

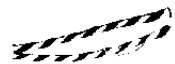
Stadt Mülheim a. d. Ruhr

Bebauungsplan M 13

*Wanderweg zwischen
Schloßberg und Heuweg*

Text und Begründung

*zum zur
Entwurf-Satzung*



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Wanderweg zwischen Schloßberg und Heuweg - M 13"

Festsetzung durch Text

- Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den Baugebieten Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung: Gemäß § 17 Abs. 10 BauN VO wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet an der Wilhelminenstraße in Einzelfällen ausnahmsweise die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,5 und die Geschosflächenzahl (GFZ) bis 1,5 überschritten werden kann, wenn trotz Hinzuerwerb der im Bebauungsplan vorgesehenen rückwärtigen Erweiterungsflächen sich für die Nutzung eines Grundstückes ungewollte Härten ergeben würden.
- Gemäß § 21 a Abs. 4 Ziff. 3 BauN VO wird festgesetzt, daß die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt bleiben.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten, (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Hinweis:

Archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 der Stadt Mülheim a.d. Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unmittelbar zu melden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 u. 4
der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- a) In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35° zulässig; Abweichungen von der Dachneigung sind ausnahmsweise zulässig.
- b) Im allgemeinen Wohngebiet an der Wilhelminenstraße müssen sich die Fassaden der Neubauten in ihrer Gliederung und Proportion der Altbebauung anpassen.
In diesem Baugebiet ist straßenseitig pro Hauseinheit nur eine Garagenzufahrt bzw. -durchfahrt von maximal 3,0 m Breite zulässig.
- c) Die Errichtung von Drempeln ist bei Neubauten im Planbereich ausgeschlossen.
- d) Sockelhöhen dürfen straßenseitig - gemessen von der festgelegten Geländeoberkante am Baukörper - 0,50 m im Mittel nicht überschreiten.
- e) Als Einfriedigung der Grundstücke entlang der öffentlichen Grünfläche sind nur Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Zur Sicherung der Grundstücke sind an der Innenseite der Hecken zusätzlich Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- f) Zur Wahrung der bauhistorischen Situation und der erhaltenswerten Eigenart des vorhandenen Straßenbildes werden für die Bebauung der Grundstücke an der Wilhelminenstraße sowie an der Graf-Wirich-Straße straßenseitig geringere als die in § 6 Abs. 5 und 6 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandflächen generell zugelassen.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes zum
Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Wanderweg zwischen Schloßberg und Heuweg - M 13"

Lage des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Broich und erfaßt das Gelände der stillgelegten Bundesbahnstrecke Mülheim a.d. Ruhr - Kettwig (Ruhrtalbahn) zwischen den Straßen "Schloßberg" und "Heuweg" sowie die Grundstücke Schloßberg 1, Wilhelminenstraße 1 - 9, Graf-Wirich-Straße 8 - 12 und Am Bahnhof Broich 16 - 20.

Räumliche und strukturelle Situation

Die Trasse der ehemaligen Ruhrtalbahn verläuft im Planbereich in etwa parallel zum linken Ruhrufer in Nord-Süd-Richtung. Sie liegt überwiegend auf einer Flußterrasse über der Ruhr, im Bereich Bülowstraße/Felsenstraße jedoch in einem Einschnitt durch den Kassenberg. Der nördliche Teil der ehemaligen Bahnstrecke ist von ein- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, die überwiegend aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammt und vor allem an der Wilhelminenstraße ein erhaltenswertes Ensemble bildet, eingefafßt. Südlich davon an den Straßen "Ruhrblick" und "Kassenberg" überwiegt der Gebäudebestand aus jüngerer Zeit.

In der südlichen Hälfte des Planbereiches verläuft die Trasse zwischen der tieferliegenden Bundesstraße 223 (Kassenberg) auf der Ruhrseite und dem Areal eines Steinbruches im Westen, der jedoch wegen der erhalten gebliebenen Felswände von hier nicht eingesehen werden kann.

Die Böschungsflächen zum Kassenberg sind durch Bäume und Sträucher stark begrünt.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim a.d. Ruhr in der Fassung seiner 129. Teiländerung entwickelt worden.

Die Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Kassenberg/Graf-Wirich-Straße - Innenstadt 13 a" vom 17.03.1968 und

des "Fluchtlinienplanes der Bülowstraße zwischen Reichstraße und Graf-Wirich-Straße", förmlich festgestellt am 25.05.1956,

werden aufgehoben, soweit sie innerhalb des Bebauungsplanes liegen.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 28.05.1982, der in diesem Teil des ehemaligen Bahndammes bereits einen kombinierten Rad- und Wanderweg am Rande eines Landschaftsschutzgebietes festsetzt.

Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines Teilstückes der geplanten Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Schloß Broich und der Saarner Ruhraue im Verlauf der stillgelegten Ruhrtalbahnstrecke.

Wegen ihrer landschaftlich reizvollen Lage auf einer Flußterrasse oberhalb des linken Ruhrufers bietet sich die ehemalige Bahntrasse ganz besonders zur Anlage dieses Rad- und Fußweges innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, ungestört vom Autoverkehr, an. Das vorhandene Schotterbett der bereits abgebauten Gleisanlagen soll als Unterbau für den Weg dienen, so daß die Wegetrasse mit relativ geringen Mitteln erstellt werden kann. Die beim Bau der Bahnstrecke errichteten Stützmauern zur Sicherung der Trasse und des anschließenden Geländes, das in Teilbereichen bis zu 8 m über oder unter dem Trassenniveau liegt, sollen erhalten und durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern wird weitgehend erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Der geplante Weg wird durch Rampen und Treppenanlagen in Höhe der Bülowstraße und zum Kassenberg an die vorhandenen Straßen und Wege angebunden.

Die unmittelbar an die geplante öffentliche Grünfläche angrenzende private Grundbesitzung (Flurstück 193) wird entsprechend der ausgeübten Nutzung als private Grünfläche festgesetzt.

Die beiden Wohngebiete beiderseits der Bahntrasse wurden in das Plangebiet mit einbezogen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Entsprechend der ausgeübten Nutzung werden allgemeine Wohngebiete mit einer zwei- bzw. zwei- bis dreigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude an der Wilhelminenstraße stellen einen Teil eines das Straßenbild prägenden erhaltenswerten Ensembles dar; geplante Neubauten sollen sich maßstäblich und gestalterisch in die Altbauung einfügen. Nach heutigen Maßstäben sind diese Grundstücke in hohem Maße überbaut. Um ein angemessenes Verhältnis von Grundstücksfläche und überbauter Fläche zu erreichen, werden Teilflächen des ehemaligen Bahngeländes dem Baugebiet zugeschlagen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes dieser Grundstücke auf Dauer sichergestellt. Eine höhere bauliche Ausnutzung mit der Folge einer Anhebung der Wohndichte wird hierdurch jedoch nicht bezweckt.

Einschränkungen der Art der Nutzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen ausgeschlossen, um die verbleibenden geringen Freiflächen für eine gärtnerische Gestaltung und private Spielplätze freizuhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet an der Wilhelminenstraße wird ausnahmsweise ein höheres Maß der baulichen Nutzung eingeräumt, da es in Einzelfällen trotz Hinzuerwerb der vorgesehenen rückwärtigen Erweiterungsflächen

notwendig sein könnte, die gemäß § 17 Abs. 1 BauN VO festgelegten Höchstwerte zu überschreiten. Bei der städtebaulich gewünschten Übernahme des Bestandes und erwünschten Einfügung von Neubauten in die Altbebauung ist eine Überschreitung dieser Höchstwerte in Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 10 BauN VO gerechtfertigt.

Das Baugebiet war bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar. Durch die geplante, unmittelbar anschließende öffentliche Grünfläche wird ein Freiflächenausgleich gewährleistet. Der geplante Ausbau des kombinierten Rad- und Wanderweges schafft darüber hinaus eine günstige Verbindung zu den ausgedehnten Grünbereichen in der Saarner Ruhraue.

Die auf § 21 Abs. 4 Zf. 3 BauN VO gestützte Festsetzung, wonach Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben können, ist im Hinblick auf die örtliche Situation gerechtfertigt. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung wird die Ausbildung reiner Garagen-geschosse jedoch ausgeschlossen.

Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um den Charakter des Ortsbildes zu wahren und um die harmonische Einfügung von Neubauten sicherzustellen.

Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sollen möglich sein, um Schwierigkeiten bei der baulichen Anbindung an bestehende Häuser zu vermeiden.

Durch den Ausschluß von Drempeln soll verhindert werden, daß in den Dachgeschossen zusätzliche Wohneinheiten in größerem Umfang entstehen, die eine unerwünschte Dichte nachziehen würden.

Die Festsetzung der zulässigen Sockelhöhe soll eine weitgehende gestalterische Angleichung der horizontalen Gliederungselemente der Fassaden benachbarter Häuser erreichen.

Die Festsetzung von Heckenpflanzungen als Grundstücksbegrenzungen zur öffentlichen Grünfläche soll einen landschaftsgerechten Übergang zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen gewährleisten. Dem Sicherheitsbedürfnis der Anlieger kann durch innenliegende Zäune und Mauern Rechnung getragen werden.

Die städtebaulich wünschenswerte Erhaltung des Straßenbildes in der Wilhelminenstraße und der Graf-Wirich-Straße führt zur Festsetzung der Baugrenzen in Anlehnung an die vorhandenen Baufluchten. Dies hat zur Folge, daß hier die Tiefen der notwendigen Abstandsflächen zwischen den Straßenrandbebauungen teilweise unterschritten werden. Diesem Sachverhalt trägt die textliche Festsetzung gemäß § 81 Abs. 1 Zf. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Rechnung. Die Belange eines ausreichenden Brandschutzes bleiben gewahrt.

Bedenken und Anregungen

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen aus der Bürgerschaft gegen die vorgesehenen Festsetzungen nicht vorgetragen.

Den wiederholend geäußerten Anregungen der Höheren Landschaftsbehörde im Hinblick auf Verschonung des Bewuchses wird bei den Ausbauarbeiten Rechnung getragen.

Auswirkungen der Planung

Mit dem Ausbau der öffentlichen Grünfläche werden die brachliegenden Flächen der ehemaligen Bahntrasse einer sinnvollen Nutzung zugeführt, die der gesamten Öffentlichkeit zugutekommt.

Die von einigen Anliegern zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens befürchteten Beeinträchtigungen der Wohnqualität in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Rad- und Wanderweges sollen durch geeignete Schutzpflanzungen zwischen den Privatgrundstücken und der Wegefläche weitgehend vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Betrieb des benachbarten Steinbruchs Rauen durch die Anlegung und Benutzung des Wanderweges sind nicht erkennbar, zumal - im Gegensatz zu früheren Überlegungen - keine Flächen des Steinbruchs mehr in die öffentliche Grünfläche einbezogen werden. Das Betriebsgelände ist durch Einfriedigung gesichert. Die eigentlichen Arbeitsstätten im Steinbruch liegen mehr als 100 m vom öffentlichen Weg entfernt.

Soweit im Betrieb des Steinbruches Rauen Sprengungen notwendig werden, die zu einer Gefährdung der künftigen Wegebenutzer führen könnten, müssen geeignete Sicherungsmaßnahmen, evtl. die vorübergehende Sperrung des Weges, abgestimmt werden. Hierüber wurde mit dem Unternehmer Einvernehmen erzielt.

Betriebsgeräusche und Staubbelästigungen werden größtenteils durch die bestehenden Felswände und den Baum- und Strauchbewuchs entlang der öffentlichen Grünfläche ferngehalten.

Baubeschränkungen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim innerhalb des 6-km-Kreises. Die hier maximal zulässige Bauhöhe wird im Bereich des Bebauungsplanes nicht erreicht.

Städtebauliche Maßnahmen

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

Für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche (einschließlich Wege, Treppenanlagen, Anpflanzungen) werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 300.000,-- DM entstehen (Stand: Okt. 1983). Der Stadt wurde vom Land für die Maßnahme ein Zuschuß von 195.000,-- DM (= 65 % der Bausumme) bewilligt. Vom Kommunalverband Ruhrgebiet ist ein Zuschuß von 35.000,-- DM zu erwarten. Die Finanzierung der Maßnahme ist durch Aufnahme in das Investitionsprogramm 1984 - 1988 und Veranschlagung eines ersten Teilbetrages durch Ansatz von Mitteln im Haushaltsjahr 1985 (Haushaltsstelle 6150.956.6000.2 "Grünverbindung Broich - Saarn 1. BA") gewährleistet.

Bebauungsplan

"Wanderweg zwischen Schloßberg und Heuweg - M 13"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.6.85 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 19.8.1985

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtman



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.1.86 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.1.1986

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungsamt -

I. A.


(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtman



Gehört zur Verfügung vom 23. Mai 1986
AZ. 35.2-12.07 (MH-M13)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf