

*Stadt Mülheim a.d. Ruhr*

*Bebauungsplan R 9*

*Horbachtal/Lerchenstraße*

*Text und Begründung*

*Entwurf / Satzung*



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Horbachtal/  
Lerchenstraße" (Verfahrensbezeichnung: R 9)

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der rückwärtigen Grundstücksteile nordwestlich der Boverstraße zwischen Lerchenstraße und südwestlicher Plangebietsgrenze sind 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 Geschosflächenzahl festgesetzt; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauN VO wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche für die maximal neun- und siebengeschossig festgesetzte Bebauung nordwestlich und südwestlich der Lerchenstraße um die anteilige Fläche notwendiger Garagen in den festgesetzten Tiefgaragen erhöht werden kann.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für die Bebauung, für die im Grundrißplan keine Firstrichtung festgesetzt ist, sowie für sämtliche Garagen,
- b) Giebeldächer mit einer Neigung von  $30^{\circ}$ - $40^{\circ}$  für die Bebauung an der Boverstraße und an der Mühlenstraße sowie für die zweigeschossig festgesetzte Bebauung an der Lerchenstraße.

Dachaufbauten sind für die maximal vier- und höhergeschossig festgesetzte Bebauung unzulässig.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, straßenseitig bei der zwei- und dreigeschossigen Bebauung an der Mühlenstraße und an der Boverstraße 0,7 m nicht überschreiten.

Die Bauhöhe der Garagen wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

Kellergaragen sind nur an der Mühlenstraße, an der Boverstraße südwestlich der Einmündung der Lerchenstraße und im Bereich der Hausnummer 91, 93 und 95 von den rückwärtigen Grundstücksteilen her befahrbar sowie als straßenseitig befahrbare Kellergaragen in den Häusern Lerchenstraße 30 bis 35 zulässig.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Grundrißplan für ein Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Ruhrgas AG, Essen, mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte 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).

Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern der früheren Steinkohlenbergwerke Matthias Stinnes AG, jetzt Hibernia AG-Stinnes Bergbau-, Herne.

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den  
Bereich "Horbachtal/Lerchenstraße" (Verfahrensbezeich-  
nung: R 9)

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes steht vornehmlich unter dem Gesichtspunkt, daß die im Anschlußplan "Gesamtschule Nord" verfolgten Planungsabsichten sinnvoll ergänzt werden und für den Bereich des Horbachtals ihren Abschluß finden.

Im Vordergrund der Planungen steht die Sicherung des landschaftlich reizvollen Horbachtals als Erholungsgebiet mit großzügigen Möglichkeiten zur Betätigung in Sport und Spiel. Diese Plankonzeption der Bereitstellung von ausreichenden Grünflächen mit einem breiten Angebot von Spiel-, Sport- und Erholungseinrichtungen zur Entspannung und Erholung für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete, besonders des Bereiches Bottenbruch, ist als dringende städtebauliche und soziale Notwendigkeit anzusehen, zumal den umliegenden Wohngebieten keine anderen größeren öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, daß der Bevölkerung die Orientierung zu anderen Erholungsflächen durch die Bundesstraße 60 und die Aktienstraße erschwert wird.

Die Wohnbevölkerung dieses Stadtteils ist in besonderem Maße auf ein Naherholungssystem größeren Ausmaßes im Eigenbereich angewiesen.

Für die angrenzende Bebauung des Horbachtals, besonders an der Mühlenstraße, sind Festsetzungen getroffen, die den bestehenden Charakter des Rändbereiches unterstreichen. Es ist hier eine offene dreigeschossige Bauweise gewählt, die eine gewisse Transparenz der Bebauung im Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche gewährleistet. In dem mit überalterter Bebauung bestandenen Teil der Lerchenstraße soll eine hochverdichtete Ersatzbebauung mit vier- bis neugeschossigen Baukörpern errichtet werden. Hier soll unter dem Gesichtspunkt einer optimalen Zuordnung zum Schulzentrum Nord und zur Erholungsfläche des Horbachtals mit all seinen öffentlichen Einrichtungen eine möglichst große Zahl neuer Wohnungen (ca. 250 WE) geschaffen werden.

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 qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

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

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Da der Planbereich über Grubenfeldern liegt, wird empfohlen, evtl. erforderlich werdende Maßnahmen zum Schutze gegen Einwirkungen des Bergbaus mit der zuständigen Gesellschaft abzustimmen.

Bei der Festsetzung der Geschosßzahl wurde berücksichtigt, daß der Planbereich in dem förmlich festgestellten Bauschutzbereich (6 km-Zone) des Flughafens Essen-Mülheim liegt; die zulässigen Bauhöhen werden auch bei Ausnutzung maximaler Geschosßhöhen in keinem Teil des Plangebietes erreicht.

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

a) Mühlenstraße	40.000,-- DM	
b) Boverstraße	120.000,-- DM	
c) Öffentliche Grünflächen	<u>345.000,-- DM</u>	505.000,-- DM

2.) Erschließung

a) Entwässerung (Kanalführung durch das Horbachtal)	250.000,-- DM	
b) Straßenbau		
Boverstraße	460.000,-- DM	
Lerchenstraße	<u>265.000,-- DM</u>	975.000,-- DM

3.) Ausbau von öffentlichen Grünflächen

a) Spiel- und Bolzplatzflächen	315.000,-- DM	
b) Parkflächen	<u>545.000,-- DM</u>	<u>860.000,-- DM</u>
		<u>2.340.000,-- DM</u>

Die anteiligen Kosten für das Freibad werden im Bebauungsplan "Gesamt-  
schule Nord" (R 7) berücksichtigt.

Zur teilweisen Deckung der vorgenannten Kosten zu Ziffern 1.) bis 3.)  
erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der  
§§ 127 ff. BBauG.

Ein Teil der Kosten, insbesondere im Straßenbau, würde auch anfallen,  
wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde.

Um die Voraussetzungen für die Genehmigung der verdichteten Bebauung  
an der Lerchenstraße zu schaffen, müssen aus den Kosten zu Ziffern 1.)  
bis 3.) aufgewandt werden:

a) die Kosten für den Ausbau der Lerchenstraße	265.000,-- DM
b) die Kosten für die Entwässerung	<u>250.000,-- DM</u>
	<u>515.000,-- DM</u>


Der Rat der Stadt hat am 24. 8. 1972 diesen Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen.  
 Mülheim a.d. Ruhr, den 20. 10. 1972  
 Im Auftrage des Rates der Stadt

*Krieghoff*  
 Oberbürgermeister      *Müller*      Bürgermeister      *Krieghoff*      Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 7. 2. 1973 bis zum 9. 4. 1973 erneut öffentlich ausgelegt.  
 Mülheim a.d. Ruhr, den 11. 4. 1973

Der Oberstadtdirektor  
 Bauverwaltungsamt  
 i. A.  
*(Pankoke)*  
 Stadtoberamtmann


Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom 23. 10. 1972 bis zum 25. 11. 1972 öffentlich ausgelegt.  
 Mülheim a.d. Ruhr, den 24. 11. 1972

 Der Oberstadtdirektor  
 Bauverwaltungsamt  
 i. A.  
*(Pankoke)*  
 Stadtoberamtmann

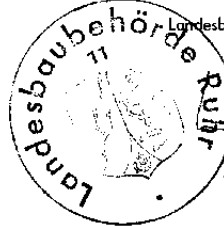
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2. 5. 1973 die ~~in 9~~ eingetragenen Änderungen und Ergänzungen ~~dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung~~ gemäß § 4 GO. NW. i. d. F. vom 11. 8. 1969 i. V. mit § 10 BBauG den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.  
 Mülheim a.d. Ruhr, den 2. 5. 1973  
 Im Auftrage des Rates der Stadt

*Müller*      *Krieghoff*  
 Oberbürgermeister      Bürgermeister      Schriftführer

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 24. 8. 1972 (Az.: 7-2413-72).  
 Diesem Plan haben der Verbandsausschuss und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am 8. 3. 1973 zugestimmt.  
 Mülheim a.d. Ruhr, den 8. 3. 1973

 Der Oberstadtdirektor  
 Bauverwaltungsamt  
 i. A.  
*(Pankoke)*  
 Stadtoberamtmann


Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 24. 4. 74 genehmigt worden. Az. IA1-125.4 (Mül-Essen), den 24. 4. 74

 Landesbaubehörde Ruhr  
 i. A.  
*(Loggen)*  
 Stadtoberamtmann

Der Rat der Stadt hat am 14. 12. 1972 die in größer eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und dessen erneute Auslegung beschlossen.  
 Mülheim a.d. Ruhr, den 14. 12. 1972  
 Im Auftrage des Rates der Stadt

*Müller*      *Krieghoff*  
 Oberbürgermeister      Bürgermeister      Schriftführer

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 10. 5. 1974 im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 15. 5. 1974 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Mülheim a.d. Ruhr, den 15. 5. 1974

 Der Oberstadtdirektor  
 Bauverwaltungsamt  
*(Loggen)*  
 Stadtoberamtmann