

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

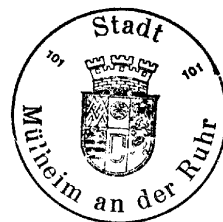
Bebauungsplan

Sellerbeckstraße / Mühlenstraße – R 21

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 03.12.1992 A.Z. 35.2-12.02 (Mül R 21)



Bebauungsplan "Sellerbeckstraße/Mühlenstraße - R 21"

I. Festsetzungen durch Text
=====

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 1
Abs. 5 BauNVO und
§ 4 Abs. 2 Nr. 3
BauNVO

- 1.2 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 1
Abs. 6 Nr. 1 und
§ 4 Abs. 3 Nr. 3/
4/5 BauNVO

2. Sonstige Festsetzungen

2.1 Grundflächenversiegelung

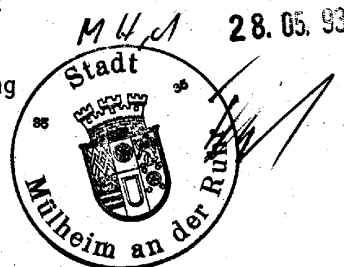
Der Versiegelungsgrad der Flur- bzw. Baugrundstücke aus Überbauung und Hofbefestigung darf einen Flächenanteil von 40 v. H. nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16
BauGB

Ausnahmen-Regelung:

Niederschlagswassermengen, die durch einen höheren Versiegelungsgrad anfallen, sind durch geeignete Vorkehrungen zurückzuhalten. Die Rückhaltung kann durch einen Stauraumkanal mit Abflußdrosselung vor dem Übergabepunkt in den städtischen Kanal erfolgen, die Dimensionierung wird nach dem anzurechnenden überschreitenden versiegelten Flächenanteil ausgelegt.

*gestrichen gem.
Beitriffsbeschluss
des Rates vom
25.3.93*



Eingeschossige Flachdachanbauten werden, sofern diese eine mindestens 40 cm starke Vegetationsschicht erhalten, nicht auf den Versiegelungsgrad angerechnet; die Funktionsfähigkeit der Wasserrückhaltung ist dem Fachamt der Stadt Mülheim an der Ruhr (Tiefbauamt/Abt. Stadtentwässerung) nachzuweisen.

Durch geeignete, dem besonderen Zweck entsprechende, wasserdurchlässige Materialien für die Hofbefestigung ist der Versiegelungsgrad in Teilbereichen mindernd beeinflussbar. Die Funktion ist ebenfalls dem Fachamt nachzuweisen.

Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) werden hierdurch nicht berührt.

gezeichnet gem.
Beitrittsbeschluss
des Rates vom
25.3.93

M U A 28.05.93



2.2 Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen § 9 Abs. 1 Nr. 24
zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten BauGB
Räumen sind in den im Plan festgelegten Be-
reichen die nachfolgend aufgeführten Vorkeh-
rungen zu treffen:

a) Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern und Außentüren der
Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719
in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster
und Außentüren mit einer dieser Schallschutz-
klasse entsprechenden Eignungsprüfung einer
anerkannten Prüfstelle der Gruppe I für
Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109
Blatt 2.

b) Schallschutzmaßnahme 3

Einbau von Fenstern und Außentüren der

Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe I für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

c) Schallschutzmaßnahme 4

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 4 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe I für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

3. Gestaltung

Unterirdische Garagen, auch Unterflurgaragen, soweit diese nicht überbaut werden, sind mit einer mindestens 40 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken und zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

Diese Flächen werden nicht auf den Versiegelungsgrad angerechnet; die Funktionsfähigkeit der Wasserrückhaltung ist dem Fachamt der Stadt Mülheim an der Ruhr (Tiefbauamt/Abt. Stadtentwässerung) nachzuweisen.

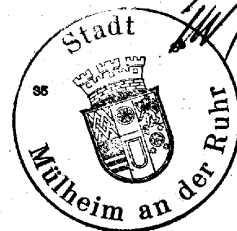
Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) werden hierdurch nicht berührt.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 81 Abs. 1
Nr. 4 BauONW und
§ 9 Abs. 1 Nr. 16
BauGB

*gestrichen gem.
Beitrittsbeschluss
des Rates vom
25.3.93*

28.05.93

M.H./r



II. Kennzeichnung

=====

Innerhalb des im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes kenntlich gemachten Bereichs wurde oberflächennaher Bergbau betrieben, möglicherweise auch im übrigen Plangebiet.

§ 9 Abs. 5 Nr. 2
BauGB

Beim Betrieb der ehemaligen Zeche Sellerbeck wurden Grubenbaue unbekannter Herkunft angetroffen. Aufzeichnungen darüber liegen bei der VEBA AG., Postfach 529, 4390 Gladbeck, vor. Über die Tragfähigkeit der Deckschicht können dort keine Aussagen gemacht werden.

In den amtlichen Unterlagen ist dieser damalige, vor dem Betrieb der Zeche Sellerbeck, "wilde" Abbau nicht verzeichnet.

Sollten beim Aushub von Baugruben - im gesamten Plangebiet - Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume festgestellt werden, empfiehlt das Bergamt Gelsenkirchen einen Sachverständigen für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten zu Rate zu ziehen.

III. Hinweis

=====

Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

§ 15 Denkmalschutz-
gesetz NW

8008501A/B

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Sellerbeckstraße/Mühlenstraße - R 21"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemarkung Mülheim, Flur 13, im Teilraum Dümpten.

Es grenzt im Norden an den Zehntweg und an die Sellerbeckstraße, im Süden an die Mühlenstraße und im Osten an die von der Mühlenstraße abzweigende Stichstraße mit Fußweg zur Nordstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 283, 791 und 764.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Bebauung in diesem Plangebiet besteht aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, zum Teil mit eingeschossigen Anbauten. Die Nutzung dient überwiegend dem Wohnen, wobei in den Erdgeschossen auch Ladengeschäfte vorzufinden sind (ein Zeitschriftenhandel, ein Fleischereibetrieb mit notwendigen Nebengebäuden sowie eine Gaststätte). Die Nutzung in den benachbarten Bereichen entspricht "allgemeinen" und "reinen" Wohngebieten.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich unausgewogen. Wechselnde Geschossigkeiten, unterschiedliche Geschoßhöhen sowie fluchtversetzte Baukörperanordnungen prägen das Erscheinungsbild. Ein Teil der Gebäude ist als Straßenrandbebauung angelegt.

In den angrenzenden Bereichen hat in den letzten Jahrzehnten eine städtebauliche Fortentwicklung stattgefunden. In Anpassung an den Bestand bzw. an die gewachsenen Strukturen sind weitere Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung errichtet worden.

Für den Bereich des Plangebietes konnten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nordstraße - R 1" vom 24.09.1968 wegen der vorhandenen Strukturen nicht realisiert werden, einer städtebaulichen Entwicklung durch arrondierende Bebauung allerdings stehen die gültigen Festsetzungen entgegen.

3. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan mit Rechtswirksamkeit vom 13.08.1971 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,5 dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nordstraße - R 1" vom 24.09.1968.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die in seinem Geltungsbereich früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die seit 1968 gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nordstraße - R 1" konnten für den Bereich dieses Plangebietes nicht realisiert werden. Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen beruhten auf städtebaulichen Ideen und Dimensionen, die nicht mehr aktuell sind; die vorhandenen Strukturen wurden in die damaligen Planungsüberlegungen nicht einbezogen.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird die Grundlage für eine realisierbare Bebauung geschaffen. Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Grundstückszuschnitte wird eine städtebauliche Ergänzung und Arrondierung der Straßenrandbebauung erreicht. Bauweise, Baudichte und die Höhenentwicklung werden an die Strukturen dieses Planungsraumes angepaßt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes wird überwiegend dem Wohnen dienen. Zur Förderung der Infrastruktur, zur besseren Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Dingen des täglichen Bedarfs, werden entsprechende Einrichtungen, z.B. Geschäfte aus der Lebensmittelbranche, zugelassen. Durch die Festsetzungen der überbaubaren Fläche in der Erdgeschoßzone wird die Einrichtung von Läden in funktionsgerechter Größenordnung ermöglicht. Der Blockinnenbereich wird weitgehend von Bebauung freibleiben.

Anlagen für sportliche Zwecke werden hier nicht zugelassen, da derartige Einrichtungen im Umfeld bereits vorhanden sind und das Plangebiet von der Struktur her für solche Anlagen nicht geeignet ist.

Außerdem sind in den allgemeinen Wohngebieten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig, weil sie dem Charakter der beabsichtigten und großteils vorhandenen Wohnstruktur widersprechen und sich wegen ihres Platzbedarfes nicht verträglich einfügen würden. Diese Ausschlüsse sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes notwendig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Verwirklichung der Planungsziele, zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulich ausgewogenen Entwicklung, ist es in Anbetracht der Grundstücksverhältnisse und der Blockeckbebauung für das östliche allgemeine Wohngebiet (WA) erforderlich, die zulässige Obergrenze der Baunutzungsverordnung zu überschreiten. Die Festsetzung der Gebäudetiefen im Erdgeschoß, über das Maß der darüberliegenden Geschosse hinaus, soll die Einrichtung von Geschäften in funktionsgerechter Größenordnung ermöglichen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wegen der dafür nicht ausreichenden Grundstücksgrößen um ein gebietsverträgliches Maß heraufgesetzt. Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht zu befürchten.

Durch die Staffelung der Vollgeschosse wird die Anpassung an die Gebäudehöhen des Bestandes erreicht, die Dichte bleibt aber dadurch auf ein gebietsorientiertes Maß beschränkt.

4.3 Erschließung/Verkehr

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet über den Zehntweg, die Sellerbeckstraße, die Mühlenstraße sowie über die von der Mühlenstraße abzweigende Stichstraße erschlossen. Die Andienung der einzelnen Grundstücke sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist sichergestellt.

Das Plangebiet bzw. der Planungsraum ist an den öffentlichen Personennahverkehr mit Buslinien angebunden.

4.4 Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und für den Bedarf möglicher Geschäfte bzw. zulässiger Einrichtungen sind entsprechend der Stellplatzverpflichtung auf den jeweiligen Grundstücken einzurichten. Dabei läßt die Planung offen, ob die Stellplätze oberirdisch angelegt werden, oder diese in unterirdischen Garagen oder ggfs. Gemeinschaftsgaragen untergebracht werden. Die Entscheidung darüber steht in Abhängigkeit zu der jeweiligen Grundstücksgröße und der vorgesehenen angestrebten Nutzung sowie den weiteren baurechtlichen Anforderungen an Freiflächen.

Die Forderung zur Begrünung von unterirdischen Garagen dient im Sinne des § 9 (1) BauO NW der Grundstücksbegrünung bzw. ergänzt diese.

4.5 Lärmschutz

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation wurde für das Plangebiet ermittelt. Danach überschreiten die Immissionen die für Wohngebiete vorgegebenen Werte.

Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist wegen fehlender Grundstücksflächen nicht möglich.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern und Außentüren entsprechend der jeweils festgelegten Lärmschutzklassen) werden die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms gemildert.

Durch die überwiegend geschlossene Straßenrandbebauung wird die Blockinnenzone weitgehend vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt.

4.6 Grundflächenversiegelung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in den Sanierungsgebieten 15 und 17 des Abwasserbeseitigungskonzeptes. Bei der Bemessung der in das Kanalsystem einzuleitenden Niederschlagswassermengen (Begrenzung der Einleitungsmengen) wurde von einem Brutto-Versiegelungsgrad von 40 % ausgegangen. ~~Bei dem östlichen Baugebiet wird aufgrund der Planungs-~~

~~konzeption der Grenzwert durch Überbauung und Hofbefestigung (zusammen) überschritten. Durch die Ausnahmenregelung (sonstige Festsetzungen aber auch Festsetzung zur Gestaltung) wird die Realisierung der Planung gewährleistet.~~

~~Die Einhaltung der Bedingungen ist im Genehmigungs- und Abnahmeverfahren nachzuweisen.~~

entfällt gem. Beitrittsbeschluss des Rates
vom 25.3.93



5. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit

Mit den Festsetzungen wird für den Bereich dieses Bebauungsplanes eine gebietsangemessene Bebauung ermöglicht.

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nordstraße - R 1" ist eine strukturangepasste Bebauung nicht vorgesehen; eine Verwirklichung der gültigen Festsetzungen war aber andererseits wegen des Bestandes in Verbindung mit den Grundstückszuschnitten nicht zu erreichen.

Durch die angestrebte Arrondierung der Bebauung wird dieses Gebiet städtebaulich geordnet und die Wohnnutzung fortentwickelt. Die Möglichkeit zur Einrichtung von Geschäften und von weiteren hier zulässigen Nutzungen fördert die Infrastruktur dieses Planungsraumes.

Nachteilige Umwelteinflüsse auf das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind bei Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Ober das Vorhandensein von Altlasten, die zur Beeinträchtigung der Planungsabsichten und der Umwelt führen könnten, liegen keine Anhaltspunkte vor; wasserrechtliche Belange werden durch die Verwirklichung der Planung nicht berührt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten innerörtlichen Bereich; Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden hier nicht berührt. Die auf den einzelnen Grundstücken vorhandenen Bäume sind nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu schützen.

6. Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Eingaben von Bürgern liegen nicht vor. Es wurden weder Anregungen noch Bedenken zur Niederschrift gegeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten das Bergamt Gelsenkirchen sowie die VEBA AG auf ehemaligen oberflächennahen "wildem" Abbau hingewiesen. Hierauf wurde bei der Planung besonders eingegangen. Der mögliche Gefährdungsbereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ist darüber hinaus im Textteil unter Kennzeichnung berücksichtigt.

Anregungen und Bedenken anderer Träger öffentlicher Belange lagen nicht vor.

7. Abwägung der zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden von einer Bürgerin Anregungen und Bedenken vorgebracht. Darin wird einerseits die Verwirklichung der bisherigen Festsetzungen erwartet, andererseits aber eine Grenzbebauung an der Mühlenstraße im Anschluß an das Plangebiet angeregt bzw. gewünscht.

Für das überplante Gebiet innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches konnten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nordstraße - R 1" aus dem Jahre 1968 wegen der damals und noch heute bestehenden Strukturen (Grundstückszuschnitte, Gebäudebestand, Eigentumsverhältnisse) nicht verwirklicht werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sellerbeckstraße/ Mühlenstraße - R 21" werden unter Berücksichtigung der Gegebenheiten die Voraussetzungen für eine realisierbare Bebauung zur Fortentwicklung des Gebietes und zur Verbesserung der Infrastruktur geschaffen.

Eine Veränderung der seit Jahrzehnten vorhandenen städtebaulichen Situation, auch und besonders für den Bereich der Flurstücke 310 und 773 an der Mühlenstraße (innerhalb des Plangebietes) ist langfristig nicht zu erwarten. Die dortige gut erhaltene und renovierte Bausubstanz wurde daher im Sinne des städtebaulichen Regelungsbedarfes weitgehend in die Festset-

zungen dieses Bebauungsplanes einbezogen bzw. aufgenommen. Die Gebäudetiefe wird dort auf maximal 16 m festgesetzt und auf dieses Maß begrenzt.

Eine Neubebauung auf dem westlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück auf der Grundlage des dort seit 1968 gültigen Baurechts ist bzw. wäre mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes vereinbar. Die Rechte für das außerhalb des Plangebietes liegende Grundstück werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sellerbeckstraße/Mühlenstraße - R 21" nicht eingeschränkt, mit der Verwirklichung der Planungsziele entstehen für die Grundstücksnutzung und die Lebensumstände der Anwohner keine Nachteile.

Die Anregungen bedingen keine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereiches mit den dort getroffenen Festsetzungen.

Das Bergamt Gelsenkirchen macht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes weder Bedenken noch Anregungen geltend, bittet jedoch um Beachtung der Anregungen der VEBA AG. Die Anregungen der VEBA AG bezüglich des ehemaligen oberflächennahen "wilden" Abbaus wurden bereits textlich und zeichnerisch in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

8. Alternativen

Bei Berücksichtigung und unter Wahrung der Maßstäbe und der vorhandenen Strukturen sind keine Lösungen zu erkennen, die sich bei Anhalten der vorgenannten Planungsziele wesentlich voneinander unterscheiden.

6032402A/B/C

Bebauungsplan

" _____ „Sellerbeckstr. / Mühlenstr.-R 21“ _____ "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 23. 05. 1991 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 01. 07. 1991 bis einschließlich 31. 07. 1991 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

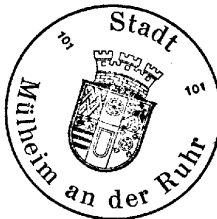
Mülheim an der Ruhr, den 17. 02. 1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 06. 02. 1992 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 17. 02. 1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

