

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan R 17
Striepens Weg (Nord)

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Striepens Weg (Nord) - R 17"

Festsetzungen durch Text
=====

- Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den reinen Wohngebieten (WR) folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 BauN VO).
- In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 3 Abs. 4 BauN VO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung: Garagen sind nur eingeschossig mit einer max. Traufhöhe von 3,0 m zulässig.
- Sonstige Festsetzungen: Soweit durch Festsetzungen im Plan keine besonderen Regelungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nicht zulässig.
- Die im Plan für Nutzungsrechte festgesetzten Flächen sind mit
- einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger und
 - einem Gehrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belasten.

Die Gemeinschaftsgaragenanlage in der Mitte des Plangebietes ist den folgenden Bereichen zugeordnet:

- a) den unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebieten und
- b) der außerhalb des Planbereiches gelegenen zweigeschossigen Reihenhausbauung Striepen Weg 10 - 30 (gerade Hausnummern) sowie dem Gebäude Striepens Weg 6.

Die Gemeinschaftsgaragenanlagen im nord-östlichen Planbereich sind dem dort festgesetzten reinen Wohngebiet zugeordnet.

Die im Plan für eine Gemeinschaftsanlage (Müllbox) festgesetzte Fläche ist dem reinen Wohngebiet im Osten des Planbereiches zugeordnet.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaues (ehemaliges Steinkohlen-Längenfeld "Ver. Sellerbeck"). In diesem Bereich ist früher oberflächennaher Bergbau umgegangen. Da schädigende Auswirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden können, sind vor Baubeginn eingehende Baugrunduntersuchungen erforderlich. Anhand dieser Untersuchungen ist zu entscheiden, ob und welche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind.

Hinweis

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Kanalisations- und Erschließungsaufträgen und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 81 Abs. 1 in Ver-
bindung mit Abs. 4 der Bauordnung NW

Es sind nur -ausgenommen bei Garagen- Satteldächer mit einer Dach-
neigung von 30° zulässig.

Drempel und Dachaufbauten sind unzulässig.

Sockelhöhen dürfen - gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche
am Baukörper - je Gebäudegruppe im Mittel 0,3 m nicht überschreiten.
Pro Hausgruppe ist eine einheitliche First- und Traufhöhe einzuhalten.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes
(BBauG) zum Bebauungsplan (Satzung)
"Striepens Weg (Nord) - R 17"

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Mülheim nördlich der Aktienstraße. Er umfaßt Flächen zwischen dem Striepens Weg und der Kleingartenanlage an der Boverstraße.

Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 13.08.1971 stellt in Verbindung mit seiner 119. Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und Grünflächen (Dauerkleingärten) dar.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Striepens Weg - R 6" vom 12.10.1979 werden im Bereich des Bebauungsplanes "R 17" mit dessen Rechtskraft aufgehoben.

Räumliche und strukturelle Situation

Die Örtlichkeit ist zur Zeit durch drei unterschiedliche Bereiche geprägt:

- 1.) Südwestlicher Teil mit zwei älteren eingeschossigen Wohngebäuden auf einem teilweise verwilderten und mit großkronigen Bäumen bestandenen Grundstück.
- 2.) Mittlerer Bereich mit einer Gemeinschaftsgaragenanlage für die Häuser südlich des Striepens Weg.
- 3.) Nordöstlicher Teil mit dem brachliegenden Grundstück der Kath. Kirchengemeinde.

Das Gebiet ist über den Striepens Weg, der im westlichen Teilstück lediglich als Fußweg ausgebaut ist, erschlossen. Für die geplante Bebauung ist eine Kanalverlängerung im fußläufigen Bereich des Striepens Weg erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, obwohl die Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld, zu deren Einzugsbereich das Plangebiet gehört, noch nicht vollbiologisch ausgebaut ist. Die Verwirklichung der Planung wird keine stärkere Belastung der bestehenden Kläranlage nach sich ziehen, da die Bevölkerungsentwicklung im Umfeld des Bebauungsplangebietes seit einigen Jahren rückläufig ist.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, nach dem Fortfall der bisher für das Plangebiet geltenden Ziele (Katholisches Gemeindezentrum und Kindergarten) die Wohnbebauung am Striepens Weg maßvoll zu arrondieren und Erweiterungsflächen für die benachbarte Dauerkleingartenanlage festzusetzen.

Die in der Bürgerbeteiligung vorgetragenen Anregungen haben nicht zu einer Änderung der Ziele des Bebauungsplanes geführt.

Die im östlichen Planbereich vom Striepens Weg abzweigende "Öffentliche Verkehrsfläche" (Stichstraße) stellt die fußläufige Verbindung zwischen Striepens Weg und Boverstraße unter Aufnahme eines in der Kleingartenanlage vorhandenen Weges her und sichert die Andienung der Privatgrundstücke und der Gemeinschaftsgaragen. Eine Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet. Die Aufweitung im nördlichen Planbereich dient lediglich der Erhaltung des dort stehenden Baumes.

Durch die Festsetzung der Gemeinschaftsanlage (Müllbox) wird dafür Sorge getragen, daß Müllfahrzeuge diese Stichstraße nicht befahren müssen.

Um eine angemessene Wohndichte im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Erschließungssituation zu erhalten, wird im gesamten Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt.

Die am Wendehammer des Striepens Weg stehenden Garagen (Gemeinschaftsanlage) werden entsprechend dem Bestand planungsrechtlich übernommen

und um notwendige Garagen und Stellplätze für die Neubebauung erweitert. Außerdem sind in diesem Bereich einige öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Fläche südlich der Garagenanlage ist wegen der vorhandenen Bebauung und einer großen Anzahl von erhaltenswerten Bäumen nur bedingt für die Erweiterung der Kleingartenanlage geeignet. Daher wird ein Teilbereich dieser Fläche als Wohngebiet festgesetzt. Die vorgesehene offene, bis zu zweigeschossige Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) bildet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume einen städtebaulich sinnvollen Abschluß der geplanten Bebauung auf der Nordseite des Striepens Weg.

Der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregung, die gesamte Fläche südlich der Garagenanlage in das Wohngebiet einzubeziehen, wurde nicht gefolgt, da eine Verdichtung der nur vom Fußweg aus erschlossenen Bebauung und eine weitere Einschränkung der bisher hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Dieser verbleibende Bereich wird als öffentliche Grünfläche (Dauerkleingärten) festgesetzt, um weitgehend den bisherigen Grünanteil dieses Bereiches zu erhalten. Soweit hier Gartenparzellen nur sehr schwierig oder gar nicht gebildet werden können, bietet es sich an, eine parkartig gestaltete Gemeinschaftsfläche für die Kleingartenanlage anzulegen.

Der zwischen dem Wendehammer und dem Horbachweg gelegene Teil des Striepens Weg soll grundsätzlich nur den Fußgängern vorbehalten bleiben. Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge und die Befahrbarkeit in Sonderfällen (zum Beispiel für Möbeltransporte) soll jedoch nicht ausgeschlossen sein.

Die durch die Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinie verbleibende Restfläche am südwestlichen Teil des Striepens Weg wird dem angrenzenden Wohngebiet zugeordnet.

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind erforderlich, damit sich die Neubebauung in Art und Struktur in die nähere Umgebung einfügt.

Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Verwertung der bisher weitgehend brachliegenden Flächen. Die zulässigen Nutzungen werden

sich sinnvoll und harmonisch in die vorhandene Struktur einfügen. Auswirkungen der Planung, die sich als nachteilig erweisen könnten, sind nicht zu erkennen und zu erwarten.

Um die geplante Bebauung an das öffentliche Fernsprechnetzz anschließen zu können, ist die Verlegung von Fernmeldeanlagen durch bereits fernmeldetechnisch ausgebaute Gebiete erforderlich, so daß ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Deshalb soll möglichst frühzeitig dem Fernmeldeamt Duisburg der Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur wünschenswerten Koordinierung notwendiger Leitungsverlegungen angezeigt werden.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung und Kosten

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

Die alsbald entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

Kanalbau	200.000,-- DM
Straßenbau	40.000,-- DM
Gesamtkosten	240.000,-- DM
	=====

Die entstehenden Kosten sind durch die Bereitstellung von Haushaltsmitteln abzudecken. Zur teilweisen Deckung erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge.

Bebauungsplan

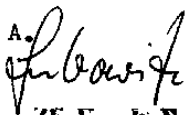
" Striepens Weg (Nord) - R 17 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.06.1985 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 11.06.1985

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A. 
(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann

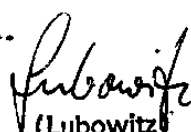


Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 23.10.1986 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a.d. Ruhr, den 27. Nov. 1986

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A. 
(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann



Gehört zur Verfügung vom 05. Feb. 1987
AZ. 35.2-12.07 (MH R 17)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf