

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan P 1

Friesenstraße / Lohkamp

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Friesenstraße/Lohkamp"
(Verfahrensbezeichnung: P 1)

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauN VO) in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 4 BauN VO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- a) in den reinen Wohngebieten (WR)
ein Teil der Anlagen nach § 3 Abs. 3, nämlich Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA)
Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4-6, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. Garagen können jedoch zwischen den vorderen und hinteren Fluchten der Hauptbaukörper gestattet werden, wenn für diese Baukörper im Grundrißplan keine anderweitigen Garagen oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind.

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 er-

gebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb des überbaubaren Grundstücksteils. Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Drempel und Dachaufbauten sind unzulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die Bebauung an der Nordseite der Friesenstraße westlich der Einmündung Hofstraße, für die ein- und zweigeschossige Bebauung an der Südseite der Friesenstraße, beiderseits der Straße "Neickmannsfeld" mit Ausnahme des westlichen Eckgrundstückes an der Einmündung in die Straße "Stockhecke" und für sämtliche Garagen.
- b) Giebeldächer mit einer Neigung von 23° bis 30° für die übrige Bebauung.

Für die Bebauung südlich der Straße "Stockhecke" zwischen Haus Nr. 13 und 29a ist traufenständige Bauweise vorgeschrieben.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, bei ein- und zweigeschossiger Bebauung 0,50 m, bei drei- und viergeschossiger Bebauung 0,90 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sind im gesamten Planbereich mit Ausnahme der zweigeschossigen Bebauung an der Südseite der Friesenstraße zwischen der Straße "Neickmannsfeld" und der öffentlichen Grünfläche an der Einmündung Friesenstraße/Lohkamp unzulässig.

Die Bauhöhe der Garagen darf 2,5 m, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsgaragen nordöstlich des Wendehammers an der Hofstraße sind der Bebauung westlich und nördlich dieser Stichstraße zugeordnet, die Gemeinschaftsgaragen nördlich der Hofstraße im östlichen Planbereich und im Bereich zwischen Hofstraße und Friesenstraße der Bebauung zwischen diesen Straßen.

Die Gemeinschaftsgaragen an der Einmündung "Lohkamp/Stockhecke" sind der zweigeschossigen Bebauung östlich und westlich der Straße "Neickmannsfeld" mit Ausnahme des westlichen Eckgrundstücks an der Einmündung in die Straße "Stockhecke" zugeordnet.

Die als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Streifen nördlich der Gemeinschaftsgaragen und des Flurstücks 140 an der Einmündung "Lohkamp/Stockhecke" sowie in den Flächen für Stellplätze des

Ruhrstadions im südlichen und westlichen Planbereich sind mit einer intensiven, dichten Bepflanzung zu versehen.

Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen im westlichen Planbereich zwischen dem Gelände der Bundesbahn und der Straße "Stockhecke" und die entsprechend gekennzeichneten Flächen südlich der Straße "Stockhecke" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft zu belasten. Ferner sind Flächen zwischen dem Gelände der Bundesbahn, der Hofstraße, der Friesenstraße und der Straße "Neickmannsfeld", die im Plan für ein Nutzungsrecht gekennzeichnet sind, mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ruhrverbandes zu belasten.



**Geändert
gemäß Rats-
beschluß
vom 23.9.1971**

Nachrichtliche Übernahmen:

Die nachrichtlich übernommenen Fluchtlinien des Verkehrsbandes der Steinkampstraße (B 60) wurden entsprechend den Beschlüssen des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk nach dem rechtlichen Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens übernommen.

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen liegen in den vorgesehenen Schutzzonen II und III A der Wasserwerke Styrum-West und Styrum-Ost der Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH., für die der Regierungspräsident in Düsseldorf am 27.5.1969 durch die "Vorläufige Wasserschutzverordnung" Bestimmungen zum Schutze der Trinkwassergewinnung erlassen hat.

Kennzeichnung:

Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern der Bergwerksgesellschaft Hibernia AG., Zeche Alstadt, Oberhausen/Rhld.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Be-
bauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Friesenstraße/Lohkamp" (Verfahrensbe-
zeichnung: P 1

- - - - -

Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes Styrum, der Festsetzung und Erschließung neuer Baugebiete und Arrondierung vorhandener Bebauung sollen neues Bauland erschlossen und die Verkehrsanbindung gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll das Plangebiet einer städtebaulichen geordneten Bebauung zuführen. Gleichzeitig soll die durch das Brückenbauwerk über die Bundesstraße 60 erforderlich gewordene neue Verkehrsführung auch im überörtlichen Interesse festgelegt werden. Die Planung wird somit weitgehend durch den vorhandenen Anschluß an das Brückenbauwerk bestimmt.

Die Gruppierung und Stellung der Baukörper richtet sich nach den vorhandenen und geplanten Straßen und nimmt auf eine ausreichende Besonnung Rücksicht. Im Plangebiet ist ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

An der südlichen Plangebietsgrenze sind im Hinblick auf die westlich anschließende Planung Flächen für Stellplätze festgesetzt, die für den großen Stellplatzbedarf bei Sport- und Schwimmveranstaltungen im Stadion Styrum erforderlich sind.

Die Bezeichnung "Neickmannsfeld" für die neue Verbindungsstraße zwischen Friesenstraße und Stockhecke wurde in Anlehnung an den früheren Neickmannshof, der in diesem Gebiet lag, gewählt.

Der Plan setzt für seinen Bereich insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Die in der Deckfolie zum Grundrißplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist als Anlage Teil der Begründung.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan.

Da der Planbereich über den Grubenfeldern der Bergwerksgesellschaft Hibernia AG., Zeche Alstaden, Oberhausen/Rhld. liegt, wird empfohlen, Baukörper, deren Länge 30 m überschreitet, durch Trennfugen zu unterteilen und evtl. Sicherheitsmaßnahmen mit der zuständigen Gesellschaft abzustimmen.

Für die dem Planbereich benachbarten Wassergewinnungsanlagen "Styrum" ist ein wasserrechtliches Verfahren zur Ausweisung von Schutzzonen eingeleitet. Nach der vorläufigen Wasserschutzverordnung vom 27.5.1969 liegt der Planbereich in den vorgesehenen Schutzzonen II und III A. Hieraus ergeben sich Nutzungseinschränkungen für alle Grundstücke im Planbereich.

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

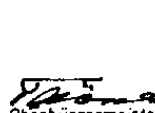
Die der Stadt aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

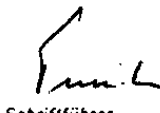
1.) Grunderwerb und Freilegung		100.000,-- DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	1.100.000,-- DM	
b) Straßenbau	<u>684.000,-- DM</u>	1.784.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünanlagen (einschl. der Stellplätze für das Stadion)		<u>278.000,-- DM</u>
		2.162.000,-- DM
		=====

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

Der Rat der Stadt hat am 10. DEZ. 1968 diesen Planentwurf beschlossen.

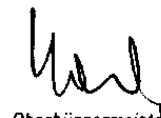
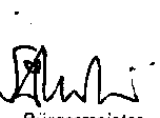
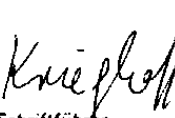
Mülheim a.d. Ruhr, den 10. DEZ. 1968
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW. vom 28.10.1952 in Verbindung mit § 10 BBauG durch den Rat der Stadt am 7. APR. 1970 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 7. APR. 1970
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 30. DEZ. 1968 bis zum 30. JAN. 1969 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31. JAN. 1969

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i. A.



(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 24. Juli 1972 genehmigt worden.
Az.: I A 1-125,4 (Mülheim P.)
Essen, den 24. Juli 1972

Landesbaubehörde Ruhr



i. A.

Technischer Regierungsangestellter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 10. SEP. 1970 (Az. 4/3-2448-62).

Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuß- und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am 10. SEP. 1970 zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9. SEP. 1970

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i. A.



Stadtkammerrath

Gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 26.8.1972 sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 31.8.1972 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31.8.1972

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

(Pankoke)
Stadtkammerrath

Der Rat der Stadt hat am diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
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 bis zum erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i. A.