

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan H 10

„Böllrodt“

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 27.03.1970. A.Z. 35.2-12.07



Bebauungsplan "Böllrodt - H 10"

Festsetzungen durch Text

=====

1. Art der baulichen Nutzung

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2. Sonstige Festsetzung

Die zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen ausgehend von der Straße "Böllrodt" in südlicher Richtung sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger belastet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

Nachrichtliche Übernahme

=====

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 12 bis 18 a
Luftverkehrsgesetz
(LuftVG)

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 werden die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen.

§ 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
zum Bebauungsplan "Böllrodt - H 10"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in den Stadtteilen Holthausen-Menden, Gemarkung Raadt, etwa 250 m nördlich des Flughafens Essen-Mülheim. Es grenzt an die Parsevalstraße und erfaßt die Straße Böllrodt mit anliegender Bebauung.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Straße Böllrodt verläuft von der Parsevalstraße abzweigend in ost-westlicher Richtung und verbindet die Stadtteile Mülheim-Ruhr, Menden-Holthausen mit dem Essener Stadtteil Haarzopf. Im wesentlichen dient sie der Erschließung der nörd- und südlich begleitenden landwirtschaftlichen Flächen. Im westlichen Bereich erschließt sie ferner die Bebauung Böllrodt 2 bis 10 und verzweigt sich anschließend in einem lediglich einspurig befahrbaren Weg. Im Süden grenzt die Alteneinrichtung - Wohnstift Raadt - an das Plangebiet.

3. Rechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 stellt im Planbereich "Fläche für den Gemeinbedarf - Alteneinrichtungen" dar. Zur Anpassung an die neuen Planungsziele stellt die 148. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geführt wird, nunmehr in diesem Bereich Wohnbaufläche dar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Ausbau der Erschließungsstraße für die Wohnhäuser Böllrodt Nr. 2 bis 10 und
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche südlich der Straße Böllrodt zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung.

5. Darlegung der Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan "Böllrodt - H 10" schafft die rechtliche Grundlage zur Sicherung der Erschließung der bereits vorhandenen Wohnbebauung.

Der jetzige Ausbau der Straße Böllrodt ist lediglich provisorisch ausgeführt. Die eigentliche Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht erkennbar.

Die Festsetzung und Beschränkung von überbaubaren Flächen sichert einerseits die vorhandene Wohnbebauung rechtlich und verhindert andererseits eine weitere Ausdehnung in landwirtschaftliche Flächen. Die Versorgung mit Trinkwasser, elektrischer Energie und Gas sowie die Abwasserbeseitigung sind durch die vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet. Vor den einzelnen Hausgruppen werden Flächen mit entsprechenden Geh- und Leitungsrechten belastet, um die Zugänglichkeit für die öffentlichen Versorgungsträger zu gewährleisten.

Der Ausschluß von Läden und nichtstörenden Handwerksbetrieben sowie kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist sowohl wegen der Nutzungsstruktur als auch wegen des nicht vorhandenen Bedarfes für diesen Bereich am Rande des Siedlungsraumes getroffen worden.

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist sichergestellt.

6. Auswirkungen der Planung

Da die Ziele der Planung im wesentlichen darauf ausgerichtet sind, den Bestand der in jüngerer Zeit errichteten Wohnhäuser und deren Erschließung zu sichern, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf diesen Bereich und das Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Lediglich die durch den beabsichtigten Ausbau der Straße "Böllrodt" entstehende Versiegelung kann zu geringfügiger Beeinträchtigung der Umwelt führen. Da hiermit nur eine bestehende Bausubstanz erschlossen wird, wird diese Auswirkung als vertretbar angesehen.

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, sowie der öffentlichen Auslegung sind keine Eingaben erfolgt, die eine Änderung der Planung erforderlich machten. Im wesentlichen wurden nur Wünsche der Versorgungsträger vorgebracht, ihre Leitungen im Planbereich zu sichern.

Einem Anwohner war daran gelegen, daß der zukünftige Straßenausbau nur bis zur Haus-Nr. 10 erfolgt. Diese Anregung wird durch den Bebauungsplan aufgegriffen.

7. Kosten

Der Stadt Mülheim an der Ruhr entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes alsbald voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenausbaukosten	165.000,-- DM
---------------------	---------------

Diese Maßnahme ist nicht in dem Investitionsprogramm für den Planungszeitraum 1988 bis 1992 als Einzelmaßnahme enthalten. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der jährlich aufzustellenden Straßenbauprogramme für den allgemeinen Straßenbau.

Darüber hinaus kann es erforderlich werden, daß für den Ausbau der Straße zusätzlicher Grunderwerb nötig ist.

Es ist beabsichtigt, Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem KAG zu erheben.

Bebauungsplan

Böllrodt - H 10

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.05.1989 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 15.08.89 bis einschließlich 14.09.89 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

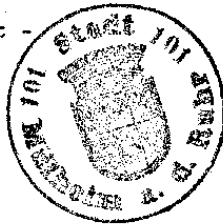
Mülheim a. d. Ruhr, den 28. Dez. 1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 14.12.89 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 a. d. Ruhr, den 28. Dez. 1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)

