

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan L 9

Böllerts Höfe - Nord

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Böllerts Höfe - Nord - L 9"

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauN VO wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Baugebieten folgende Ausnahmen nicht zulässig sind:

- a) in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- b) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Garagen sind nur 1-geschossig zulässig. Gemäß § 21 a Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Giebeldächer mit einer Neigung von 35 - 40° für die ein- und zweigeschossige Bebauung in den WR-Gebieten,
- b) Flachdächer für die gesamte übrige Bebauung und die Garagen.

Die Flachdächer der Wohnhäuser und Garagen sind zu bekiesen.

Die Dachfläche der Gemeinschaftstiefgarage ist unter Einbeziehung des Spielplatzes zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der festzulegenden Geländehöhe am Baukörper, 0,50 m nicht überschreiten.

Die Bauhöhe der Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die Oberkante der Massivdecke der Tiefgarage muß 0,50 m unter der festzulegenden Geländeoberfläche liegen.

Kellergaragen sind im gesamten Planbereich unzulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt zugeordnet:

- a) die Gemeinschaftstiefgarage im östlichen Planbereich und der Kinderspielplatz in oberer Ebene der Bebauung in dem allgemeinen Wohngebiet (WA),
- b) die Gemeinschaftsgaragen in dem reinen Wohngebiet (WR) westlich der Straße "Trottenburg" der in diesem Wohngebiet an der Straße "Böllerts Höfe" liegenden Bebauung,
- c) die Gemeinschaftsgaragen in dem reinen Wohngebiet (WR) zwischen der öffentlichen Grünfläche und der westlichen Planbereichsgrenze der Bebauung in diesem Baugebiet.

Die für ein Nutzungsrecht festgesetzte Fläche zwischen der Straßeneinmündung "Böllerts Höfe/Strippchens Hof" und der Straße "Trottenburg" ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der eingeschossig bebaubaren Grundstücke im nördlichen Planbereich und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes nordöstlich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung für ein Nutzungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG Essen mit einem Leitungsrecht (Erweiterung des Schutzstreifens) zu belasten.

Bei der Errichtung der fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung in dem allgemeinen Wohn-

gebiet (WA) ist die Antennenanlage so aus-
zulegen, daß Anschlüsse für benachbarte
Gebäude, deren Rundfunk- und Fernsehempfang
beeinträchtigt werden könnte, möglich sind.

Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung
von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit
standortgerechtem Baum- und Strauchwerk zu
bepflanzen.

Der Baumbestand auf den gemäß § 9 (1) 25 b
BBauG im Plan festgesetzten Flächen ist zu
erhalten; abgängige Bäume sind hier durch
Laubgehölze zu ersetzen.

Begründung
zum Bebauungsplan für den Bereich
"Böllerts Höfe - Nord - L 9"
gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt noch nicht bebaute Flächen im Bereich des Bebauungsplanes "Saarner Straße/Böllerts Höfe - L 1 a" vom 24.3.1975, die nach den bisherigen Festsetzungen bei einer Geschosßflächenzahl von 1,1 hochgeschossig (acht- bis vierzehngeschossig) bebaut werden sollten.

Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich liegt in einem durch die Straßen "Strippchens Hof" und "Böllerts Höfe" voll erschlossenen neuen Wohngebiet mit einer dichten drei- bis sechsgeschossigen geschlossenen Bebauung im Norden, einer drei- bis sechsgeschossigen Bebauung im Osten und einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung im Süden.

Im Westen grenzen ausgedehnte Grünflächen unmittelbar an den Planbereich an. Der Planbereich weist einen zum Teil erhaltenswerten Baumbestand auf. Das Gelände hat von der Straße Böllerts Höfe ausgehend ein Gefälle zur Tallage nach Norden.

Einrichtungen der öffentlichen Versorgung, wie Schule, Kindergarten, städtisches Altenheim und der privaten Versorgung für den täglichen Bedarf sind im Norden des Planbereiches in einer mittleren Entfernung von ca. 100 bis 250 m vorhanden.

Der Anschluß der Erschließungsstraßen an das stadtteilverbindende Straßennetz erfolgt über die Saarner Straße.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich auf der Prinzeß-Luise-Straße und Saarner Straße.

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 66. Änderung stellt im Planbereich Wohnbaufläche und eine Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielbereich" dar.

Zweck des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan werden innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Saarner Straße/Böllerts Höfe - L 1 a" aufgehoben. Dem Bedarf entsprechend, sollen größere Flächen für die Errichtung von Eigenheimen aufgeschlossen werden.

Durch eine niedrigere aufgelockerte Bebauung mit einer geringeren Geschoßflächenzahl soll der Übergang zum Erholungsgebiet im Westen verbessert und die Abneigung der Bürger gegen eine zu hohe Bebauung berücksichtigt werden.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) werden auch private Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der erhaltenswerte Baumbestand soll geschützt, die Tallage weitgehend von Bebauung freigehalten werden.

Städtebauliche Ziele

Bauliche Nutzung

Unter Verringerung der Geschoßzahlen und der Geschoßflächenzahl gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine sinnvolle Dichte beibehalten und der Einmündungspunkt der Straße "Strippchens Hof" in die Straße "Böllerts Höfe" aus gestalterischen Gründen räumlich gefaßt.

Ein- und zweigeschossig bebaubare reine Wohngebiete ermöglichen Eigenheime mit hohem Wohnwert durch weitgehende Erhaltung und Einbeziehung in das Neubaugebiet.

Die eingeschossige Bebauung betont die nördliche Talschulter; die Anordnung der zweigeschossigen Bebauung in Reihen- und Doppelhausgruppen ermöglicht die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am südlichen Talrand und die Erhaltung wertvoller Baumgruppen.

Der beabsichtigte Ersatz der 110 kV-Hochspannungsfreileitung durch eine in gleicher Achse verlaufende 220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung und die notwendige Erweiterung des Schutzstreifens wird durch Festsetzung eines Leitungsrechtes berücksichtigt. - Nach einer Stellungnahme des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes vom 9.11.1977 ist die Festsetzung der zweigeschossigen Reihenhausbauung im künftigen Schutzbereich möglich, weil der seitliche

Abstand zur örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie mindestens 15 m beträgt und diese Gebäude eine max. Höhe von 9,50 m über bestehendem Gelände nicht überschreiten.

Die notwendigen Stellplätze werden für die vier- bis sechsgeschossige Bebauung in einer Sammel Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten von den Straßen Strippchens Hof und Böllerts Höfe gesichert. Hierdurch wird der Zu- und Abfahrverkehr aus dem inneren Wohngebiet herausgehalten und eine massive bauliche Garagenhofanlage oberirdisch vermieden.

Die vier- bis sechsgeschossige Bebauung im Osten des Planbereiches soll Flachdächer erhalten. Hierdurch wird eine gestalterische Anpassung an die ebenfalls höhergeschossige, vorhandene Nachbarbebauung erreicht. Die ein- bis zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäuser sollen Giebelhäuser mit einer Neigung von 35° - 40° erhalten, weil sie sich als weitgehend geschlossene Wohnanlage von den höhergeschossigen Baukörpern gestalterisch unterscheiden, dem bewegten Gelände und der Landschaft besser anpassen und vielseitiger und günstiger genutzt werden können.

Die Gestaltungsvorschriften für das Bekieseln der Flachdächer sollen störende Einflüsse durch die Dachdichtungen ausschließen. Die Bepflanzung der Oberfläche der Gemeinschaftstiefgarage soll der Gestaltung des Innenraumes dienen und den Kinderspielplatz harmonisch in die Gesamtsituation einbinden.

Durch die Festsetzung der Sockelhöhe soll eine einheitliche Höhenentwicklung oder -staffelung der Baukörper und Baugruppen unter Berücksichtigung der Geländestruktur und Erschließungsanlagen erreicht werden.

Spielplätze und Grünflächen

Die vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Planbereiches finden im Westen ihren Anschluß und Übergang zu den dort vorhandenen Grün- und Erholungsflächen. Sie sollen den ursprünglichen Verlauf der Tallage betonen.

Ein Fußweg, der in Teilbereichen durch ein Gehrecht gesichert wird und in einem entsprechend gestalteten Durchgang durch die sechsgeschossige Bebauung des WA-Gebietes geführt wird, stellt eine weitgehend ungestörte Verbindung zwischen den Wohnbereichen im Osten und den Grünflächen im Westen des Planbereiches her.

Zwei öffentliche Spielplätze und ein privater Spielplatz sollen als Spielbereiche C den Spielplatzbedarf gemäß Erlass des Innenministers NW vom 31.7.1974 decken. Ihre Standorte wurden so gewählt, daß sie zentral zu den Wohngebäuden liegen und gefahrlos erreichbar sind.

Die Gemeinschaftsanlage "Kinderspielplatz" oberhalb der Tiefgarage soll vorwiegend den Spielflächenbedarf des allgemeinen Wohngebietes decken.

Mit der Einbeziehung des erhaltenswerten Baumbestandes in die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen soll ein wesentliches, die Landschaft prägendes Element geschützt und durch zusätzliche Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz äußerlich erschlossen. Noch auszubauen sind die Straße "Trottenburg" zur inneren Erschließung für die geplante ein- und zweigeschossige Bebauung sowie die Wohnwege.

Da die Straße "Trottenburg" lediglich von Anliegern und Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden soll, reicht die vorgesehene Ausbaubreite von 5,50 m aus. Die vorhandenen Verkehrsflächen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen reichen aus, um die zusätzliche Belastung durch die geplante Wohnbebauung aufnehmen zu können.

Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Wohnbebauung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Festsetzungen im Sinne des § 9 a BBauG sind im Planbereich daher nicht notwendig.

Nach Ermittlungen der Bundespost könnten durch Errichtung der vier- bis sechsgeschossigen Bebauung im WA-Gebiet durch Abschattungen Störungen des Rundfunk- und Fernsehempfanges eintreten. Durch textliche Festsetzung ist diesem Hinweis Rechnung getragen.

Soweit anlässlich der öffentlichen Auslegung des Entwurfes aus der Bürgerschaft Bedenken gegen das Maß der Nutzung vorgetragen wurden, konnte der Rat der Stadt in Abwägung der berührten Belange eine Einschränkung des Maßes der Nutzung gegenüber dem ausgelegten Entwurf nicht akzeptieren, weil im Planbereich aufgrund der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung eine wesentlich höhere bauliche Nutzung der Grundstücke vorgesehen war.

In Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange werden die jetzt vorgesehenen Festsetzungen für angemessen gehalten; deshalb war auch der Rat der Stadt nicht bereit, der auf eine Erhöhung der zulässigen Geschosßflächenzahl ausgehenden Anregung der Grundstückseigentümerin nachzukommen.

Die von Bewohnern benachbarter Häuser vorgetragenen Bedenken gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im östlichen Planbereich befand der Rat der Stadt als weitgehend unbegründet, weil nur in beschränktem Maße planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden soll, bei Fortführung der eingeleiteten Erschließungsmaßnahme Einrichtungen der privaten Infrastruktur zu schaffen, die auf die Versorgung der Bevölkerung dieses Bereiches mit Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen ausgerichtet sind.

Soweit sich in den Festsetzungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf Änderungen ergeben haben, sind gemäß § 2a Abs. 7 BBauG die Zustimmungen der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer eingeholt worden.

- - - - -

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.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und überschläglich ermittelte Kosten

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

1.) Erschließung

a) Entwässerung	300.000,-- DM	
b) Straßenbau	195.600,-- DM	495.600,-- DM

2.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen

a) Parkanlage	36.400,-- DM	
b) Spielplätze	102.500,-- DM	138.500,-- DM
		<u>634.500,-- DM</u>

Die zur Aufschließung des inneren Planbereiches erforderlichen Maßnahmen, der Ausbau der öffentlichen Grünflächen und Wege sowie die Begründung des Gehrechtes der Allgemeinheit sollen Gegenstand eines Vertrages zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern werden.

Die teilweise Deckung der vorgenannten Kosten nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG wird Gegenstand des vorerwähnten Vertrages sein.

Der restliche Erschließungsaufwand muß im Rahmen des städtischen Vermögenshaushaltes finanziert werden.

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



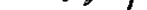


Oberbürgermeister Stadtverordneter Schriftführer

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Städt. Oberbürgermeister

Im Auftrage des Rates der Stadt


 Oberbürgermeister


 Bürgermeister


 Schriftführer

Abstract: The purpose of this study was to determine the effect of a 12-week training program on the physical and psychological characteristics of young women. The subjects were 15 young women who were randomly divided into two groups: a control group and an experimental group. The experimental group underwent a 12-week training program consisting of aerobic and strength training. The control group did not undergo any training. The physical characteristics measured were body mass index (BMI), body fat percentage, and heart rate. The psychological characteristics measured were self-esteem, anxiety, and depression. The results showed that the experimental group had significantly lower BMI, body fat percentage, and heart rate compared to the control group. Additionally, the experimental group had significantly higher self-esteem and lower anxiety and depression compared to the control group. These findings suggest that a 12-week training program can improve the physical and psychological characteristics of young women.

Regierungsbaudirektor

Im Auftrage des Rates der Stadt

Schriftführer

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.