

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan W4

Bismarckstr., Obere Saarlandstr.

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Bismarckstraße/Obere Saarlandstraße" (Planbezeichnung: W 4)

Festsetzungen 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:

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 4 und 6, nämlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Über die in den allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ist nur die Anlage von Treppenhäusern, Aufzuganlagen und Abstellräumen bis zu einer zusätzlichen Bauhöhe von 2,2 m und bis zu einer Grundrißfläche von 50% der mehrgeschossig zu bebauenden Fläche zulässig.

Gestaltung:

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO und Garagen in allen Baugebieten sind Flachdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung für die übrige Bebauung darf höchstens 35° betragen.

Kellergaragen mit Einfahrtsrampen an den Straßenseiten der Gebäude sind unzulässig.

Bauweise:

Auf den Flurstücken 112/48 und 488 der Flur 11 ist auch geschlossene Bauweise zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Zufahrten und Abfahrten von der Bismarckstraße und von der Oberen Saarlandstraße (Bundesstraße 1) sind unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 64 Abs. 2 BauO NW notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken unterirdisch anzuordnen.

~~Zufahrten und Abfahrten von der Bundesstraße 1 sind unzulässig.~~

Für die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes (WA) westlich der Kreuzung Dimbeck/Bismarckstraße wird eine Fläche zur Anlage von insgesamt 48 Stellplätzen auf den hierfür im Plan vorgesehenen Grundstücksteilen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, desgleichen für die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes (WA) südöstlich der Oberen Saarlandstraße eine Fläche zur Anlage von insgesamt 46 Stellplätzen auf den hierfür im Plan vorgesehenen Grundstücksteilen und den Flächen, die nicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind.

Aufhebung bisheriger
Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen außer Kraft.

Insbesondere werden teilweise aufgehoben

- a) der Fluchtlinienplan "Kreuzung Reichspräsidentenstraße/Bismarckstraße/Witthausstraße/Obere Saarlandstraße", förmlich festgestellt am 25.7.1958,
- b) der Fluchtlinienplan für Teile der Verbandsstraßen NS V und NS Va nebst Anschlußstraßen, förmlich festgestellt am 23.2.1929,
- c) der Fluchtlinienplan "Wittekindstraße und Witthausstraße", förmlich festgestellt am 4.7.1955,
- d) der Fluchtlinienplan "Von-Behring-Platz/Billrothstraße/Röntgenstraße/Pettenkofer Straße" förmlich festgestellt am 23.1.1952.

Begründung

Gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Bismarckstraße/Obere Saarlandstraße" (Plan-
bezeichnung: W 4)

- - -

Die Verkehrsentwicklung auf der Oberen Saarlandstraße und auf der Bismarckstraße im Bereich der Einmündung in die Bundesstraße 1 führt zunehmend zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke. Auch fehlt in diesem Bereich eine der Bundesstraße angemessene Bebauung. Die im Planbereich an der Bundesstraße liegenden Grundstücke sollen daher vorwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer höchstzulässigen Geschosshöhe von vier Vollgeschossen festgesetzt werden. Aufgrund dieser Festsetzung können nach der Begriffbestimmung der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise auch Anlagen für private Verwaltung zugelassen werden, wobei besonders an Bürogebäude gedacht wird. Die Baugrenzen und die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland (Landesstraßenbauamt Essen) so festgesetzt, daß eine spätere Verbreiterung der Bundesstraße ohne Gebäudeabbrüche möglich ist.

Soweit sich hieraus durch die Festsetzung der neuen Baugrenzen für die bauliche Nutzung der Grundstücke Nachteile ergeben, ist der Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße 1 entschädigungspflichtig.

Der Plan setzt für seinen Bereich insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan vom 21.12.1959 und der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes stellen den Planbereich als Wohnflächen dar. Der Bebauungsplan entspricht somit diesen Darstellungen. Obgleich der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan gemäß § 173 Abs. 1 BBauG am 29.6.1963 außer Kraft getreten ist, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG wegen der dringenden Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung und zur Sicherung des Verkehrs zwingend erforderlich.

Die der Stadt aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb	300,-- DM
2.) Straßenbau	35000,-- DM
	35300,-- DM

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

Der Rat der Stadt hat am 11.3.1965 diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 11.3.1965
Im Auftrage des Rates der Stadt

Fräulein Anna Fink
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §4 GO. NW. vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am 16.12.65 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 16.12.1965

Im Auftrage des Rates der Stadt

Fräulein Anna Fink
Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben vom 26.3.1965 bis zum 26.4.1965 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 2.6.1965



Stadtamtmann

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom 15. JULI 1966 genehmigt worden.

Essen, den 15. JULI 1966 Az. IS 1-125.4 (Mülheim W4)

Landesbaubehörde Ruhr



A. A.
Oberregierungs- und -baurat

Abschrift: *

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 7.10.1965 (Az. 3-5640-64)

Diesem Plan ~~haben~~ - haben der Verbandsausschuß- und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am 7.10.1965 zugestimmt.

Essen, den 18.10.1965

Der Verbandsdirektor

L.S. gez. Dr. Mittelbach
Baudirektor

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15. OKT. 1966 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15. OKT. 1966

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt



i.A.
Stadtamtmann

* Der Originalvermerk ist auf



Stadtbaurat

Die im Text violett eingetragenen Änderungen u. Ergänzungen des Rates der Stadt am 29.9.1966 beschlossen.



Vermessungsdirektor