

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan Q 12

Feldstraße / Von-der-Tann-Straße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Feldstraße/Von-der-Tann-Straße" (Ver-
fahrensbezeichnung: Q 12)

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung:

Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 6 der Bau-
nutzungsverordnung (BauN VO) in den fest-
gesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) vor-
gesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 4
BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungs-
planes, nämlich Anlagen für Verwaltungen
und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe,
Tankstellen sowie Ställe für Kleintier-
haltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen
im Sinne des § 14 BauN VO sowie Garagen und
überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Soweit im Grundrißplan das Maß der bauli-
chen 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 höchstmög-
liche Grundflächenzahl und Geschößflächen-
zahl festgesetzt; das hiernach zulässige
Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar inner-
halb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Gemäß § 21a Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt,
daß die zulässige Geschößfläche für die ein-
geschossige und sechs- bis siebengeschos-
sige Bebauung an der Oberhausener Straße um
die anteilige Fläche notwendiger Garagen
in der festgesetzten Tiefgarage erhöht
werden kann.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die eingeschossige und sechs- bis siebengeschossige Bebauung und für die dreigeschossige Bebauung des Grundstücks Feldstraße 9,
- b) Giebeldächer mit einer Neigung von 23° bis 30° ohne Drempel und Dachaufbauten für die zweigeschossige und übrige dreigeschossige Bebauung.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, 0,9 m nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind, soweit sie nicht nach den Festsetzungen des Grundrißplanes anders genutzt werden, zu begrünen; sie dürfen mit der Oberkante die endgültige Geländehöhe um höchstens 0,60 m überschreiten.

Sonstige Kellergaragen sind nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsanlage GA 1, bestehend aus einer Gemeinschaftstiefgarage und einem Gemeinschafts-Kinderspielplatz in oberer Ebene, ist der mit (GA 1) bezeichneten Bebauung zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage GA 2, bestehend aus einer Gemeinschaftstiefgarage und einem Gemeinschafts-Kinderspielplatz in oberer Ebene, ist der mit (GA 2) bezeichneten Bebauung zugeordnet.

Zu- und Abfahrten sind an der Oberhausener Straße nicht zulässig.

Die

Die im Grundrißplan festgesetzte Belastungsfläche ist zu Gunsten der Stadt Mülheim a.d. Ruhr sowie der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitäts AG, der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerkgesellschaft mbH und der Rheinischen Energie AG (RHENAG) Werksgruppe Ruhr mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Kennzeichnungen

Der Planbereich liegt über Grubenfeldern.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Feldstraße/Von-der-Tann-Straße" (Verkehrsbezeichnung: Q 12)

- - - - -

Der Bebauungsplan ist aus dem von dem Rat der Stadt am 30.6.1969 festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er hat zum Ziel, die Wohnbebauung neu zu ordnen und eine bauliche Dominante an der Oberhausener Straße festzusetzen. Mit Rücksicht auf die zentrale Lage des westlichen Teils der vom Bebauungsplan erfaßten Fläche ist dort eine bauliche Verdichtung gerechtfertigt.

Durch Zurücksetzen einer höheren Bausubstanz soll an der Oberhausener Straße eine räumliche Ausweitung erreicht werden, in die eine eingeschossige Ladenbebauung einbezogen ist.

In Anbetracht der zum großen Teil überalterten Wohnbebauung sind Festsetzungen für Ersatzbaumaßnahmen getroffen, die den künftigen Wohnbedürfnissen Rechnung tragen. Die Durchführung in Bauabschnitten, bei denen eine Wohnungsumsetzung innerhalb des Planbereiches erfolgen kann, ist möglich.

Der bestehende evangelische Kindergarten ist in seiner zentralen Lage bedeutungsvoll für den dazugehörigen Einzugsbereich; daher wird er durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan übernommen und eine Erweiterungsmöglichkeit ausgewiesen.

Die Oberhausener Straße (B 223) ist als Hauptverkehrsstraße berücksichtigt. Um den Gefahrenpunkt an der Straßeneinmündung vor der katholischen Schule zu beseitigen, wird die Von-der-Tann-Straße mit einem Wendehammer abgeriegelt.

Der Plan setzt in seinem Bereich 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.

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

Der

Der gesamte Planbereich liegt im bergbaulichen Einwirkungsbereich des ehemaligen Grubenfeldes der Zeche Alstaden. Bei Baumaßnahmen sind die "Richtlinien für die Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" zu beachten. Die baulichen Sicherungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft (Bergbau AG Oberhausen, 4250 Bottrop) abzustimmen.

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		40.800,-- DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	—	
b) Straßenbau	328.000,-- DM	<u>328.000,-- DM</u>
		<u>368.800,-- DM</u>

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

Der Rat der Stadt hat am **27. 5. 1972** diesen
Planentwurf beschlossen

Mülheim a.d. Ruhr, den **27. 5. 1972**
Im Auftrage des Rates der Stadt

*In Vertretung
des Oberbürgermeisters*

[Signature]
Bürgermeister Schriftführer
Stadtrath

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW.
vom 28.10.1952 in Verbindung mit § 10 BBauG
durch den Rat der Stadt am **14. 3. 1972**
als Satzung beschlossen worden

Mülheim a.d. Ruhr, den **14. 3. 1972**
Im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature]
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben
mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten
Bebauungsplänen in der Zeit vom **16. 7. 1971**
bis zum **16. 8. 1972** öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den **17. 8. 1972**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

[Signature]
(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom **2. 1. 1974** genehmigt worden Az. I A 1 -

Essen, den **3. 1. 74**

Landesbaubehörde Ruhr



[Signature]
Dipl.-Ing.

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des
Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhr-
kohlenbezirk vom **8. 4. 1971** (Az. **7/4-2094/1**)

Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuß - und -
der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhr-
kohlenbezirk am - und am -
zugestimmt

Mülheim a.d. Ruhr, den **1. 9. 1971**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



[Signature]
Stadtaufseher

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kanntmachungsanordnung vom **15. 2. 1974** im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom **28. 2. 1974** ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den **28. 2. 1974**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

[Signature]
(Pankoke)
Stadtoberamtmann

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
11. 3. 1972 bis zum **11. 10. 1972** erneut öffentlich ausge-
legen.

Mülheim a.d. Ruhr, den **13. 10. 1972**

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

[Signature]