

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan M4

Blötter Weg

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
Blötter Weg - M 4

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) von den nach § 4 Abs. 3 BauN VO vorgesehenen Ausnahmen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

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

Maß der baulichen Nutzung: Garagen sind im Plangebiet nur eingeschossig zulässig.

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

Gestaltungsvorschriften
gemäß § 103 BauO NW:

Es werden für den gesamten Planbereich Giebel-dächer mit einer Neigung von 33° bis 39° festgesetzt.

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

Flachdächer, die fremder Einsicht nicht entzogen sind, sind zu bekiesen.

Hecken und Zäune entlang den Straßenfronten dürfen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich
"Blötter Weg - M 4"
gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes nahe der Stadtgrenze zu Duisburg und ist über die Saarner Straße, die Duisburger Straße und die Straße "Katzenbruch" erreichbar. Die direkte Erschließung erfolgt über den Blötter Weg.

Durch die Buslinie, die über den Blötter Weg führt, ist das Gebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Insgesamt ist dieser Planbereich als bevorzugtes Wohngebiet anzusehen - insbesondere wegen seiner günstigen Lage zu den westlich angrenzenden Waldflächen, denen hier im Stadtgebiet eine erhebliche Naherholungsfunktion zufällt.

Die vorhandene Baustruktur des Planbereiches besteht in der Mehrzahl aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, wobei die Einfamilienhäuser - bis auf wenige Ausnahmen - Neubauten sind. Neben der vorhandenen Wohnnutzung sind im Planbereich auch vereinzelt kleine Handwerksbetriebe ansässig.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes schafft der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen, arrondiert die vorhandene Bebauung und sichert die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen.

Dabei wird die Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die nicht störenden Gewerbebetriebe auch weiterhin in diesem Bereich zu belassen.

Die Bebauung untergliedert sich in zwei Bereiche:

- 1.) Entlang des Blötter Weges wird eine 2-geschossige Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt.
- 2.) Im Bereich der Stichstraßen, somit also in dem Bereich, der von der Haupteerschließungsstraße Blötter Weg nicht direkt erschlossen werden kann, wird eine 1-geschossige Bebauung in gleicher Bauweise festgesetzt.

Insgesamt entsprechen die unterschiedlichen Festsetzungen dem Gesamtcharakter der umliegenden näheren Bebauung und werden somit im Planbereich sinnvoll ergänzt.

Um die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes zu erschließen, ist der Ausbau von zwei Stichstraßen (Espenweg und Am Hain) vom Blötter Weg aus notwendig. Beide Stichstraßen werden mit einem Wendehammer ausgebildet, um den Anforderungen der RASTE (Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen/Erschließung) zu entsprechen.

Im westlichen Planbereich wird eine aus dem Flächennutzungsplan übernommene Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Von dieser Fläche muß an sich ein 35 m breiter Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und dem Waldrand eingehalten werden (gemäß Runderlaß des Innenministers vom 18.7.1975 "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben"). Eine Absprache mit dem Staatlichen Forstamt in Wesel hat dazu geführt, daß hier eine Unterschreitung des Sicherheitsabstandes im Planbereich möglich ist, um im rückwärtigen Bereich überhaupt bebaubare Grundstücke ausweisen zu können. Dabei wird die Zugänglichkeit des Waldes weiterhin über einen schon vorhandenen Weg, der entlang der nördlichen Plangrenze verläuft, ermöglicht.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden in den Stichstraßen Leitungen vorgesehen, die an das vorhandene Leitungssystem im Blötter Weg anzuschließen sind. Für diese Maßnahme sind die eingeplanten Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert.

Weitere Infrastruktureinrichtungen werden durch die Neubebauung nicht erforderlich.

Durch die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) soll sichergestellt werden, daß die zulässigen weiteren Bauvorhaben sich harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Im Laufe des Verfahrens vorgebrachte öffentliche Belange wurden bei den Festsetzungen weitestgehend berücksichtigt. Während der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Bedenken ließen sich bei gerechter Abwägung gegeneinander und untereinander nicht ausräumen, weil sie zum Teil individuelle Änderungen in den Festsetzungen anstrebten, die einander ausschlossen oder mit der angestrebten Gesamtentwicklung nicht vereinbar waren.

Wegen des Verzichtes auf die Anpflanzung von Bäumen in den Wendehämmern der Stichstraßen sowie wegen einer nach Abschluß der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vorgenommenen Ausweitung der überbaubaren Fläche im Bereich des Flurstückes 1047 sind die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie das Staatliche Forstamt Wesel gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes gehört worden. Die in diesen Beteiligungsverfahren seitens einiger Grundstückseigentümer vorgebrachten Bedenken und angeregten Planänderungen hätten zum Teil die Grundzüge der Planung berührt oder waren mit früheren Eingaben bereits vorgetragen und abgewogen worden. Eine Berücksichtigung war aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Spielplätze

Im Bereich des Bebauungsplanes wird kein Spielplatz festgesetzt, da hier in unmittelbarer Nähe der Speldorfer Wald mit seinen Spielmöglichkeiten angrenzt. Darüber hinaus sind in der Birkenstraße Spiel- und Sportplätze vorhanden.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 13 a 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 und ist somit 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 und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

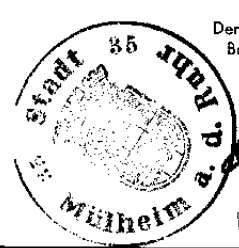
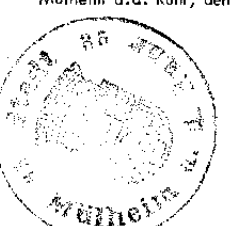
Kosten

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

1.) Grunderwerb und Freilegung		107.400,-- DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	100.000,-- DM	
b) Straßenbau	130.000,-- DM	230.000,-- DM
		337.400,-- DM
		=====

Die Maßnahmen werden im Investitionsprogramm der Stadt 1979 bis 1983 im Rahmen der Positionen "Ausbau von sonstigen Straßen" und "Ausbau von sonstigen Kanälen" berücksichtigt.

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

Der Rat der Stadt hat am <u>27.12.1978</u> diesen Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>22.3.1979</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>W. Clausen</i> <i>W. Kriehoff</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer <i>Stadtrat</i>	Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom _____ bis zum _____ erneut öffentlich ausgelegt. 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>23.3.1979</u> bis zum <u>23.4.1979</u> öffentlich ausgelegt. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>30.4.1979</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.  <i>W. Kriehoff</i> (Loggen) Stadtkämmerer	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>30.8.1979</u> die in not <u>grün</u> eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO. NW. i.d.F. vom 9.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>31.8.1979</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>W. Clausen</i> <i>W. Kriehoff</i> <i>Stadtrat</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer Stadtvorstand
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom <u>9.11.1978</u> (Az.: 7-2414-78). Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuß- und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am <u>9.11.1978</u> und am <u>9.11.1978</u> zugestimmt. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>28.8.1979</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.  <i>W. Kriehoff</i> (Loggen) Stadtkämmerer	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom <u>30.04.1981</u> (Az.: 35.2-12.07 (MH-M4)) genehmigt worden Düsseldorf, den <u>03. Februar 1981</u> Der Regierungspräsident I.A.  <i>W. Kriehoff</i> Techn. Reg. - Angestellter
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>06.11.1980</u> den Satzungsbeschuß vom <u>30.08.1979</u> aufgehoben und in gleicher Sitzung den Bebauungsplan mit den in grün eingetragenen Änderungen gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 4 Abs. 1 GO. NW. in dieser Fassung als Satzung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>5.1.1981</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>W. Clausen</i> <i>W. Kriehoff</i> Oberbürgermeister Stadtverordneter Schriftführer	Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Bekanntmachungsanordnung vom <u>24.02.1981</u> im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom <u>13.03.1981</u>ortsüblich bekannt gemacht worden. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>16.03.1981</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.  <i>W. Kriehoff</i> (Loggen) Stadtkämmerer