

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan x3

Kölner Straße / Düsseldorfer Straße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Kölner Straße/Düsseldorfer Straße - X 3"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß in dem Mischgebiet (MI) nur solche Betriebe zulässig sind, deren Lärmimmissionen in dem benachbarten Wohngebiet am Kirkesweg, gemessen 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster, 50 dB (A) am Tage und 35 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung: Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung: Es werden Satteldächer mit einer Neigung von 23° bis 32° festgesetzt.

Sockelhöhen dürfen straßenseitig, gemessen von der festgesetzten Geländehöhe am Baukörper, 0,75 m nicht überschreiten.

Die Bauhöhe der Garagen darf 3,0 m nicht überschreiten.

Für die Bebauung Ecke Kölner Straße/Klostermarkt wird gemäß § 103 Abs. 1 Zf. 2 BauO NW festgesetzt, daß die Giebelbreiten zur Kölner Straße hin ca. 13 m betragen sollen.

Zulässigkeit von Nebenanlagen: Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen unzulässig.

Sonstige Festsetzungen: Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 BBauG sind bei der Errichtung von Wohn-Schlafräumen und sonstigen zum Aufenthalt dienenden Räumen, die den Lärmimmissionen ausgesetzt sind, Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm durch Einbau von Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse I im Sinne der VDI Richtlinien 2719 zu treffen.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGRl. I S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976
(BGBL. I S. 2256) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Kölner Straße/Düsseldorfer Straße - X 3"

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortsmitte im Ortsteil Saarn.

Es wird erschlossen durch die Düsseldorfer Straße, die Bundesstraße 1 (Kölner Straße), die Bundesstraße 223 (Straßburger Allee).

Die 51. Flächennutzungsplanänderung stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen mit einer GFZ von 1,0 dar. Entsprechend werden im Plangebiet Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,6 in zwei- und dreigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht auch der tatsächlich vorhandenen Nutzung, die einen Kfz-Betrieb mit Verkaufsräumen, einen Einkaufsmarkt und Wohngebäude aufweist.

Besondere städtebauliche Gründe sprechen für die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 nach § 17 Abs. 10 Ziffer 1 - 3 BauN VO, und zwar:

- a) die günstige Verkehrerschließung,
- b) vorhandene Betriebe und Betriebseinrichtungen, die nicht zu einer unzumutbaren Immissionsbelastung der Nachbarschaft beitragen.

Die Anhebung des Maßes der Nutzung wird ausgeglichen durch:

- a) die günstige Lage des Planungsgebietes (im alten Ortskern) zu den ausgedehnten Erholungs- und Freiflächen in der Ruhraue,
- b) günstige Erschließung durch öffentliche Nahverkehrsmittel (innerstädtische und überörtliche Buslinien),
- c) die ausreichende Ver- und Entsorgung des Gebietes durch vorhandene Einrichtungen.

Öffentliche Belange stehen der Anhebung der Grundflächenzahl nicht entgegen.

Eine Lärmbelastung des an das Mischgebiet angrenzenden Wohngebietes durch Gewerbebetriebe wird durch eine Nutzungseinschränkung gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO ausgeschlossen.

Es wird festgesetzt, daß in dem Mischgebiet (MI) nur solche Betriebe zulässig sind, deren Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten dürfen.

Die auf der Kölner Straße und Straßburger Allee vorhandenen Verkehrsbelastungen verursachen Lärmimmission in den angrenzenden Baugebieten. Die gegenwärtige Lärmsituation ist durch ein Gutachten des Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsvereins vom 20.7.1978 ermittelt worden. Danach ergibt sich für die Gebäude des Planungsgebietes an der Kölner Straße und der Straßburger Allee ein äquivalenter Dauerschallpegel von 69 - 71 dB(A) am Tage und 66 - 70 dB(A) in der Nacht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BbaUG wurde aus diesem Grunde festgesetzt, daß bei Errichtung von Gebäuden mit Wohn-Schlafräumen und sonstigen zum Aufenthalt dienenden Räumen, die den Lärmimmissionen ausgesetzt sind, Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen sind.

Zur Sicherung, insbesondere des fließenden Verkehrs auf der Kölner Straße, wird die Anlage einer Omnibushaldebucht festgesetzt.

Den Bedenken einiger Bewohner des im Westen angrenzenden Wohngebietes, daß durch die Festsetzung eines Mischgebietes eine Beeinträchtigung, insbesondere durch Lärmimmissionen herbeigeführt wird, kann nach den zuvor begründeten Zielen und Festsetzungen und in Abwägung gegebener Fakten nicht gefolgt werden.

Eine zur Kölner Straße hin geschlossene Bebauung mit Nutzungseinschränkungen für Gewerbebetriebe, die die nach der Vornorm DIN 18005 zulässigen dB(A)-Werte für ein "Reines Wohngebiet" sicherstellen, dient der Abmilderung des von der Kölner Straße ausgehenden Verkehrslärms und führt zu einer Verbesserung der jetzigen Situation.

Den Bedenken des Landeskonservators Rheinland, durch die Ausführung der Planung würde das gewachsene historische Ortsbild mit seiner Sozialstruktur erheblich beeinträchtigt und das stadtbildprägende Wohnhaus Kölner Straße 20 überplant, kann ebenfalls nicht gefolgt werden.

Eine gemischte Baustruktur ist vorhanden und die Straßenfront zur Kölner Straße wird von den Gewerbebetrieben stark geprägt. Die Planung soll hier eine Verbesserung des baulichen Zustandes ermöglichen. Weder die Sozialstruktur noch das Wohnhaus Kölner Straße 20 werden durch die Planungsabsichten beeinträchtigt. Eine Einpassung der Bebauung in diesem Gebiet in das vorhandene Ortsbild wird durch die Gestaltungsfestsetzungen angestrebt.

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

Soweit erforderlich, sollen von denen im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Ent-eignung Gebrauch gemacht werden.

Die der Stadt aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ent-stehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

		7.500,--	
1. Grunderwerb und Freilegung		DM	
2. Erschließung			
a) Entwässerung		DM	
b) Straßenbau			
= Busbucht	32.000,--	DM	32.000,--
			39.000,--
			DM

Die Maßnahme wird im Investitionsprogramm der Stadt 1978 bis 1982 im Rahmen der Positionen "Ausbau von sonstigen Straßen" berücksichtigt. Zur teilweisen Deckung dieser Kosten erhebt die Stadt Erschließungs-beiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

Der Rat der Stadt hat am 21.9.1978 diesen Planentwurf ge-
billigt und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 20.10.1978

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

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

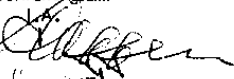
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch
aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom
24.10.78 bis zum 24.11.78 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 12.1.1979



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt


(Loggen)
Stadtamann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.12.78 ~~die~~
~~in~~ ~~eingetragenen Änderungen und Ergänzungen~~
dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 4 GO.
NW. i.d.F. vom 9.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau-
ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 12.1.1979

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer
Stadtverordneter

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands-
ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom
22.3.78 (Az.: 7-2119-78).

Diesem Plan hat ~~haben der Verbandsausschuß und der Verbands-~~
direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am
und am ~~zugestimmt~~

Mülheim a.d. Ruhr, den 12.1.1979



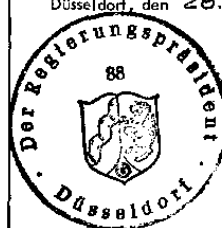
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt

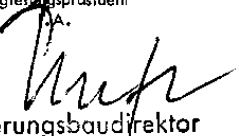

(Loggen)
Stadtamann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 28.03.1979
vom (Az.: 35.2-12.07 (Mülheim X3))
genehmigt worden

Düsseldorf, den 28.03.1979

Der Regierungspräsident




Regierungsbaudirektor

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

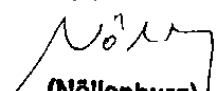
Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be-
kannmachungsanordnung vom 25.1.1979 im Amtsblatt der
Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15.5.1979 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15.5.1979

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I.A.




(Nöllenburg)
Stadtoberinspektor