

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan 011

Langenfeldstr./Quellenstr.

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Langenfeldstraße/Quellenstraße" (Ver-
fahrensbezeichnung: O 11)

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 nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe - soweit nicht nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO allgemein zulässig-, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung.

Ausgenommen sind die überbaubaren Flächen auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Quellenstraße Nr. 62, 64 und 64 a, wo nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

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

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 Geschoßflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Drempel und Dachaufbauten sind bei der dreiu- und mehrgeschossigen Bebauung unzulässig.

Es werden festgesetzt:

- a) Giebeldächer mit einer Neigung von $30 - 40^\circ$ für die zweigeschossige Bebauung, für die eine Firstrichtung festgesetzt ist,
- b) Giebeldächer mit einer Neigung von $23 - 30^\circ$ für die dreigeschossige Bebauung, für die eine Firstrichtung festgesetzt ist,
- c) Flachdächer für die übrige Bebauung und sämtliche Garagen; Dachaufbauten sind bei der Bebauung mit Flachdächern unzulässig.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 0,5 m, bei drei- und viergeschossiger Bauweise 0,9 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sind zulässig nur bei der Bebauung südöstlich der Langenfeldstraße zwischen den Häusern Nr. 45 und Nr. 83, von den rückwärtigen Grundstücksteilen befahrbare Kellergaragen auch in den reinen Wohngebieten an der Quellenstraße.

Sonstige Festsetzungen:

Die Gemeinschaftsgaragen im Hintergelände der Häuser Quellenstraße 66 bis 74 sind den vier zweigeschossigen sowie den zwei südlichen Baukörpern der viergeschossigen Bebauung östlich der Völklinger Straße und den drei dreigeschossigen Baukörpern westlich der Völklinger Straße zugeordnet.

Die Gemeinschaftstiefgarage und die Gemeinschaftsstellplätze westlich der Völklinger Straße sind den fünf zwei- und dreigeschossigen Baukörpern in der nordwestlichen Außenkurve der Völklinger Straße zugeordnet.

Die Gemeinschaftstiefgarage östlich des Wendehammers der Völklinger Straße ist den drei dreigeschossigen und/zwei ^{den} nördlichen Baukörpern der viergeschossigen Bebauung nordöstlich des Wendehammers zugeordnet.

Die Gemeinschaftsgarage südlich der Langenfeldstraße im nordöstlichen Planbereich ist der drei- und viergeschossigen Bebauung an der Südseite der Straßen "Straßburger Allee" und der Langenfeldstraße östlich des Fußweges zur Völklinger Straße zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage "Kinderspielplatz" ist der Bebauung an der Völklinger Straße zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim, festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde, am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I S. 9).

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Langenfeldstraße/Quellenstraße" (Verfahrens-
bezeichnung: O 11)

Die Grundstücke im Planbereich sollen entsprechend den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungszielen einer geordneten, intensiveren Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck werden für die bisher baulich ungenutzten Grundstückflächen im Innenbereich des Plangebietes, gleichzeitig aber auch für die vorhandene Bebauung, Festsetzungen getroffen.

Die Lage des Plangebietes als bevorzugter Wohnstandort nahe dem alten Ortskern Saarn und gleichzeitig in Nähe des Entwicklungsraumes "Saarner Kuppe", mit guten Versorgungs- und Naherholungsmöglichkeiten sowie mit verkehrsgünstigen Anbindungen an die Innenstadt und das regionale Straßennetz, läßt hier eine Verdichtung der Wohnbebauung durch Erschließung rückwärtiger Teile von extrem tiefen Baugrundstücken zweckmäßig scheinen, um die Standortgunst dieses Gebietes für Wohnzwecke voll auszunutzen. Auch für den äußeren Bereich des Plangebietes (Quellenstraße, Lehnerstraße, Langenfeldstraße) wird eine Verdichtung durch Auffüllung der Baulücken und teilweise Erhöhung des vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung bei Ersatzbaumaßnahmen angestrebt.

Für die Verkehrserschließung des inneren Bereiches ist eine Stichstraße gewählt worden; sie gewährleistet in den festgesetzten neuen Wohngebieten ein Höchstmaß an Verkehrsruhe. Die Fußwegverbindung zur Langenfeldstraße soll den Bewohnern des inneren Bereiches den notwendigen Durchgang zur Straßburger Allee sichern, außerdem muß in diesem Fußweg wegen der Hanglage die Entwässerungsleitung für die Bebauung beiderseits der Stichstraße verlegt werden. Bei der Verwirklichung der Neubaumaßnahmen im inneren Bereich ist mit etwa 160 neuen Wohnungseinheiten zu rechnen. Hinzu kommen noch etwa 35 Wohnungseinheiten im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes. Im inneren Bereich wird ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, der ohne Verkehrsgefährdung von der umliegenden Bebauung gut erreichbar ist und von einer Vielzahl von Wohnungen gut eingesehen werden kann. Als öffentliche Einrichtung ist außerhalb des Plangebietes ein Spielzentrum im Bühlsbachtal geplant.

Die nach dem Bauhöhenplan für den Flughafen Essen-Mülheim zulässigen Bauhöhen werden auch bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten.

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

Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

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 voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung		260.000,-- DM
2.) Erschließung		
a) Entwässerung	95.000,-- DM	
b) Straßenbau	535.000,-- DM	630.000,-- DM
		<hr/>
		890.000,-- DM
		=====

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

Der Rat der Stadt hat am 4.5.1972 diesen Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 4.5.1972
Im Auftrage des Rates der Stadt

Weyhoff
Oberbürgermeister

Müller
Bürgermeister

Kriephoff
Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 24.5.1974 bis zum 24.6.1974 erneut öffentlich ausgelegt.
Mülheim a.d. Ruhr, den 9.7.1974



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i. A.
(Loggen)
Stadtkamman

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 15.8.1972 bis zum 15.9.1972 öffentlich ausgelegt.
Mülheim a.d. Ruhr, den 13.10.1972



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
(Loggen)
Stadtkamman

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.10.1974 die in V. 5127 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 Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 16.12.1974

Im Auftrage des Rates der Stadt

Weyhoff
Oberbürgermeister

Müller
Bürgermeister

Kriephoff
Schriftführer

Stadtkoordinator

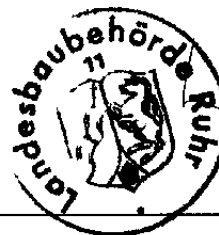
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 28.2.1972 (Az.: 7-2073-12).
Diesem Plan hat ~~haben der Verbandsausschuß und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am~~ und zugestimmt.



Mülheim a.d. Ruhr, den 13.10.1972
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
(Loggen)
Stadtkamman

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 18.6.75 genehmigt worden. Az. IA 1-125.112
Essen, den 19.6.75 (Wieg. 011)

Landesbaubehörde Ruhr
i. A.



(Loggen)
Dipl.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 4.4.1974 die in S-24 eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und dessen erneute Auslegung beschlossen.
Mülheim a.d. Ruhr, den 14.5.1974
Im Auftrage des Rates der Stadt

Weyhoff
Oberbürgermeister

Müller
Bürgermeister

Kriephoff
Schriftführer

Stadtkoordinator

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 5.8.1975 im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15.8.1975 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mülheim a.d. Ruhr, den 15.8.1975



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
(Loggen)
Stadtkamman