

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan 09a

Saarner Straße / Saarnberg

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Saarner Straße/Saarnberg" (Verfahrens-
bezeichnung: O 9 a)

Festsetzungen durch Text
=====

- Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- a) in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 bis 6 BauN VO, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung,
 - c) in den Mischgebieten (MI) Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauN VO, nämlich Ställe für Kleintierhaltung.

In den reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Mischgebiet (MI) südwestlich der Straße "Am Eckland" sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO nicht zulässig. In den übrigen MI-Gebieten sind diese Anlagen nur auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig. Garagen dürfen zwischen den vorderen und hinteren Fluchten der Hauptbaukörper in den Bauwischen nur errichtet werden, wenn für diese Bebauung im Grundrißplan keine ausreichenden Garagen oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind.

Kellergaragen sind nur an der Südwestseite der Saarner Straße zwischen der Straße "Nachbarsweg" und der Straße "Saarnberg", an der Northwestseite der Straße "Nachbarsweg", in der 5-, 7- und 9-geschossig festgesetzten Bebauung an der Straße "Am Eckland" und in der drei- und fünfgeschossigen Bebauung an der Straßburger Allee östlich der Einmündung der Straße "Frombergfeld" sowie westlich der Straße "Frombergfeld" zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch Angabe der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, wird als weitere Maßbestimmung die sich hieraus und aus der festgesetzten Art der Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauN VO ergebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Berichtigtigt:


Stadtkammann

~~Gemäß § 21 a Abs. 4 BauN VO bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.~~

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauN VO ist die zulässige Geschosfläche um die anteiligen Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Soweit Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dürfen sie nur eingeschossig errichtet werden.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Giebelächer mit einer Neigung von 23° bis 35° für die zweigeschossige Bebauung, für die im Grundrißplan eine Firstrichtung festgelegt ist,

- b) Flachdächer für die übrige Bebauung sowie für Garagen.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind, soweit sie nicht als Kinderspielplatz genutzt werden, zu begrünen; sie dürfen mit der Oberkante die endgültige Geländehöhe um höchstens 0,60 m überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsgaragen südwestlich der Straße "Am Eckland" sind für die drei-, fünf- und siebengeschossige Bebauung südwestlich dieser Straße bestimmt. Die Gemeinschaftsgarage südöstlich der Einmündung der Lübecker Straße in die Saarner Straße ist der sechsgeschossigen Bebauung südöstlich dieser Einmündung zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz südwestlich der Straße "Am Eckland" ist den drei-, fünf- und siebengeschossigen Gebäuden zwischen den Straßen "Nachbarsweg" und "Am Eckland" westlich des Fußweges zugeordnet.

Die im Grundrißplan für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind

- 1.) im Bereich der sechsgeschossigen Bebauung nordöstlich der Straße "Am Eckland" zu-
~~gunsten der Benutzer der Tiefgarage I und~~
gunsten der Benutzer der Tiefgarage II mit einem Fahrrecht,
- 2.) im Bereich südwestlich der dreigeschossigen Bebauung an der Saarner Straße zwischen der Straße "Am Hang" und der Straße "Nachbarsweg" und nordöstlich der Gebäude Saarner Straße Nr. 37 - 43 zugunsten der RHENAG mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Nachrichtliche Übernahme:

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim, festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I S. 9).

*Ergänzt gemäß Be-
schluß des Rates der
Stadt vom 18.12.1975*

[Signature]
(Loggen)
Stechmann

Kennzeichnung

Soweit nach der Festsetzung der überbaubaren Flächen bauliche Anlagen oberhalb des verrohrten Bühlsbaches (Wasserlauf III. Ordnung) zulässig sind, werden besondere Vorkehrungen im Sinne von § 9 (3) BBauG erforderlich, um zu verhindern, daß auf die verlegten Rohre zusätzlicher statischer Druck einwirkt.

Bei Errichtung von Baukörpern in den überbaubaren Grundstücksflächen sämtlicher WA- und MI-Gebiete im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Straßburger Allee/Alte Straße/Frombergfeld/Düsseldorfer Straße sind zum Schutze der Bewohner vor Verkehrslärm besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich.



*Ergänzt gemäß Beschluß des Rates der Stadt
vom 18.12.1975*

(Loggen)
Stadtverordneter

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Saarner Straße/Saarnberg" (Verfahrensbe-
zeichnung: O 9 a)

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, in Übereinstimmung mit dem vom Rat der Stadt am 30.6.1969 festgestellten Flächennutzungsplan im Zuge der Festsetzungen für den Ausbau der Saarner Straße die Erschließung und Bebauung in seinem Geltungsbereich neu zu ordnen.

Durch die Verb-reiterung der Straße "Frombergfeld" und den Ausbau einer leistungsfähigen Kreuzung dieser Straße mit der Bundesstraße 223 (Straßburger Allee/Düsseldorfer Straße) soll die Hauptverbindung des künftigen Stadtteilzentrums "Saarner Kuppe" mit der Innenstadt geschaffen werden. Der von dieser Kreuzung in nordwestlicher Richtung abzweigende Straßenzug Alte Straße/Saarner Straße soll streckenweise neu geführt und als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden, um die Stadtteile Saarn, Broich und Speldorf besser zu verbinden. Gleichzeitig wird durch die Stichstraße das Hintergelände westlich der Saarner Straße und südlich der Straße "Saarnberg" für Wohnzwecke erschlossen. Wegen des stark ansteigenden Geländes und der schönen Aussicht auf das Ruhrtal wird hier u.a. eine Terrassenbebauung festgesetzt, für die die notwendigen Garagen im Sockelgeschoß an der Erschließungsstraße untergebracht werden.

Am Verkehrsknoten Straßburger Allee/Frombergfeld wird eine höhere, fünf- bis neungeschossige Bebauung festgesetzt, um die weiträumige Kreuzung baulich zu fassen und optisch zu verkleinern.

In den Mischgebieten an der "Alte Straße" soll die vorhandene Mischung von Wohnflächen und Flächen für Läden und nicht wesentlich störendes Gewerbe zur Versorgung der näheren Umgebung erhalten bleiben.

Die große zusammenhängende Grünfläche am Fromberg soll der Erholung der Wohnbevölkerung dienen und rechtfertigt die dichte Wohnbebauung für die angrenzenden Flächen. Vom Fromberg aus wird eine Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet Dennebüschen geschaffen, so daß ein Grünzug Bühlsbachtal/Fromberg/Dennebüschen entsteht, der künftig im Bereich Nachbarsweg/Oemberg und am Waldschlößchen Verbindung zum Großgrün des Speldorfer Waldes erhält.

Im Planbereich (südöstlich des Nachbarsweges) verläuft der Bühlsbach als Wasserlauf III. Ordnung. Soweit er nach den vorgesehenen Festsetzungen überbaut werden kann, ist wegen der sich dadurch ergebenden Veränderungen ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Die aus dem Bauhöhenplan folgenden luftfahrtrechtlichen Baubeschränkungen berühren die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassene Bebauung nicht, da sich diese Bebauung auch bei maximaler Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der zulässigen Bauhöhe hält.

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.

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

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

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

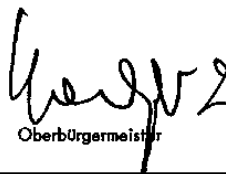
1.) Grunderwerb und Freilegung	1.502.500,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	400.000,-- DM
b) Straßenbau	3.021.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen	540.000,-- DM
insgesamt:	5.463.500,-- DM
	=====

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

Der Rat der Stadt hat am 24.6.1971 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 8.10.1971

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Bürgermeister

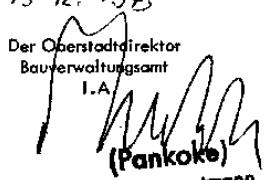

Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
12.11.1973 bis zum 12.12.1973 erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 13.12.1973



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

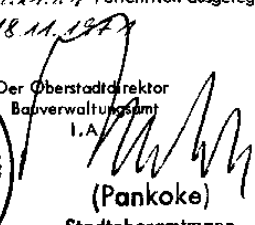

(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
11.10.1971 bis zum 11.11.1971 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 18.11.1971



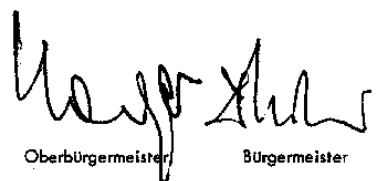
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.


(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.7.1974 ~~die~~
~~in~~ ~~eingetragenen Änderungen und Ergänzungen~~
~~dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung~~ gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 11.8.1969 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 2.8.1974

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Bürgermeister

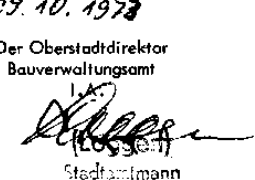

Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
8.4.1971 (Az.: 7/4-2102-71).
~~Dieser Plan hat neben der Verbandsausschuss- und der Verbands-~~
~~direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am~~
~~und am~~ zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 29.10.1973



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

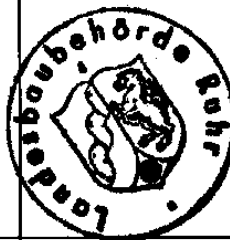

(Loggen)
Stadtmann

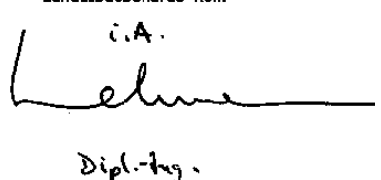
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung v. 18.9.1975
Anz. I A 1-125.112 (Mülheim)
(Platzim O 89)
Essen, den

22.9.1975

Landesbaubehörde Ruhr

i.A.

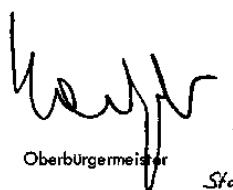


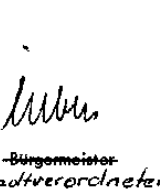

Dipl.-Ing.

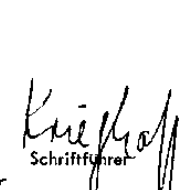
Der Rat der Stadt hat am 14.6.1973 die in grün
eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfs
und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 29.10.1973

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Bürgermeister


Schriftführer

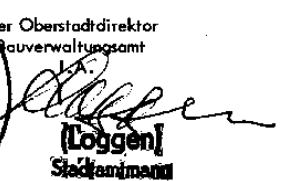

Stadtverordneter

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kanntmachungsanordnung vom 26.2.1976 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15.3.1976 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.3.1976



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt


(Loggen)
Stadtmann

siehe Rückseite

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden in Anwendung der Vorschriften des § 155 a BBauG gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 29.09.1983 im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr am 14.10.1983 erneut ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan erneut mit Wirkung vom 15.03.1976 in Kraft tritt.

Mülheim a.d. Ruhr, den **17.10.1983**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

[Signature]
(Loggen)
Stadtamtsrat



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.1984 beschlossen, diesen Bebauungsplan in Anwendung der Vorschriften des § 155 a BBauG unter Auskennung eines gerügten Mangels rückwirkend ab 15.03.1976 erneut in Kraft zu setzen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 24.04.1984 im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr am 30.04.1984 erneut ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14.10.1983 ist gegenstandslos.

Mülheim a.d. Ruhr, den **02.05.1984**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



[Signature]
(Loggen)