

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan U 4

Hingbergstraße / Christianstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Hingbergstraße/Christian-
straße" (Planbezeichnung U 4)

Festsetzung durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung:

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

- a) in den reinen Wohngebieten (WR) beiderseits der Christianstraße südlich der Einmündung der Alfredstraße, beiderseits der Ottostraße südlich der Einmündung der Alfredstraße sowie beiderseits der Alfredstraße Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO, nämlich Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) im allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3, 4, 5 und 6, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Flächen an der Südseite der Hingbergstraße, beiderseits der Alfredstraße und beiderseits der Christianstraße südlich der Einmündung der Alfredstraße sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Haus-Nr. 11 bis Nr. 17, auf denen die Errichtung von Garagen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung:

Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Soweit im Grundrißplan das Maß der baulichen Nutzung nur durch Angabe der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, wird die weitere Maßbestimmung festgesetzt durch die sich daraus und aus der festgesetzten Art der Nutzung nach § 17 (1) BauN VO ergebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist

nur



nur ausnutzbar innerhalb des überbaubaren Grundstücksteils.

Bauweise, überbaubare
Grundstücksfläche:

Für die dreigeschossig festgesetzte Bebauung südlich der Hingbergstraße von Haus Nr. 184 bis 200 ~~und 204 bis 236~~ ist geschlossene Bauweise zulässig.



Gestaltung:

An der Hingbergstraße sind Bauwischgaragen nur mit einem Rücksprung von mindestens 5,0 m hinter der Vorderkante der Hauptgebäude zulässig. Garagenbauten mit maximal 1,3 m über der Höhe der Straßenachse festgesetzt.

In den Wohngebieten sind für die Garagen und für die viergeschossige Wohnbebauung Flachdächer, für die ein- und zweigeschossige Bebauung

beiderseits der Christianstraße in ihrem Nord-Süd-Verlauf Giebelhäuser von 30° - 35° Dachneigung, für die übrige zweigeschossige Bebauung, die ein- bis zweigeschossige (einhüftige) Bebauung und die dreigeschossige Bebauung Giebelhäuser von 23° - 30° Dachneigungen vorgeschrieben. Drempel und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen bis 30° unzulässig.

Die Sockelhöhen dürfen - mit Ausnahme der Bebauung an der Hingbergstraße - straßenseitig, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, bei der ein- und zweigeschossigen Bebauung 50 cm, bei der drei- und viergeschossigen Bebauung und der zweigeschossigen Bebauung nördlich der Alfredstraße 90 cm nicht überschreiten.

Kellergaragen sind unzulässig.

Sonstige Festsetzungen:

~~Die Gemeinschaftsgaragen an der Ecke Hingbergstraße/Christianstraße sind für diejenigen östlich anschließenden Reihenhäuser bestimmt, für die im Grundrißplan keine Garagen in den Bauwischen festgesetzt sind. Die Zufahrt zu den vorgenannten Gemeinschaftsgaragen ist nur von der Christianstraße her zulässig.~~ Die Gemeinschaftsgaragen südlich der Alfredstraße sind für die Bebauung an der Nordseite dieser Straße, die Gemeinschaftsgaragen zwischen der Christianstraße und der Straße "Buggenbeck" sind für die viergeschossige Bebauung, die Gemeinschaftsgaragen westlich der Christianstraße sind für die Bebauung Christianstraße 6-14 bestimmt.

~~Die Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplatz)
ist für die Bebauung nördlich der Alfred-
straße bestimmt.~~

In der Gemeinbedarfsfläche für das katholische Gemeindezentrum ist entsprechend der Eintragung im Plan gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG ein 4 m breiter Grundstücksstreifen festgesetzt, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. An der Ostgrenze des Flurstücks 28 sowie an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen südlich der Christianstraße in ihrem West-Ost-Verlauf ist gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG eine Fläche festgesetzt, die zugunsten der Stadtgemeinde Mülheim a.d. Ruhr mit einem Leitungsrecht für einen Kanal zu belasten ist.

Die Traufenhöhe der 4-geschossigen Bebauung südlich der Christianstraße darf 89 m über NN nicht überschreiten.

Aufhebung bisheriger
Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen außer Kraft, insbesondere treten demnach außer Kraft:

- a) teilweise der "Fluchtlinienplan der Hingbergstraße", förmlich festgestellt am 29.11.1949;
- b) der "Fluchtlinienplan der Christianstraße", förmlich festgestellt am 22.11.1951;
- c) teilweise der "Fluchtlinienplan der Straße "Buggenbeck" zwischen Sigismundstraße und Fichtestraße", förmlich festgestellt am 2.7.1952.

Kennzeichnungen

=====

Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern der Steinkohlenbergwerke Mathias Stinnes AG, Essen, und der Gewerkschaft "Vöskan" (z.Zt. ohne gesetzliche Vertretung).

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Hingbergstraße/Christianstraße" (Planbezeichnung U 4).

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, rückwärtige Grundstücksteile für Wohnbebauung zu erschließen, die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen zu sichern und Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Gleichzeitig soll eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Zentrums für eine neu zu bildende katholische Kirchengemeinde festgesetzt werden. Ferner sind Fußgängerverbindungen von der Buggenbeck zur Christianstraße und von der Christianstraße zur Hingbergstraße vorgesehen, um den Fußgängern aus den südlich anschließenden Bereichen bequeme und weitgehend gefahrlose Verbindungen zur Hingbergstraße anzubieten.

Die Gruppierung der festgesetzten Bebauung ist weitgehend von den topografischen Verhältnissen und von den Himmelsrichtungen bestimmt, wobei insbesondere an der Nordseite der Alfredstraße auch auf eine Auflockerung des Straßenraumes geachtet wurde.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Planbereiches in Baugebiete mit Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen fest.

Die in der Deckfolie zum Grundrißplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist als Anlage Teil der Begründung.

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan vom 21.12.1959 ist gemäß § 173 Abs. 1 BBauG am 29.6.1963 außer Kraft getreten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG wegen des dringenden Wohnbedarfs zwingend erforderlich. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes stellt den Planbereich ebenfalls als Wohnfläche dar.

Soweit der Planbereich über Grubenfeldern liegt, wird empfohlen, Baukörper, deren Länge 30 m überschreitet, durch Trennfugen zu unterteilen und evtl. Sicherungsmaßnahmen mit der zuständigen Gesellschaft 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 entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

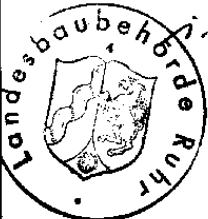
- ② Die Festsetzung eines 4 m breiten Grundstücksstreifens im Grundrißplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG, auf dem ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden soll, ist im öffentlichen Interesse erforderlich. Die Kosten des Ausbaues dieser Wegeverbindung sind überschläglich mit 8.000,- DM veranschlagt worden und werden wie die Unterhaltungskosten von der Stadt getragen. Über Einzelheiten der Regelung soll zwischen der Stadt und der kath. Kirchengemeinde eine vertragliche Vereinbarung getroffen werden.

Die im Plan festgesetzte "private Grünfläche (Kinderspielplatz)" soll von den jeweiligen Eigentümern der Baugrundstücke nördlich der Alfredstraße angelegt und unterhalten werden.



1.) Grunderwerb und Freilegung	550.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	90.000,-- DM
b) Straßenbau	825.000,-- DM
	915.000,-- DM
	1.465.000,-- DM
	=====

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

Der Rat der Stadt hat am 11. MRZ. 1965 diesen Planentwurf beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den 11. MRZ. 1965 Im Auftrage des Rates der Stadt <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW. vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am 21. JULI 1966 als Satzung beschlossen worden. Mülheim a.d. Ruhr, den 21. JULI 1966 Im Auftrage des Rates der Stadt <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Dieser Planentwurf und die Begründung haben vom 8. 4. 1965 bis zum 10. 5. 1965 öffentlich ausgelegen. Mülheim a.d. Ruhr, den 9. JUNI 1965 Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt i. A. <i>[Signature]</i> Stadtamtmann 	i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 3 Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 1. FEB. 1967 genehmigt worden. Essen, den 1. FEB. 1967 <i>IBA-Mülh. (Mülh. 64)</i> Landesbaubehörde Ruhr  <i>[Signature]</i> Regierungsbaudirektor
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 28. 7. 1965 (Az.: 3-5378-64). Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuß und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am zugestimmt. Essen, den 4. 8. 1965 Der Verbandsdirektor i. A. <i>[Signature]</i> x gez. Vogeler Oberbauref	Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 30. AUG. 1966 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mülheim a.d. Ruhr, den 30. AUG. 1966 Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt i. A. <i>[Signature]</i> Stadtoberamtmann 

x Originalunterschrift im Plan