

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

Heelwegsfeld (R 12)

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Heelwegsfeld - R 12"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des reinen Wohngebietes (WR) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
Die Traufhöhe der Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die zulässige Firsthöhe für die Sporthalle wird auf 14,50 m und die Traufhöhe auf höchstens 12,00 m oberhalb der Geländeoberkante festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen: Die am Nordende der Kappenstraße südwestlich der Autobahn A 430 vorgesehene Gemeinschaftsgaragenanlage (Tiefgarage) ist - wie bereits im Bebauungsplan "Nordstraße" (R 1) festgesetzt - für die Bebauung zwischen der Mühlenstraße, der Kappenstraße, der Nordstraße und der A 430 (mit Ausnahme der Bebauung der Nordstraße Nr. 66 - 82 und 92 - 98 sowie der zweigeschossigen Bebauung südlich der Straße "Bottenbruch"), für die jeweils mittleren Gebäude der nördlich der Mühlenstraße festgesetzten Hausgruppen und für die Bebauung Kappenstraße Nr. 106 - 118 bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen an der Mühlenstraße sind für das ostwärts anschließende WR-Gebiet bestimmt.

Die für die Sporthalle notwendigen Stellplätze sind im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Grundstück anzulegen.

Die innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzte Belastungsfläche ist gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BBauG mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

Die zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Mischgehölzen dicht zu bepflanzen.

Kennzeichnungen

Der Planbereich liegt über einem Grubenfeld der früheren Steinkohlenbergwerke Matthias Stinnes AG. Es sind Erdrisse vorhanden und im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Gestaltungsvorschriften

gem. § 103 BauO NW:

Es werden Flachdächer für die Wohnbebauung festgesetzt.

Für die Reithalle und die Sporthalle darf die Neigung der flachgeneigten Giebeldächer 15° nicht überschreiten.

Die Sockelhöhen dürfen - straßenseitig gemessen von der festgelegten Geländehöhe am Baukörper - 50 cm nicht überschreiten.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes zum
Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Heelwegsfeld - R 12"

Situation des Plangebietes

Der Planbereich wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich wurde auf einem ehemaligen Ziegeleigelände eine Reit- und Tennishalle errichtet. Im nördlichen Bereich befindet sich ein reines Wohngebiet mit dreigeschossiger Bebauung. Das gesamte Gelände fällt von der Oberheidstraße in westlicher Richtung um ca. 5 m.

Unter dem Planbereich liegt ein Grubenfeld der früheren Steinkohlenbergwerke Matthias Stinnes AG.

Rechtliche Situation

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan in Verbindung mit der 12. Flächennutzungsplanänderung, die bereits rechtswirksam ist, entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die am 14.10.1958 förmlich festgesetzten Fluchtlinien für die A 430. Der Baugebietsplan vom 24.3.1968 und der Bebauungsplan "Nordstraße - R 1" vom 24.9.1968 werden im Geltungsbereich dieses Planes aufgehoben.

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Hauptziel dieses Planes ist es, eine öffentliche Grünfläche zu sichern, in der ein Sportplatz (Typ II) und eine Jugendverkehrsschule mit den dazugehörigen Gebäuden und Stellplatzflächen angelegt werden sollen.

Der Sportplatz wird für Schulsport der Gesamtschule Nord dringend benötigt. Da in unmittelbarer Nähe der Schule kein geeignetes Gelände zur Verfügung steht, werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der A 430 zu diesem Zweck in Anspruch genommen. Eine möglichst kurze und gefährlose Wegeverbindung zwischen Schule und Sportplatz wird für Fußgänger und Radfahrer durch Errichtung einer Brücke über die A 430 in Verlängerung der Kappenstraße erreicht. Diese Brücke erweitert zugleich das bestehende Fuß- und Radfahrwegenetz. Die durch den Bebauungsplan "Nordstraße - R 1"

im Bereich des südwestlichen Brückenkopfes festgesetzte Fläche für eine Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage) wird um ca. 3 m nach Südosten in die bestehende Grünanlage verschoben, um die Verbindung Kapfenstraße - Fußgänger- und Radwegbrücke über eine notwendige Rampe sicherzustellen.

Der ebenfalls dringend benötigten städtischen Jugendverkehrsschule stehen im Planbereich ausreichende Flächen zur Verfügung; die Zuordnung zur Schulsportanlage ist sinnvoll. Die für beide Anlagen notwendigen Gebäude und Stellplatzflächen werden im Bereich der Oberheidstraße zusammengefaßt. Auf der nordöstlich des Umkleidegebäudes festgesetzten überbaubaren Fläche (2,5 x 15,0 m) wird ein Gebäude von 1,50 m Höhe für nicht motorbetriebene Kett-Cars der Jugendverkehrsschule errichtet.

Bei der Schulsportanlage wird mit maximal 100 Zuschauern gerechnet. Hierfür sind 86 Stellplätze nach dem Runderlaß des Innenministers vom 19.9.1972 ausreichend bemessen. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird die Stellplatzanlage so gestaltet, daß eine monotone Aufweitung der Verkehrsflächen vermieden wird und die angrenzenden Grünflächen optisch weitergeführt werden.

Die im südöstlichen Planbereich festgesetzten privaten Grünflächen dienen zur Ausweitung des Angebotes an Freizeiteinrichtungen für die Errichtung einer Reithalle und einer Sporthalle.

Auf die Festlegung einer Fläche für Stellplätze für die Sporthalle wurde verzichtet; durch textliche Festsetzungen ist sichergestellt worden, daß die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden.

Der Ausbau der Oberheidstraße soll in einem Anschlußverfahren geregelt werden.

Die Sport- und Bauflächen werden durch die festgesetzten Aufschüttungen (Erdwälle) entlang der Autobahn vor dem Verkehrslärm geschützt. Am Fuß der Erdwälle werden auf der vom Verkehr der A 430 abgewandten Seite Wege zur Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes angelegt.

Zur Sicherung einer Wegeverbindung zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Bereich der Aktienstraße wird im Bereich der privaten Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit eine Fläche für ein Geh- und Leitungsrecht festgelegt, zu dessen Sicherung vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geschlossen werden sollen.

Nördlich der bestehenden Reit- und Tennishalle sollen vier Tennisplätze errichtet werden. Standorte zur Anpflanzung von Bäumen sind auch hier vorgeschlagen, um eine Durchgrünung des Gebietes zu ermöglichen.

Verkehr und Versorgung

Im Plangebiet werden bis auf den Brückenschlag über die A 430 und die Busbucht an der Oberheidstraße keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bereich wird von den Buslinien 134 und 124 tangiert. Die Buslinie 134 endet hier. Die Straßenbahn der Linie 114 endet im Bereich Aktienstraße/Oberheidstraße, während die Linie 104 die Verbindung zwischen den Städten Mülheim a.d. Ruhr und Essen herstellt.

Die bestehenden Versorgungsleitungen für dieses Gebiet reichen aus.

Umweltschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz zu Gunsten der bestehenden Wohnbebauung werden sowohl durch Anschüttung von Erdwällen wie auch durch Pflanzgebote festgesetzt.

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf wurden die zeichnerischen Festsetzungen geringfügig geändert.

Es war erforderlich, im Bereich der öffentlichen Grünflächen die überbaubare Fläche des Umkleidegebäudes, in der auch die Jugendverkehrsschule untergebracht ist, von 15 x 40 m auf 15 x 42 m zu vergrößern.

Weiterhin wurde auf die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Stellplatzanlagen verzichtet, um hier unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse eine freiere Gestaltung zu ermöglichen.

Auf die Stellplatzflächen an der Längsseite der Tennishalle ist verzichtet worden; stattdessen werden die Stellplatzflächen im Bereich der Oberheidstraße mit teilweisen Festsetzungen zur Begrünung geschaffen.

Die hierzu erforderliche Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG erbrachte im Hinblick auf diese Änderungen keine Einwände.

Entsorgung

Auf Anregung der Emscher-Genossenschaft ist ein Konzept zur Entsorgung des Bereiches zwischen den Städten Essen und Mülheim unter Berücksichtigung der Auflagen der Emscher-Genossenschaft erarbeitet worden. Da der Anschluß des Bebauungsplanbereiches an das zu erstellende Kanalnetz jedoch erst in ca. 4 Jahren erfolgen kann, wird als Zwischenlösung für die Ableitung der Oberflächenwasser nordöstlich der Oberheidstraße in der landwirtschaftlich genutzten Fläche ein offenes Regenrückhaltebecken errichtet. Die Schmutzwässer werden für diesen Zeitraum in die bestehende Kanalisierung der Mühlenstraße eingeleitet. Die Inanspruchnahme geringer landwirtschaftlicher Flächen für die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens ist unter Abwägung der Gesamtbelange vertretbar, da sonst auf längere Sicht der Schulsport der Gesamtschule Nord nicht möglich wäre. Weitere bauliche Maßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen können erst nach Ausbau der Kanalisierung durchgeführt werden.

Der Einwand eines Bürgers, die Entwässerung sei ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und müsse daher mit aufgenommen werden, gab keinen Anlaß, den Planbereich auszuweiten, da diese Entwässerungsanlagen als untergeordnete Anlagen anzusehen sind und nach Maßgabe des § 125 BBauG nicht in Bauleitplanverfahren gesichert werden müssen. Die betroffene landwirtschaftliche Fläche steht im Eigentum der Stadt.

Auswirkungen der Planung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden bzw. arbeitenden Menschen weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich zu erwarten.

Zusätzliche Einrichtungen der Infrastruktur werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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 alsbald entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	60.000,-- DM
2.) Entwässerung (einschl. Regenrückhaltebecken)	800.000,-- DM
3.) Stellplatzanlage	340.000,-- DM
4.) Bau der Sportfreianlage	1.875.000,-- DM
5.) Bau des Umkleidegebäudes einschl. Unterrichtstrakt für die Jugendverkehrsschule	1.613.000,-- DM
6.) Bau der Jugendverkehrsschule (Platzanlage)	880.000,-- DM
7.) Brückenbau	<u>740.000,-- DM</u>
	6.308.000,-- DM
	=====

Die Maßnahmen sind in das mittelfristige Investitionsprogramm eingestellt. Zwischenzeitlich eingetretene Kostensteigerungen sind bei der Fortschreibung dieses Programms zu berücksichtigen. Für folgende Maßnahmen sind Landeszuschüsse zu erwarten:

- a) für den Brückenbau
- b) für die Jugendverkehrsschule
- c) für den Sportplatz und
- d) für das Umkleidegebäude.

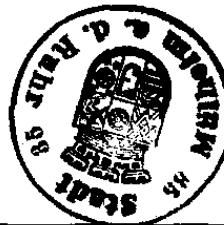
Der Rat der Stadt hat am 30.8.1979 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 21.1.1980
Im Auftrage des Rates der Stadt

Alex. von Sprosen
Oberbürgermeister
W. H. H.
Bürgermeister
H. H.
Schriftführer

⊗ Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
21.5.80 bis zum 22.6.80 erneut öffentlich ausge-
legen. *(aus formalrechtlichen Gründen)*

Mülheim a.d. Ruhr, den 29.6.1980



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

H. H.
Stadtkamerrat

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
23.1.1980 bis zum 25.2.1980 öffentlich ausgelegt. ⊗
Mülheim a.d. Ruhr, den 26.2.1980

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.



H. H.
Stadtkamerrat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.9.1980 die
in grün eingetragenen Änderungen und Ergänzungen
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 19.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 18.9.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt

Alex. von Sprosen
Oberbürgermeister

H. H.
Bürgermeister
Krieghoff
Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
30.6.1978 (Az.: Y-2233-78).
Diesem Plan hat-haben der Verbandsausschuß-und- der Verbands-
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am 22.6.1978
~~und am~~ zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25.9.1980

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.



H. H.
Stadtkamerrat

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 03.12.1980 (Az.: 35.2-12.07 Mülh, R 12)
genehmigt worden

Düsseldorf, den 03.12.1980



Der Regierungspräsident
I.A.

H. H.
Regierungsbaudirektor

Der Rat der Stadt hat am 30.8.1979 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 21.1.1980

Im Auftrage des Rates der Stadt

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kanntmachungsanordnung vom 23.1.1981 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 30.1.1981 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 3.2.1981



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

H. H.
(Loggen)
Stadtkamerrat

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer