das Flurstück Nr. 965 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich zum Bau von Altenwohnungen genutzt werden. Zu diesem Zweck wird eine gestaffelte zwei- bis viergeschossige Bebauung festgesetzt. Weil das Gelände stark nach Norden abfällt, wird der städtebauliche Gesamteindruck an der Eintrachtstraße nicht beeinträchtigt.

b) Sonstige Wohnbebauung

Die in dem reinen Wohngebiet (WR) sowie in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) vorhandene Bebauung wurde bei Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Maßes der Nutzung und der Bauweise im wesentlichen übernommen; lediglich für das Grundstück Eintrachtstraße 12 wird im Falle einer Neubebauung ein Zurücksetzen des Baukörpers aus städtebaulichen Gründen für erforderlich gehalten.

Durch Festsetzung der zweigeschossig bebaubaren Flächen in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im nördlichen Planbereich sollen Maßnahmen zur Eigentumsbildung in Form von Reihenhäusern gefördert werden.

Die planerische Absicht, auch für das Hintergelände der Besitzungen Eintrachtstraße 10 bis 18 eine zusätzliche Bebauung, erschlossen durch eine im Ansatz vorhandene Stichstraße festzusetzen, wurde in Abwägung vorgetragener Bedenken aufgegeben.

Soweit Bedenken gegen die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in dem für Altenwohnungen vorgesehenen Baugebiet vorgetragen wurden, konnte in Abwägung der hier zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange kein schwerwiegender Grund gegen die getroffene Regelung erkannt werden. Die Festsetzungen des Planes ermöglichen eine funktionsgerechte Ausbildung der auf den besonderen Wohnbedarf älterer Menschen auszurichtenden Baukörper und führen unter Berücksichtigung der gegebenen topographischen Verhältnisse nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung erkennbarer privater Belange.

c) Deckung des Stellplatzbedarfs

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes für die vorhandene Bebauung sind auf den Baugrundstücken ausreichende Flächen vorhanden. Für die Altenwohnungen und die Reihenhausbauung in den allgemeinen Wohngebieten sind Festsetzungen getroffen, die den nach dem Runderlaß des Innenministers vom 19.9.1972 (MBI. NW. S. 1709) ermittelten Bedarf an Stellplätzen decken.

Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

Die Baugebiete im Planbereich sind durch bestehende Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung erschlossen.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsbetriebe sind in geringer Entfernung vorhanden; Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in etwa 150 m Entfernung an der

Friedhofstraße und an der Saarner Straße.

Grünflächen

Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Straße "In den Kämpen" und den allgemeinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest, die dem engeren Wohnbereich zur Naherholung dienen soll. Der vorhandene Baumbestand wird planungsrechtlich gesichert. Eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll den natürlichen Abschluß der Bebauung im Norden des WA-Gebietes bilden.

Der geplante ca. 200 m² große Spielbereich "C" entspricht gemäß dem Rund-erlaß des Innenministers vom 31.7.1974 (MBI. NW. S. 1072) dem Bedarf für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe. Der Standort wurde so gewählt, daß er zur umliegenden Wohnbebauung zentral liegt, über Fußwege gut erreichbar ist und Gefährdungen durch den Verkehr nicht gegeben sind.

Verkehr

Die Eintrachtstraße ist verkehrsgerecht ausgebaut und an das weiterführende Straßennetz angeschlossen. Der geplante Fußweg durch die Grünfläche (Parkanlage) soll sich der Topographie des Geländes anpassen. Soweit geringe Abtragungen oder Aufschüttungen erforderlich werden, soll dem Schutz des Baumbestandes besondere Beachtung zukommen. Über die im Plan vorgesehenen Nutzungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit werden vertragliche Einigungen zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Der öffentliche Fußweg entlang der Eisenbahnstrecke kann auch von Notfahrzeugen (Krankenwagen, Feuerwehr usw.) bei erforderlichen Einsätzen benutzt werden.

Belange des Umweltschutzes

Der vom Erschließungsverkehr hervorgerufene Lärm sowie der durch die Festsetzung neuer überbaubarer Flächen auftretende Lärm ist unbedeutend. Der Zugverkehr auf der benachbarten Eisenbahnstrecke ist gering; durch die Lage der Gleiskörper im Einschnitt (ca. 5 bis 6 m unter Niveau der Steinbruchstraße) sind unzumutbare Immissionen durch Eisenbahnbetrieb nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BBauG auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, nicht zu erwarten.

- - -

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.

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

1.) Grunderwerb und Freilegung		102.500,-- DM
2.) Ausbau der Grünfläche		
a) Parkanlage	27.000,-- DM	
b) Spielfläche	15.000,-- DM	
		<u>42.000,-- DM</u>
		<u>144.500,-- DM</u>
		<u>=====</u>

Die Finanzierung der Maßnahmen wird im Investitionsprogramm der Stadt 1978 bis 1982 im Rahmen der Position "Ausbau und Erweiterung von Grünflächen im Stadtgebiet" sichergestellt.

Der Rat der Stadt hat am 22.9.1977 diesen Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 16.11.1978

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

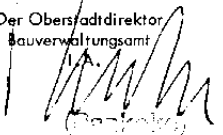
Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 26.4.1979 bis zum 28.5.1979 erneut öffentlich ausgelegt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 29.6.1979



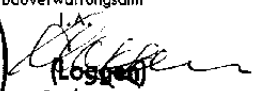
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

Stadtrat

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 23.7.1979 bis zum 23.8.1979 öffentlich ausgelegt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 27.8.1979



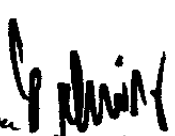
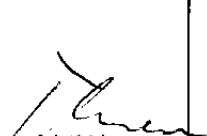
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt


(Loggen)
Stadtkammann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.8.1979 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 Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31.8.1979

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

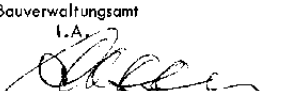
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 4.12.1975 (Az.: 7-254A-75).

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

Mülheim a.d. Ruhr, den 27.4.1978



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

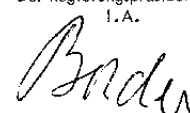

(Loggen)
Stadtkammann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 18.06.1980 [Az.: 35.2-12.07 (MH-L8)] genehmigt worden

Düsseldorf, den 18. Juni 1980



Der Regierungspräsident
i.A.


Techn. Reg. - Angestellter

Der Rat der Stadt hat am 8.3.1979 die in Fassung ~~eingetragenen Änderungen und Ergänzungen~~ dieses Planentwurfes und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25.4.1979

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

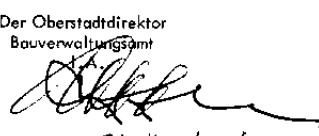
Schriftführer
Stadtverordneter

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 11.7.1980 im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 31.7.1980ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31.7.1980



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt


Stadtkammann