Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan R 1

Nordstraße

Text und Begründung

Entwurf / Satzung

Anlage zur Drucksache Nr. 164/1966

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Nordstraße" (Planbezeichnung R 1)

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:

a) in den reinen Wohngebieten (WR), mit Ausnahme der Bebauung an der Nordostseite der Nordstraße und beiderseits des Zehntweges, Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO,

b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 6 BauN VO, für die Bebauung an der Nordostseite der Nordstraße und am Zehntweg, jedoch nur Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 bis 6 BauN VO.

Folgende Anlagen, die nach BauN VO in den festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in den jeweiligen Baugebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt:

a) in den reinen Wohngebieten (WR) an der Nordostseite der Nordstraße und beiderseits des Zehntweges Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauN VO,

b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) an der Nordostseite der Nordstraße und am Zehntweg Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 3 BauN VO.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Planbereich mit Ausnahme der Baugrundstücke an der Südwestseite der Sellerbeckstraße, beiderseits der Straße "Zehntweg" westlich der Häuser Nr. 245/Nr. 238, des Grundstücks Heidkamp Nr. 1/3 und der Grundstücke Nordstraße Nr. 92, 96 und 98 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 die weitere Maßbestimmung festgesetzt durch die sich daraus und aus der festgesetzten Art der Nutzung nach § 17 (1) BauN VO ergebende höchstmögliche Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl; das hiernach zulässige Maß der Nutzung ist nur ausnutzbar innerhalb des überbaubaren Grundstücksteils.

Im Plangebiet sind, mit Ausnahme der Gemeinschaftsgaragen ~~an der Unterführung Mühlenstraße/ Daimlerstraße und~~ am nördlichen Ende der Kappen-

straße, Garagen nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Die Bauhöhe der Garagen darf 2,50 m, die der Tiefgaragen 3,20 m, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, nicht überschreiten.

Drempel und Dachaufbauten sind nur bei der Bebauung westlich der Sellerbeckstraße ab Haus Nr. 25, beiderseits der Straße "Zehntweg", an der Nordseite der Mühlenstraße westlich Haus Nr. 175, beiderseits der Straße "Meisenweg", an der Nordseite der Straße "Klippe", an der Südseite der Nordstraße von Haus Nr. 31 bis Haus Nr. 41 und an der Ostseite der Kappenstraße südlich der Einmündung des Meisenweges zulässig.

Es werden festgesetzt:

a) Giebeldächer mit einer Neigung von 23° bis 30° für die Bebauung:

beiderseits der Straße "Auf der Heide", an der Südseite der Straße "Zehntweg",

beiderseits der Sellerbeckstraße, mit Ausnahme der sechsgeschossigen Eckbebauung Sellerbeckstraße/Randenbergfeld und Tankstelle,

beiderseits der Gathestraße,

beiderseits der Straße "Randenbergfeld" im Bereich nordöstlich der Sellerbeckstraße,

beiderseits der Mühlenstraße, mit Ausnahme der sechsgeschossigen Bebauung und der Tankstelle an der Nordseite der dreigeschossigen Bebauung an der Südseite der Mühlenstraße,

an der Nordseite der Nordstraße zwischen der Kreuzung Kappenstraße und dem Haus Nordstraße Nr. 64, und an der Aktienstraße,

b) Giebeldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° für die Bebauung:

an der Nordseite der Straße "Zehntweg",

an der Ostseite der Kappenstraße zwischen der Straße "Klippe" und Haus Nr. 104 einschließlich der Bebauung an der Straße "Meisenweg",

an der Südseite der Nordstraße mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche,

an der Westseite der Kappenstraße zwischen Haus Nr. 69 und der Einmündung der Straße "Bottenbruch",

an der Nordseite der Nordstraße östlich der Kreuzung Kappenstraße sowie von Haus Nr. 66 bis Nr. 80 und von Nr. 92 bis 98,

an der Nordseite der Straße "Klippe", mit Ausnahme der zurückliegenden eingeschossigen Bebauung,

c) Flachdächer für die Bebauung:

auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen,

beiderseits der Straße "Bottenbruch",

südlich der Straße "Im Beckerfelde",

an der Ostseite der Kappenstraße von Haus Nr. 106 bis 118 und an der Westseite nördlich der Einmündung der Straße "Bottenbruch",

für sämtliche Garagen, Garagenzeilen und für die Tankstellen,

für die sechsgeschossige Bebauung zwischen der Straße "Zehntweg" und der Mühlenstraße und für die Bebauung östlich der Kreuzung Nordstraße, mit Ausnahme des Eckgrundstücks.

Für die Bebauung beiderseits der Straße "Zehntweg" und westlich der Sellerbeckstraße zwischen Haus 41 und Nr. 55 ist traufenständige Bauweise vorgeschrieben.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, bei der ein-, zwei-, sechs-, acht- und zwölfgeschossigen Bebauung 0,5 m, bei der drei- und viergeschossigen Bebauung 0,9 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen: Kellergaragen - mit Ausnahme der festgesetzten Tiefgaragen - sind im gesamten Planbereich unzulässig.

Vor den Fluchten der Hauptbaukörper sind als Einfriedigungen nur lebende Hecken zulässig.

Für die Ansichtsflächen der sechs-, acht- und zwölfgeschossigen Baukörper sind selbstreinigende Materialien vorgeschrieben.

Die an der Unterführung Mühlenstraße/Daimlerstraße, am Nordende der Kappenstraße, südlich der Straße "Bottenbruch" und auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Nordstraße festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind für die Bebauung zwischen der Mühlenstraße, der Kappenstraße, der Nordstraße und der Daimlerstraße (mit Ausnahme der Bebauung der Nordstraße Nr. 66 bis 82 und Nr. 92 bis Nr. 98 sowie der zweigeschossigen Bebauung südlich der Straße "Bottenbruch") für die jeweils mittleren Gebäude der nördlich der Mühlenstraße festgesetzten Hausgruppen und für die Bebauung Kappenstraße Nr. 106 bis Nr. 118 bestimmt. Die Gemeinschaftsgaragen am Ende der Straße "Im Beckerfelde" sind für die Bebauung an dieser Straße bestimmt. Die Gemeinschaftsgaragen östlich der Kappenstraße auf dem Flurstück Nr. 18 und 19 sind für die Bebauung von Haus Nr. 80 bis Haus Nr. 104 bestimmt. Die Gemeinschaftsgaragen beiderseits der Straße "Meisenweg" sind für die Bebauung an dieser Straße bestimmt. Die Gemeinschaftsgaragen südlich der Kreuzung Mühlenstraße/Nordstraße sind für die Bebauung Mühlenstraße Nr. 178 bis Nordstraße Nr. 93 bestimmt. Die Gemeinschaftsgaragen am Ende der Straße "Randenbergfeld" sind für die dreigeschossige Bebauung ab Haus Nr. 11 bestimmt.

Die Gemeinschaftsgaragen südostlich des Wendehammers der Stichstraße östlich der Sellerbeckstraße sind für die Bebauung an dieser Stichstraße und für die Bebauung nördlich der Kreuzung Sellerbeckstraße/Randenbergfeld bestimmt. Die Gemeinschaftsgaragen westlich der Kreuzung Mühlenstraße/Nordstraße sind für die benachbarte sechsgeschossige Bebauung bestimmt. Die Gemeinschaftsgaragen am Wendehammer der östlichen Stichstraße der Straße "Auf der Heide" sind für die Bebauung beiderseits dieser Stichstraße und die Bebauung an der Südseite der Straße "Zehntweg" Haus Nr. 238 bis Nr. 248 bestimmt.

Die beiden Gemeinschaftsgaragen zwischen der Mühlenstraße und der Straße "Auf der Heide" sind für die Bebauung zwischen diesen Straßen bestimmt.

Gestrichen gemäß Beschluß des Rates der Stadt v. 3.5.68
Stadt Mülheim a. d. Ruhr 102
i.A. Stadtoberinspektor

~~Die an der Straße "Im Bookerfelde" als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Kinderspielplätze~~ sind für die Bebauung an dieser Straße, für die dreigeschossige Bebauung an der Westseite der Kappenstraße nördlich der Straße "Bottenbruch" und die Bebauung Kappenstraße Nr. 106 - 118 bestimmt. Die Gemeinschaftsanlage nördlich der Nordstraße zwischen Mühlenstraße und der Straße "Bottenbruch" ist für die drei-, vier- und achtgeschossige Bebauung an der Straße "Bottenbruch" ~~und an der Mühlenstraße bestimmt~~.

Für die im Plan eingetragene Trasse der Hochspannungsfreileitung einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen werden gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG Flächen festgesetzt, die zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk AG mit einem Leitungsrecht zu belasten sind. Desgleichen werden für die Trasse einer Ferngasleitung einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen Flächen festgesetzt, die zugunsten der Ruhrgas AG, Essen, mit einem Leitungsrecht zu belasten sind.

Ferner sind folgende Flächen, die im Plan für ein Nutzungsrecht gekennzeichnet sind, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft zu belasten:

a) südlich des Fußweges vom Schachtweg zur Kappenstraße,

b) die vor den Häusern Nordstraße Nr. 60 bis 68 liegenden Flurstücke 348, 349, 350 und 351,

c) nordwestlich des Hauses Nordstraße 55,

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten die im Planbereich bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen außer Kraft, soweit sie nicht in den Bebauungsplan übernommen sind. Insbesondere treten demnach außer Kraft:

a) teilweise der "Fluchtlinienplan des Geländes zwischen Mellinghofer Straße, Daimlerstraße, Sellerbeckstraße und Gathestraße, förmlich festgestellt am 2.6.1961,

b) teilweise der "Fluchtlinienplan der Mühlenstraße zwischen Mellinghofer Straße und Sellerbeckstraße", förmlich festgestellt am 29.9.1961,

c) teilweise der "Fluchtlinienplan der Nordstraße zwischen Randenbergfeld, Sellerbeckstraße und Aktienstraße", förmlich festgestellt am 13.10.1950,

d) teilweise der "Fluchtlinienplan der Verbandsgrünfläche Nr. 32, Boverstraße zwischen Haus 29 - 63, Lerchenstraße und verschiedene Teilstücke in diesem Gebiet", förmlich festgestellt am 18.12.1962.

Nachrichtliche Angaben: Die Fluchtlinien des Verkehrsbandes der Daimlerstraße (B 60) wurden durch den Verbandsausschuß des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk gem. § 17 Abs. 5 der Verbandsordnung vom 5. Mai 1920 durch Beschluß 4-291/57 vom 14. Oktober 1958 förmlich festgestellt und gem. § 9 Abs. 4 BBauG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Kennzeichnungen: Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern der Steinkohlenbergwerke Mathias Stinnes AG, Essen, Zeche Hagenbeck.

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 301) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Nordstraße" (Planbezeichnung: R 1)

- - -

Im Rahmen der baulichen Arrondierung im Raum Dümpten sollen größere, bereits durch die Baustufenordnung vom 16.12.1960 festgesetzte Bau- und Wohnflächen erschlossen und einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Durch diese Maßnahme, die eine erhebliche Verdichtung der Bebauung in diesem Teil Mülheims mit sich bringen wird, und durch die Unterführung der Mühlenstraße unter der B 60 wird eine verkehr-liche Neuordnung dieses Bereiches erforderlich. Deshalb wurde der gesamte Kreuzungsbereich Nordstraße/Mühlenstraße/Zehntweg einschließlich der Anbindung der ehemaligen Straße "Randenbergfeld" überplant und neu festgesetzt.

Die Führung der Wohnstraßen ist weitgehend von der Forderung bestimmt, ruhige Wohnbereiche zu schaffen. Dieser Zielsetzung folgend, ist der überwiegende Teil der erforderlichen Garagen in größeren Anlagen vor den Einmündungen der Wohnstraßen zusammengefaßt. Die Grünflächen sind fußläufig untereinander und mit der Schule, dem bürgerschaftlichen Mittelpunkt und einem Nebenzentrum im Bereich der Einmündung Bottenbruch/Kappenstraße verbunden. Im Bereich der Aktienstraße/Kappenstraße soll durch eine Gruppe von drei achtgeschossigen Wohnhäusern und einem zwölfgeschossigen Wohnhaus eine der Bedeutung Mülheims entsprechende Eingangssituation geschaffen werden. Die neu festgesetzte Bebauung an der Straße "Bottenbruch" erhält ihre Dominante in einem achtgeschossigen Zeilenbau, während der Kreuzungsbereich Nordstraße/Mühlenstraße von einer sechsgeschossigen Zeile beherrscht wird. Für die Flächen mit vorwiegend überalterter Bebauung sind im Rahmen der zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen neue Festsetzungen getroffen worden. Kinderspielplätze sind den baulichen Schwerpunkten zugeordnet.

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan vom 21.12.1959 ist gem. § 173 Abs. 1 BBauG am 29.6.1963 außer Kraft getreten. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist jedoch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG wegen des dringenden Wohnbedarfs und der durch den Ausbau der Bundesstraße 60 erforderlich gewordenen verkehrlichen Neuordnung zwingend erforderlich.

Der Plan setzt insbesondere die Aufteilung des Planbereiches in Baugebiete mit Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen fest. Die in der Deckfolie zum Grundrißplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Die Straßenbezeichnung "Im Beckerfelde" ist aus der Gemeindekarte Dümpten aus dem Jahr 1822 entnommen, in der sie als Gewannenbezeichnung eingetragen ist. Bei der Straßenbezeichnung "Bottenbruch" handelt es sich um eine Sektionsbezeichnung, ebenfalls aus der Gemeindekarte Dümpten aus dem Jahre 1822.

Da der Planbereich über den Grubenfeldern der Steinkohlenbergwerke Mathias Stinnes AG, Essen, Zeche Hagenbeck, liegt, wird empfohlen, Baukörper, deren Länge 30 m überschreitet, durch Trennfugen zu unterteilen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen mit der zuständigen Gesellschaft abzustimmen. Bei Bauvorhaben im Bereich der im Plan gekennzeichneten alten Schächte sollte nach Aushub der Baugruben vom Bauherrn eine Besichtigung durch die zuständige Bergwerksgesellschaft veranlaßt werden.
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 städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb und Freilegung		790.000,-- DM
2.) Erschließung:		
a) Entwässerung	150.000,-- DM	
b) Straßenbau	1.300.000,-- DM	1.450.000,-- DM
3. Ausbau von öffentlichen Grünanlagen		450.000,-- DM
		2.690.000,-- DM

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

Gehört zur Vfg. v. 5. SEPT. 1968
Az I B1 - 125.4 (MÜLHEIM R1)

Landesbaubehörde Ruhr

Der Rat der Stadt hat am 24. FEB. 1966 diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a. d. Ruhr, den 24. FEB. 1966

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO NW vom 28.10.1952 durch den Rat der Stadt am - 3. NOV 1966 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a. d. Ruhr, den - 3. NOV. 1966

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch geänderten Bebauungsplänen vom 14.3.1966 bis zum 14.4.1966 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a. d. Ruhr, den 18. 4. 66

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I. A.

Stadtamtmann

---

i. Vbdg. mit § 8 Abs. 2 Satz 3

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 13. FEB. 1967 genehmigt worden
Az I B1 - 125.4 (Mülh. R1)
Essen, den 13. FEB. 1967

Landesbaubehörde Ruhr

i. A.

Regierungsbaudirektor

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22. 6. 66 (Az 3 - 5487 - 64)

Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuß - und - der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am 22. 6. 66 - und am 4. 7. 66 zugestimmt

Essen, den 6. 7. 66

Der Verbandsdirektor
I. A.

L. S. gez. Dr. Mittelbach
Ltd. Baudirektor

Der Originalvermerk ist auf dem Grundrißplan.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a. d. Ruhr vom 30. SEP. 1968 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a. d. Ruhr, den 30. SEP. 1968

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I. A.

Stadtoberamtmann

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch geänderten Bebauungsplänen vom 11. 7. 1966 bis zum 11. 8. 1966 erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 15. AUG. 1966

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
I. A.

Stadtamtmann

Die im Text violett eingetragenen Änderungen ~~Ergänzungen~~ hat der Rat der Stadt am 3. 11. 1966 beschlossen.

Mülheim a. d. Ruhr, den 8. 11. 1966

Stadtvermessungsrat