

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan S5

*Gutenbergstraße / Freiherr-
vom-Stein-Straße*

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



[REDACTED]

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Gutenbergstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße"
(Verfahrensbezeichnung: S 5)

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung:

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

- a) in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1-2 und 5-6 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe (soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 allgemein zulässig), Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

In den Mischgebieten (MI) südlich der Otto-Hahn-Straße sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie nicht störende gewerbliche Anlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig.

Im Mischgebiet (MI) westlich der Freiherr-vom-Stein-Straße zwischen der Otto-Hahn-Straße und der Müllerstraße sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nur eingeschossige Nebengebäude zur Unterbringung nicht störender gewerblicher Anlagen sowie Garagen zulässig.

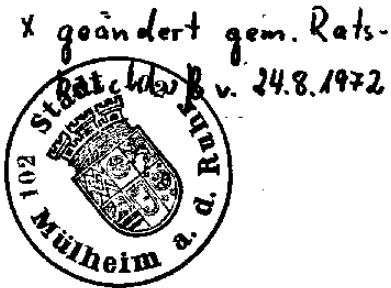
In dem mit "N" gekennzeichneten Gewerbegebiet östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße sind gemäß § 8 Abs. 4 BauN VO nur folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

~~X I. Gliederung der Betriebe~~

- 1) Betriebe der Elektronik ohne Metallbearbeitung;
- 2) Betriebe der feinmechanischen und optischen Industrie;
- 3) Betriebe des Bekleidungsgewerbes;
- 4) Chemische Reinigungen;
- 5) Chemigrafische Anstalten;
- 6) Foto- und reprografische Gewerbebetriebe;
- 7) Buchbindereien;
- 8) Radio- und Fernsehwerkstätten;

~~Y II. Gliederung der Betriebe und Anlagen~~

- ~~X 9)~~ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- ~~X 10)~~ Handelsbetriebe ohne Lagerplätze unter Ausnahme von Handelsbetrieben des Metallhandels;
- ~~X 11)~~ Betriebe des Polstergewerbes ohne Holzbearbeitungsmaschinen.



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 ergebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Giebeldächer mit einer Neigung von 23° bis 35° für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) und für die zweigeschossig festgesetzte Bebauung des Mischgebietes zwischen dem östlichen Teil der Otto-Hahn-Straße, dem südlichen Teil der Freiherr-vom-Stein-Straße und dem östlichen (abgeknickten) Teil der Gutenbergstraße sowie für die dreigeschossig festgesetzte Bebauung an der Südseite der Müllerstraße,
- b) Flachdächer für die gesamte übrige Bebauung einschließlich der Garagen und der eingeschossig festgesetzten baulichen Nebenanlagen.

Drempel und Dachaufbauten sind im gesamten Planbereich, ausgenommen die Gewerbegebiete (GE) und die Mischgebiete (MI) zwischen der Otto-Hahn-Straße und der Müllerstraße, nicht zulässig.

Soweit bei Giebeldächern die Firstrichtung nicht durch Zeichnung im Grundrißplan festgesetzt ist, wird für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des reinen Wohngebietes (WR) zwischen der Freiherr-vom-Stein-Straße und der Carl-Zeiss-Straße traufenständige Bebauung festgesetzt.

Die Höhe der Garagen in den Wohngebieten (WR und WA) darf, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, straßenseitig 3 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Der Stellplatz westlich der Müllerstraße ist für die Parzellen 571, 599, 681, 705, 368, 332, 337 und 683 der Gemarkung Winkhausen Flur 3 bestimmt.

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Bau-
schutzbereiches des Flughafens Essen-Mülheim im
Sechs-Kilometer-Kreis, in dem Bauhöhen bis 224 m
über NN. zugelassen sind, festgesetzt durch Be-
kanntmachung des Regierungspräsidenten als Luft-
fahrt-behörde am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 18 des
Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I S. 9).

Kennzeichnung:

Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern der
VEBA-Verwaltungsgesellschaft mbH, Gelsenkirchen-Buer,
Paul-Schossier-Weg.

~~Entwurf~~

S

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Gutenbergstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße" (Verfahrensbezeichnung: S 5)

- - - - -

Der Bebauungsplan soll Baugrundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Rahmen der Strukturverbesserung für die Stadt Mülheim a.d. Ruhr und für die neue Wohnbebauung erschließen. Diese Erschließung sowie der durch den Neubau der Hardenbergbrücke bedingte Ausbau der Freiherr-vom-Stein-Straße machen weiterhin die Festsetzung neuer und die Erweiterung bereits vorhandener Verkehrsflächen erforderlich. Die Führung der neuen Straßen mußte weitgehend den Geländeverhältnissen und der bereits vorhandenen Bausubstanz angepaßt werden. Die Festsetzungen wurden sowohl hinsichtlich der möglichen Bauformen als auch nach Art der möglichen Nutzungen stark differenziert. Um evtl. Störungen der vorhandenen Wohngebiete durch die neu festgesetzten Gewerbegebiete zu vermeiden, wurde die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen in den Festsetzungen durch Text in einem Teilbereich eingeschränkt.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die 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.

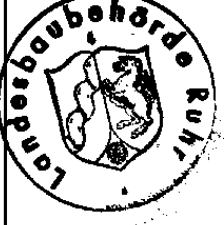
Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan, der vom Rat der Stadt am 30.6.1969 beschlossen wurde. Bei der Festsetzung der Geschözzahlen wurde berücksichtigt, daß der gesamte Planbereich in dem förmlich festgestellten Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim liegt.

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 Mülheim a.d. Ruhr aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung	460.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	25.000,-- DM
b) Straßenbau	1.045.000,-- DM
	<u>1.070.000,-- DM</u>
insgesamt	<u>1.530.000,-- DM</u> =====

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

7. APR. 1970 Der Rat der Stadt hat am 9. APR. 1970 diesen Planentwurf ge- billigt und seine Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den 9. APR. 1970 7. APR. 1970 Im Auftrage des Rates der Stadt  <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Bürgermeister <i>[Signature]</i> Schriftführer	Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausge- legen. Mülheim a.d. Ruhr, den Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt i. A.
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 12. JUNI 1970 bis zum 13. JULI 1970 öffentlich ausgelegen. Mülheim a.d. Ruhr, den 14. JULI 1970  Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt i. A. <i>[Signature]</i> (Pankoke) Stadtoberamtmann	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14. 1971 die in <i>grun</i> eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung- gemäß § 4 GO. NW. i. d. F. vom 11.8.1969 i. V. mit § 10 BBauG den Bebau- ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den 18. 10. 1971 Im Auftrage des Rates der Stadt <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Bürgermeister <i>[Signature]</i> Schriftführer
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands- ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 18.8.1971 (Az.: 7/4-2350-69). Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuss und der Verbands- direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am zugestimmt. Mülheim a.d. Ruhr, den 18. 10. 1971  Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt <i>[Signature]</i> Stadtoberamtmann	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 8. Juni 1972 genehmigt worden. Az.: I A 1-125.4 (Mülheim SS) Essen, den 8. Juni 1972  Landesbaubehörde Ruhr <i>[Signature]</i> Oberbauleitung- und -Bau
Der Rat der Stadt hat am die in eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfs und dessen erneute Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den Im Auftrage des Rates der Stadt Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer	Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be- kanntmachungsanordnung vom 5.10.1972 im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 13.10.1972 ortsüblich bekannt- gemacht worden. Mülheim a.d. Ruhr, den 19.10.1972  Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt <i>[Signature]</i> Stadtoberamtmann