

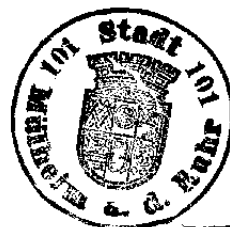
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan E 2

Alexanderstr. / Geitlingstr.

Text und Begründung

*zum zur
Entwurf / Satzung*



Bebauungsplan "Alexanderstraße/Geitlingstraße - E 2"

- I - Festsetzungen durch Text
- II - Kennzeichnung
- III - Nachrichtliche Übernahmen
- IV - Hinweise
- V - Anlagen (Bestandteile zu I)

I. Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.0 Nutzungseinschränkungen in den Gewerbegebieten
- 1.01 Die Abstandsliste 1982 - Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 über "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" - ist als Anlage A (siehe unter V) Teil dieser Festsetzungen.
- 1.02 Betriebsarten, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, sind durch Einzeluntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen. Für die Zulässigkeit in den einzelnen Gewerbegebieten ist der Listenabstand vergleichbarer Anlagen zugrunde zu legen. Die Einhaltung der Emissions- und Immissionswerte ist im Einzelfall gutachtlich nachzuweisen.
- 1.03 Die Nutzungseinschränkungen gelten nur für die emittierenden Teile der Betriebsstätten.

- 1.1 In den mit N 1 bezeichneten Teilen der Gewerbegebiete sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen zulässig, die wegen ihres geringeren Emissionsgrades in der Abstandsliste 1982 (siehe Teil V Anhang A zu den textlichen Festsetzungen) nicht aufgeführt sind. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO
- 1.11 Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII des Abstandserlasses im Einzelfall zulässig, wenn durch
a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
b) Betriebsbeschränkungen
die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
- 1.2 In den mit N 2 bezeichneten Teilen der Gewerbegebiete sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO
- 1.21 Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII und VI im Einzelfall zulässig, wenn durch
a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
b) Betriebsbeschränkungen
die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

- 1.3 In den mit N 3 bezeichneten Teilen der Gewerbegebiete sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (siehe Anhang) sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO
- 1.31 Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und V im Einzelfall zulässig, wenn durch § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
- a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
- b) Betriebsbeschränkungen
- die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher und Ausstellungshallen nicht zulässig. Verkaufsräume von Handwerks- und Gartenbaubetrieben, in denen überwiegend eigene am Standort erzeugte Produkte angeboten werden, sind von diesem Ausschluß nicht betroffen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 sowie § 8 Abs. 2 BauNVO
- 1.5 In den Gewerbegebieten sind Einrichtungen des Vergnügens- und Bewirtungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig, soweit sie gewerblich betrieben werden sollen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 sowie § 8 Abs. 2 BauNVO
- 1.6 In den Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in den Gewerbegebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind im Mittel des jeweiligen Gebäudes bezogen auf die straßenseitig vorhandene Geländehöhe einzuhalten. Sheddächer bis zu einer Höhe von 1,5 m bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhen unberücksichtigt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG i.V. mit § 16
Abs. 3 BauNVO

3. Begrünungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BBauG

3.1 Für den Bereich der Gewerbegebiete wird festgesetzt:

3.10 Je Baugrundstück sind mindestens 20 % der Gesamtfläche des Grundstücks zu begrünen; unter 3.11 und 3.12 genannte zu begrünende Flächenanteile sind auf diese Gesamtbegrünungsfläche anrechenfähig.

Die Begrünung ist wie folgt vorzunehmen:
Je 100 m² der anteiligen Begrünungsfläche sind mindestens anzupflanzen:

- 1 Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang
- 5 Solitärsträucher, 125-300 cm hoch
- 50 kleine bis mittlere Sträucher, 40-120 cm hoch.

3.11 In die Gesamtbegrünung sind einzubeziehen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten sowie Gleisanschlüssen an die Deutsche Bundesbahn.
- Ein mindestens 2 m breiter Geländestreifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken, mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Abfahrten.

3.12 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entlang der Bundesbahntrasse in Abständen von höchstens 20 m ein großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten.

- 3.2 Die privaten Grünflächen entlang der A 430 sind flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Immissionsschutzanpflanzungen).
- 3.3 Die Begrünungsmaßnahmen nach 3.1 und 3.2 sind hinsichtlich der Arten von Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste (Teil V, Anlage B) vorzunehmen. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BBauG

Bei der Errichtung von Wohn- und Schlaf-
räumen sowie sonstigen zum dauernden
Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen
sind in den im Plan festgesetzten Berei-
chen die nachfolgend aufgeführten Vor-
kehrungen zu treffen:

- Einbau von Fenstern und Türen in der
jeweils der Kennzeichnung der Berei-
che entsprechenden Schallschutzklasse
nach VDI-Richtlinie 2719 oder mit
einer dieser Schallschutzklasse ent-
sprechenden Eignungsprüfung einer an-
erkannten Prüfstelle der Gruppe 1
für Eignungs- und Güteprüfungen nach
DIN 4109 Blatt 2. - Für die Durch-
führung gelten im übrigen die hier-
zu entsprechenden DIN-Normen und
technischen Bestimmungen in der bei
der Ausführung von Bauvorhaben je-
weils gültigen Fassung.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Die in der Planzeichnung zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsgerecht zugunsten des jeweiligen Leitungsbetreibers zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
- 5.2 Bauweise Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß aus betriebsbedingten Gründen die Gebäudelänge von 50 m auch straßenseitig überschritten werden kann. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO

II. Kennzeichnung

Im Planbereich werden z. Zt. konkretisierte Verdachtsstellen auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg untersucht. Da darüber hinaus Einzelfundstellen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wird empfohlen den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Düsseldorf vor Beginn von Erdbauarbeiten zu beteiligen. § 9 Abs. 5 BBauG

Der Planbereich liegt im Einflußbereich des Bergbaues. Es ist umfangreicher oberflächennaher Abbau betrieben worden. Für jede Einzelbaumaßnahme im Umkreis von 20 m der im Plan nach Angaben der VEBAG übernommenen Schächte und Tagesöffnungen ist ein Sachverständiger für Baugrund- und Bauungsfragen hinzuzuziehen und dem Bergamt Bochum bzw. dem Landesoberbergamt sowie dem Grubenfeldeigentümer ein entsprechendes Gutachten zur Stellungnahme und zur Kenntnis zu bringen. § 9 Abs. 5 BBauG

Vor der Durchführung einzelner Baumaßnahmen außerhalb dieser Bereiche wird dem jeweiligen Berechtigten dringend empfohlen, einen Sachverständigen für Baugrund- und Bebauungsfragen zu Rate zu ziehen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß vermutlich weitere, im Bebauungsplan nicht eingetragene, sehr alte Schächte vorhanden sind. Für die Lagerichtigkeit der angegebenen Schächte kann keine Gewähr übernommen werden.

III. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim.

Bei Bauvorhaben, Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

§ 9 Abs. 6 BBauG
i.V. mit § 12 bis
18 a LuftVG

IV. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim a.d. Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

§ 15 DSchG NW

2. Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 152 m über NN darf nicht überschritten werden.

3. Der Planbereich erfaßt Teile des Anbauverbotsstreifens entlang der Bundesautobahn 430. Bei Hochbauten jeder Art in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbefestigung, ist der Träger der Straßenbaulast - Rheinisches Autobahnamt Krefeld - zu beteiligen.
4. Soweit im Abschnitt I unter 4. keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen sind, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen.
5. Die Stadt Mülheim a.d. Ruhr hat die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 04.11.1986 erlassen.
Bei Vorhaben, zu deren Verwirklichung geschützte Bäume entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden müßten, sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu beachten.

V. Anlage zu den in Abschnitt I
getroffenen Festsetzungen

A. Abstandsliste 1982

(Anhang zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und
Soziales NW vom 09.07.1982 (MBl. NW. 1982 S. 1376/SMBL. NW. 280))

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1 500	1	Kokereien
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u. a. sowie von Ferrolegerungen
		3	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
II	1 200	6	Hochofenwerke
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabschichtgewicht) (*)
		8	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
III	1 000	9	Erzsinteranlagen
		10	Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*)
		11	Anlagen zur Kohlevergasung
		12	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten
		13	Aluminiumhütten
		14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)
		15	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
		16	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
		17	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		18	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
		19	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
IV	800	20	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		21	Zementfabriken
		22	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		23	Schlackenaufbereitungsanlagen
		24	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		25	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabschichtgewicht
		26	Stahlgießereien
		27	Metallurnschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
		28	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
		29	Anlagen zur Teerverwertung
		30	Rußfabriken

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
V	500	31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
		32	Sperrholz- sowie Span- und Holzfaserplattenwerke
		33	Rübenzuckerfabriken
		34	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
		35	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		36	Erzaufbereitungsanlagen
		37	Schotterwerke
		38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		39	Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung
		40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)
		42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)
		43	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		44	Kaltwalzwerke (*)
		45	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		53	Drahtlackierfabriken
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
		56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		57	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
		60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		66	Ölmühlen mit Raffination
		67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		69	Autokinos (*)
		70	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		71	Deponien
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Weilpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungsspeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebs- höfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transport- betriebe, Lagereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		139	Automatische Autowaschstraßen (*)
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben

Stand- asse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
/III	100	143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügegeschlächtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzfabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien (*)
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
		158	Anlagen zum Bootsbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrielwatte und Putzwolle
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

B. Liste der für Begrünungsmaßnahmen zu verwendenden
landschaftsgerechten Gehölze

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weißbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	ESkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pirus communis	Holzbirne, Mostbirne
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Steineiche
Quercus robur	Stieleiche, Sommerliche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Falterulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Calluna vulgaris	Heidekraut
Cornus sanguinea	Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista anglica	Englischer Ginster
Genista pilosa	Kriechginster
Genista tinctoria	Färbeginster
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel

Landschaftsgerechte Gehölze

Sträucher

Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn, Wegdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose, Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Alexanderstraße/Geitlingstraße - E 2"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet im Nordosten des Mülheimer Stadtgebietes liegt in den Gemarkungen Heißen und Winkhausen. Die Verkehrsbänder der Bundesautobahn (A 430), des Frohnhauser Weges (Kreisstraße K 9) und der Bundesbahnstrecke Essen-Mülheim begrenzen den zwischen den ehemaligen Zechen Wiesche und Rosenblumendelle gelegenen Bebauungsplanbereich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Nordwesten als Hochfläche (ca. 8 m Niveauunterschied) gegenüber der Umgebung ausgebildet ist. Nach Südosten zum Frohnhauser Weg und nach Norden zur Bundesbahn hin fällt das Gelände ab.

Zwischen Bundesbahn und der projektierten Geitlingstraße (ehemalige Zechenbahn) und an der Alexanderstraße bestehen gewerbliche Betriebe unterschiedlicher Größe und Struktur. Am Frohnhauser Weg liegen zwei Gruppen von Wohnhäusern.

Zwischen Alexanderstraße und Frohnhauser Weg werden noch Flächen landwirtschaftlich genutzt.

2. Rechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahre 1986 stellt im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich überwiegend für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dar. Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines regionalen Grünzuges zwischen den Städten Mülheim an der Ruhr und Essen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 stellt im Planbereich gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für eine sonstige Hauptverkehrsstraße dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verfahren zur Änderung des

Flächennutzungsplanes durchgeführt (96. Teiländerung des Flächennutzungsplanes).

2.3 Generalverkehrsplan

Im Generalverkehrsplan aus dem Jahre 1977 ist der Frohnhauser Weg als Verkehrsstraße eingestuft.

2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch den Baugebietsplan vom 01.04.1968 wurde im Nordwesten des Plangebietes ein Industriegebiet (GI) Stufe III (GRZ 0,7; BMZ 9,0) festgesetzt.

Z. Zt. wird ein Verfahren zur Aufhebung dieses Planes durchgeführt.

Der Bebauungsplan "Klotzdelle - E 4" vom 23.09.1970 trifft im Bereich der Einmündung Alexanderstraße in den Frohnhauser Weg Festsetzungen für die Verkehrsflächen und für eine Fläche für die Landwirtschaft.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden im Bereich des Bebauungsplanes "Alexanderstraße/Geitlingstraße - E 2" mit dessen Rechtskraft aufgehoben.

3. Ziele und Zwecke der Planung

- Festsetzung von Gewerbegebieten
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten zur Sicherung der vorhandenen Bebauung mit Erweiterungsmöglichkeiten
- Festsetzung von Grünflächen
 - einer Dauerkleingartenanlage
 - Grünflächen zur Trennung der Wohnbereiche von Gewerbe- bzw. Verkehrsflächen
 - zur Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Übernahme des Bestandes von Flächen für den überörtlichen Verkehr (Begrenzung der Bundesautobahn 430 und des Bundesbahngeländes)
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Sicherung
 - innerörtlicher Verkehrsverbindungen
 - der Erschließung des Plangebietes
 - von Kfz-Parkplätzen
- Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)

4. Darlegung der Planungsziele

4.1 Gewerbegebiete

In Mülheim an der Ruhr besteht ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Betriebe. Dieser erhebliche Bedarf ergibt sich u.a. aus unabhängig voneinander durchgeführten Berechnungen der Stadt, der Aktiengesellschaft für Entwicklungsplanung und der Bezirksplanungsbehörde Düsseldorf. Darüber hinaus muß künftig noch von einem weiter steigenden Flächenbedarf ausgegangen werden, weil aufgrund der fortschreitenden Automatisierung der Betriebsabläufe der Gewerbeflächenbedarf - bezogen auf den einzelnen Beschäftigten - eine steigende Tendenz zeigt.

Für eine geordnete Entwicklung der Wirtschaftsstruktur ist es daher dringend erforderlich, neue Gewerbeflächen aufzuschließen und planungsrechtlich zu sichern. Nach allen vorliegenden Plänen und Gutachten (u.a. Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom Juli 1986; Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr, beschlossen am 19.06.1984; AGEPLAN - Untersuchung zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete - Dezember 1980) ist der Bebauungsplanbereich für die Ausweisung von Gewerbegebieten geeignet. Unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten, der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen und den an der Alexanderstraße bestehenden Wohnhäusern sind Nutzungseinschränkungen für die gewerblichen Baugebiete notwendig. Die Nutzungseinschränkungen werden analog der Abstandsklassen der Abstandliste des Runderlasses über Abstände der Bauleitplanung (Abstandserlaß) und für Anlagen ähnlichen Emissionsgrades festgesetzt.

Zur räumlichen Trennung der Gewerbeflächen von den Wohngebieten werden Grünflächen festgesetzt. Die Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklassen in den Baugebieten sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch Einzeluntersuchungen nachgewiesen wird, daß keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung zu erwarten ist.

Zur Aufwertung und Stärkung der Ortsteilzentren und um den in Mülheim an der Ruhr bestehenden Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen nicht durch Inanspruchnahme der Gewerbeflächen für wesensfremde Nutzungen zu vergrößern, werden in den Gewerbegebieten Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher

(ausgenommen Verkaufsräume von Handwerks- und Gartenbaubetrieben, die überwiegend eigene am Standort erzeugte Produkte anbieten), Einrichtungen des Vergnügens- und Bewirtungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (auch gewerblich genutzte) ausgeschlossen. Diese Einschränkungen erfolgen in Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (Stärkung der Siedlungsschwerpunkte) und dem räumlichen Entwicklungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr (System der zentralörtlichen Gliederung). Die Wohnquartiersversorgung ist in den Wohngebieten selbst möglich. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Mülheimer Innenstadt (Hauptzentrum A), im Ortskern Heißen (Teilraumzentrum C) und im Rhein-Ruhr-Zentrum (Einzelhandelszentrum B).

Mit Rücksicht auf die Lage im bzw. am Rande eines Regionalen Grünzuges und die bisherige Grünstruktur des Plangebietes wird für die Gewerbegebiete eine ökologisch orientierte Gestaltung und Begrünung festgeschrieben. Durch weitgehende Begrünungsfestsetzungen für die einzelnen Gewerbegrundstücke und durch Strukturierung des gesamten Bebauungsplangebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen soll die Umweltverträglichkeit der Gewerbegebiete gefördert und die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Freiflächen gesteigert werden.

Zum Ausgleich für die zu erwartende großflächige Versiegelung in den Gewerbegebieten müssen als Ersatz mindestens 20 % der einzelnen Grundstücksflächen mit einer als angemessen angesehenen Anzahl von Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Um die Gewerbegebiete insgesamt zu durchgrünen, wird festgesetzt, daß die einzelnen Gewerbegrundstücke rundherum zu bepflanzen sind. Die Begrünungsfestsetzungen sind nicht nur geeignet, den Eingriff in die vorhandene landschaftliche Situation zu minimieren, sondern sind auch Voraussetzung für eine städtebaulich gestalterische Grünausstattung der Gewerbegebiete.

Für den gesamten Planbereich wird weitgehend auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan bzw. in einer gesonderten Gestaltungssatzung verzichtet. Zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete sind diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen. Entlang der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem bestimmten Abstand Bäume zu pflanzen.

Damit diese Pflanzungen von außen durchweg einsehbar sind, sollen die äußeren Einfriedigungen der Gewerbegrundstücke erst im Anschluß an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (siehe Vorschriften der separaten Gestaltungssatzung "Alexanderstraße/Geitlingstraße"). Um das Erscheinungsbild der Stadt Mülheim an der Ruhr in diesem Bereich von der Bundesbahntrasse aus ansprechend zu gestalten, sollen neben den Baumanpflanzungsverpflichtungen nur Werbeanlagen der Eigenwerbung zulässig sein (siehe auch separate Gestaltungssatzung).

Unter Berücksichtigung der Begrünungsfestsetzungen wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, um künftigen Gewerbetreibenden eine Nutzung nach ihren - unterschiedlichen - Anforderungen zu ermöglichen. Stattdessen wird zum Schutze benachbarter Wohn- und Freizeitbereiche und zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere auf die Ortssilhouette des Heißener Ortskernes eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die so getroffenen Festsetzungen reichen aus, das Maß der baulichen Nutzung im jeweiligen Einzelfall hinreichend festzulegen.

4.2 Sonstiger Immissionsschutz

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind auf Grundlage eines Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebiete festgesetzt worden. Die Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist wegen der topografischen Gegebenheiten nicht zweckmäßig.

Für alle in den Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen und Büroräume ist eine gesonderte Lärmuntersuchung erforderlich.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes wird entlang des Frohnhauser Weges die vorhandene Vegetation in einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Dieser Bewuchs wirkt auch als aktiver Immissionsschutz auf die Wohnhäuser westlich des Frohnhauser Weges.

4.3 Wohngebiete

Durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete am Frohnhauser Weg wird die vorhandene Wohnnutzung gesichert.

Die wenigen neuen überbaubaren Flächen in den nördlichen Wohngebieten dienen zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung und als Ersatzflächen für die vier durch den Bebauungsplan baurechtlich nicht mehr gesicherten Gebäude an der Stichstraße (Wohnweg) zum Frohnhauser Weg.

Eine wesentliche Ausweitung der Wohngebiete ist nicht beabsichtigt. Die Erschließung erfolgt über den Frohnhauser Weg bzw. über die Stichstraße zum Frohnhauser Weg. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Wohngebäude zu gewährleisten, sollen für die wenigen Wohnbauflächen Satteldächer vorgeschrieben werden - siehe hierzu auch die separate Gestaltungssatzung.

4.4 Grünflächen

Mit Rücksicht auf die Lage des Plangebietes, die zu erwartenden ökologischen Veränderungen und zum Schutz der dort lebenden und arbeitenden Menschen sind die Einbeziehung der Freiraumbelange und weitgehende Grünfestsetzungen unerlässlich.

Der räumliche Geltungsbereich liegt nach Gebietsentwicklungsplan teilweise innerhalb des regionalen Grünzuges "B" zwischen den Städten Essen und Mülheim sowie am Rande der Verbandsgrünflächen 25 und 27.

Die Strukturierung des Plangebietes durch öffentliche und private Grünflächen sowie weitgehende Begrünungsvorschriften für die einzelnen Gewerbegrundstücke sind geeignete Maßnahmen, um die Nachteile der zu erwartenden großflächigen Versiegelung auszugleichen. Aus dem Zusammenwirken der Begrünungsfestsetzungen mit den Nutzungseinschränkungen für die Gewerbegebiete kann sich die Umweltverträglichkeit der gewerblichen Nutzungen verbessern und die Funktionsfähigkeit angrenzender Freiflächen erhalten bleiben.

Die genannten Grünmaßnahmen dienen dem Schutz der Bewohner und tragen zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete und somit zur Steigerung der Attraktivität für ansiedlungsinteressierte Betriebe bei.

Aus der Verbindung der durch dieses Verfahren realisierbaren Grünbereiche mit den zum Teil schon vorhandenen Grünflächen zwischen dem Frohnhauser Weg und der Blücherstraße/Blumendeller Straße kann im Heißener Norden ein kleiner Naherholungsbereich entstehen.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Die Hauptwegeverbindung in der Dauerkleingartenanlage wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt, um für die Öffentlichkeit eine Wegever-

bindung zu sichern und die Dauerkleingartenanlage zugänglich zu halten. Die Aufweitung am Frohnhauser Weg bildet den Anschluß an den vorhandenen Grünbereich östlich des Plangebietes.

Durch die Festsetzung des ehemaligen Straßendamms als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) werden eine Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der Geitlingstraße und dem westlichen Zweig der Alexanderstraße und der vorhandene erhaltenswerte Bewuchs gesichert.

Öffentliche Grünfläche - Schutzbepflanzung -

Südlich der Geitlingstraße wird der Niveauunterschied zu den Gewerbegebieten auf der Hochfläche durch eine bis zu 8,0 m hohe Böschung ausgeglichen.

Um sicherzustellen, daß die Böschung nicht bebaut wird und um sie durch Schutzbepflanzungen vor natürlichen Erosionen zu schützen, wird sie als öffentliche Grünfläche - Schutzbepflanzung - ausgewiesen.

Sonstige öffentliche Grünflächen

Um die vorhandene Wohnbebauung im Norden des Plangebietes von der Verkehrsfläche der Geitlingstraße räumlich zu trennen, wird ein schmaler Grünstreifen (öffentliches Grün) festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich Frohnhauser Weg/Alexanderstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um diesen Bereich aufzuweiten (Ausgleichsfläche für Maßnahmen des Rheinischen Straßenbauamtes Wesel) und den Eingangsbereich zu den Gewerbegebieten im öffentlichen Raum gestalten zu können.

Private Grünfläche - Immissionsschutzbepflanzung -

Zwischen der öffentlichen Grünfläche an der Geitlingstraße und dem Frohnhauser Weg wird entlang der BAB 430 ein schmaler Streifen als private Grünfläche - Immissionsschutzbepflanzung - festgesetzt. In Verbindung mit den Grünflächen innerhalb des Verkehrsbandes der Autobahn soll die Bepflanzung Sicht-, Lärm- und sonstige Schutzfunktionen übernehmen.

Private Grünfläche - Anpflanzungen -

Um die bestehende topografische Situation in diesem Bereich beizubehalten, wird diese Fläche durch Festsetzung einer privaten Grünfläche einer baulichen Nutzung entzogen. Die Festsetzung Grünfläche - Anpflanzungen - stellt sicher, daß der in diesem Bereich vorhandene Bewuchs beibehalten bzw. ergänzt wird. Diese Maßnahme trägt auch dazu bei, die Durchgrünung und Durchlüftung des Plangebietes zu fördern bzw. die Gewerbegebiete im Plangebiet zu strukturieren.

Private Grünfläche - Dauerkleingärten

In Mülheim an der Ruhr besteht ein erheblicher Mangel an Kleingärten. Aus dem Kleingartenentwicklungsplan (Stand Zwischenbericht 1985) geht hervor, daß beim Kreisverband der Kleingärtner Wartelisten mit mehr als 1.500 Bewerbern vorliegen. Die vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Dauerkleingartenanlagen können diesen Bedarf bei weitem nicht abdecken. Es ist notwendig, neue Kleingartenanlagen im Stadtgebiet zu realisieren. Durch dieses Verfahren wird die planungsrechtliche Voraussetzung für 43 neue Kleingärten und die damit verbundenen Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen.

Dauerkleingärten sind ihrer Schutzbedürftigkeit nach Wohngebieten gleichzusetzen. Im Gegensatz zu Wohngebieten sind sie aber nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt. Aus diesem Grunde und unter Berücksichtigung der Nutzungseinschränkungen in den Gewerbegebieten ist die Lage der Dauerkleingartenanlage in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbegebieten vertretbar.

Um Konflikte mit der Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten, wird der Standort für ein Gemeinschaftshaus in deutlicher Entfernung zu der Wohnbebauung ausgewiesen. Das Vereinsheim kann mit Gemeinschaftssozialräumen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Für alle anderen versiegelten Flächen einschließlich der Stellplatzflächen wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickern zu lassen.

Die notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz für 3 Gärten) sind an der Alexanderstraße in der privaten Grünfläche nachzuweisen. Die öffentliche Parkplatzanlage auf dem Regenrückhaltebecken kann von den Benutzern der Kleingartenanlage mitbenutzt werden.

Die Dauerkleingartenanlage wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländestruktur und unter Berücksichtigung der Interessen der naherholungssuchenden Bevölkerung parkähnlich ausgebaut. Hierzu wird die gesamte Anlage durch "öffentlich zugängliche Grünbereiche", in denen auch die Hauptschließungswege liegen, eingefaßt und gegliedert. Eine ausreichende Besonnung der einzelnen Gartenparzellen, die als private Grünfläche ausgewiesen werden, ist trotz der Hanglage gewährleistet.

4.5 Verkehrsflächen

Die innerörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Frohnhauser Weg und über die noch auszubauende Geitlingstraße. Für den überörtlichen Verkehr sind die Zu- und Abfahrten der Bundesstraße 1 und der Bundesautobahn 430 in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Das Gebiet selbst wird über die Alexanderstraße und die Geitlingstraße erschlossen. Die Alexanderstraße wird in östlicher Richtung bis zur Geitlingstraße verlängert. Bei beiden Straßen handelt es sich um Anlieger- und Sammelstraßen.

Neben der Erschließungsfunktion für die Gewerbegebiete hat die Geitlingstraße künftig auch wichtige innerörtliche Verbindungsverkehre aufzunehmen. Der Ausbau der Geitlingstraße ist unter Berücksichtigung der künftigen Funktionen einseitig mit einem in beiden Richtungen befahrbaren Radweg projektiert. Bei Straßenneuplanungen sollen in heutiger Zeit grundsätzlich Radwege vorgesehen werden. Darüber hinaus ist die Einplanung eines Radweges für die Geitlingstraße städtebauliches Ziel, da diese Straße auch für den Radfahrverkehr Verbindungsfunktionen erfüllen soll.

Um die Kosten für die Anlieger dieser bis auf kleine Teilbereiche einseitig erschließende Straße möglichst gering zu halten, sind die kleinsten vertretbaren Querschnitte zugrundegelegt worden.

Radwege

Neben dem Zweirichtungsverkehr in der Geitlingstraße sind nur noch in den Verkehrsflächen des Frohnhauser Weges kombinierte Rad- und Fußwege vorgesehen. Wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens soll die innere Erschließung des Plangebietes ohne Radwege erfolgen.

Stellplätze/Parkplätze

Die Stellplatzverpflichtung der Anwohner, der Gewerbebetriebe und der Dauerkleingartenanlage sind auf den privaten Grundstücken zu erfüllen. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße als Parkstreifen an den Straßenrändern geplant. Zusätzlich wird auf dem Regenrückhaltebecken am Frohnhauser Weg ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen festgesetzt.

Fußwegeverbindungen

Im Bereich der Dauerkleingartenanlage wird eine heute bereits vorhandene Fußwegeverbindung zwischen Frohnhauser Weg und Alexanderstraße innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) gesichert.

Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) zwischen Geitlingstraße und Alexanderstraße nimmt eine Fuß-/Radwegeverbindung zur weiteren Erschließung des Plangebietes auf.

Darüber hinaus wird die Stichstraße (Wohnweg) zum Frohnhauser Weg fußläufig mit der Geitlingstraße verbunden. Diese öffentliche Verkehrsfläche dient zum Teil auch der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung.

4.6 Ver- und Entsorgung

Regenrückhaltebecken

Zur Sicherung einer geordneten Entwässerung sind im Planbereich umfangreiche Kanalisationsmaßnahmen notwendig. Durch dieses Verfahren werden die Flächen für zwei unterirdische Regenrückhaltebecken zur Sanierung des Sammlers Frohnhauser Weg gesichert. Um den Anforderungen des Verkehrs zu folgen, wird für beide Regenrückhaltebecken an der Oberfläche eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zwischen den beiden Wohngebieten am Frohnhauser Weg wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Über dem bisher nur projektierten Regenrückhaltebecken im Einmündungsbereich der Geitlingstraße in den Frohnhauser Weg werden die Flächen für den Straßenausbau in der oberen Ebene gesichert.

Abgesehen von dem notwendigen Bau des einen Regenrückhaltebeckens ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes durch die zentralen Leitungsnetze gewährleistet.

Fernleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen 2 Fernleitungen der Chemischen Werke Hüls, in denen Wasserstoff (Fernleitung 19 DN 150 PN 25 Bottrop-Henkel Düsseldorf) und Ethylen (Fernleitung 30 DN 250, PN 100 Veba-Öl Scholven - Erölchemie Dormagen) befördert werden. Der Schutzstreifen hat in der Regel eine Breite von je 10 m und ist im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Zusätzlich wird die Zugänglichkeit der Leitungstrassen in den nichtöffentlichen Bereichen durch die Festsetzung einer Fläche zur Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsbetreibers gesichert.

Am äußersten nord-westlichen Rande des Plangebietes verlaufen zwei Gasleitungen der Ruhrgas AG. Leitungsrechte zugunsten des Leitungsbetreibers werden nicht festgesetzt, da die Leitungen nach Rechtskraft des Bebauungs-

planes innerhalb öffentlicher Grünflächen bzw. Straßenverkehrsflächen verlaufen.

5. Anbauverbotsstreifen

Die nach dem Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebenen Mindestabstände für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen können gemäß § 9 FStrG entlang der Bundesautobahn 430 unterschritten werden. Die Unterschreitung der Mindestabstände wurde einvernehmlich mit dem Landschaftsverband Rheinland - Autobahnamt Krefeld - als Träger der Straßenbaulast abgestimmt. Es wird darauf hingewiesen, daß trotzdem das Autobahnamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

6. Alternativen

Unter Beachtung der Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der regionalen und städtischen Entwicklungspläne, der günstigen Lage und des erheblichen Fehlbedarfes an Gewerbeflächen und Flächen für Dauerkleingärten sind alternativ denkbare Nutzungen, wie z.B. Sicherung eines größeren Naherholungsgebietes im Heißener Norden, Beibehaltung sowie Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht weiter verfolgt worden. Die Ausweisung der Gewerbeflächen ist darüber hinaus begründet, da Teile des Plangebietes heute und auch bereits in früherer Zeit gewerblich genutzt werden bzw. wurden.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens sind mehrere Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes geprüft worden. Hiervon sind im wesentlichen vier Varianten in den Abwägungsprozeß einbezogen worden:

- a) Erschließung über vier Wendeanlagen (nicht durchgehende Geitlingstraße),
- b) nicht durchgehende Geitlingstraße und Verlängerung des westlichen bzw. östlichen Zweiges der Alexanderstraße,
- c) durchgehende Geitlingstraße und Verlängerung des westlichen Zweiges der Alexanderstraße und
- d) durchgehende Geitlingstraße und Verlängerung des östlichen Zweiges der Alexanderstraße.

Die Varianten a) und b) wurden frühzeitig verworfen, da die Geitlingstraße künftig auch innerstädtische Verbindungsfunktionen erfüllen soll und Gewerbegebiete aus verkehrstechnischen Erwägungen heraus grundsätzlich möglichst über durchgehende Straßen erschlossen werden sollten. Des weiteren wird das Verfahrensgebiet noch von 2 Ferngasleitungen durchquert. Aus sicherheitstechnischen Gründen wurde deshalb das Erschließungssystem so gewählt, daß bei Störfällen oder Arbeiten im Leitungsbereich keine Teilbereiche vom öffentlichen Verkehrsnetz abgeriegelt werden.

Bei den Varianten c) und d) würde die Geitlingstraße als durchgängige Erschließungsstraße ausgebaut, während die Anbindung der Alexanderstraße an die Geitlingstraße im Osten bzw. im Westen des Plangebietes erfolgt. Der Vorschlag mit einer Anbindung im Osten wurde wegen technischer Vorteile letztendlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Abwägung der während der Trägeranhörung eingereichten Stellungnahmen

Gegen die Hauptziele des Bebauungsplanes wurden von seiten der Träger der öffentlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Dem wiederholten Wunsche des Staatlichen Forstamtes Wesel, entlang der Bundesautobahn 430 eine Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen, wird nicht gefolgt, da es sich in diesem Bereich nicht um Wald im Sinne des Bundesforstgesetzes handelt (§ 2 Abs. 2 Bundesforstgesetz). Eine Aufforstung dieser Flächen und der Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind jedoch auch durch die beabsichtigten Festsetzungen (öffentliche bzw. private Grünfläche) in Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr möglich. Die Festsetzung von Grünflächen entspricht der künftigen Nutzung dieses Bereiches (Parkanlage mit einer Fußwegeverbindung von der Geitlingstraße zur Alexanderstraße).

Der Kommunalverband Ruhrgebiet hat empfohlen, eine separate Umweltverträglichkeitsprüfung in dem Planbereich vorzunehmen. Eine separate Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchgeführt worden, da die Belange der Umwelt im Rahmen der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen worden sind. Den weiteren Anregungen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet zur Grüngestaltung der Gewerbegebiete wird weitgehend gefolgt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat eine umfangreiche Stellungnahme zur

Abgrenzung der vorgesehenen einzelnen Nutzungseinschränkungen abgegeben. Dieser Anregung ist im Grundsatz gefolgt worden.

Ein innerhalb einer überbaubaren Fläche stehender erhaltenswerter Baum wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Weitere Bäume, deren Festsetzung der Regierungspräsident Düsseldorf - Dezernat 51 - auch angeregt hat, werden im Hinblick auf die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung für die Stadt Mülheim an der Ruhr nicht festgesetzt. Alle weiteren Anregungen und Hinweise, soweit sie das Bebauungsplanverfahren betrafen, wurden bei der Überarbeitung des Entwurfes positiv in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

8. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Einige Bürger bezweifelten die Eignung des vorgesehenen Standortes für die Ansiedlung von Gewerbe und stellten darüber hinaus den Fehlbedarf an Gewerbeflächen in Mülheim an der Ruhr grundsätzlich infrage. Mehrere, voneinander unabhängig durchgeführte Untersuchungen und Berechnungen bestätigen jedoch den erheblichen Fehlbedarf an Gewerbeflächen und die Eignung dieses Standortes für die Ansiedlung von Gewerbe. Deshalb wird in Abwägung der betroffenen Belange zur Sicherung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung den Festsetzungen der Vorrang eingeräumt. Die zu erwartenden Nachteile durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wurden durch die differenzierten Grünfestsetzungen im Bebauungsplan und die Nutzungseinschränkungen für die Gewerbegebiete weitestgehend ausgeglichen.

Aus vorgenannten Gründen ist eine Sicherung der bestehenden Kleingärten an der Bundesbahntrasse nicht sinnvoll, da gerade dieser Bereich sich besonders für die Festsetzung von Gewerbegebieten eignet.

Neben dem Fehlbedarf an Gewerbegebieten besteht in Mülheim an der Ruhr auch ein Fehlbedarf an Flächen für Dauerkleingartenanlagen. Deshalb wird im Plangebiet auch eine Dauerkleingartenanlage gesichert. Die dafür vorgesehene Fläche ist wegen der topografischen Gegebenheiten für eine Kleingartennutzung besser geeignet als für eine Gewerbenutzung. Die räumliche Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist aus planerischer Sicht unbedenklich, da Dauerkleingartenanlagen hinsichtlich des von ihnen ausgehenden Lärms durchaus mit Wohngebieten vergleichbar sind.

9. Abwägung der zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
eingegangenen Bedenken und Anregungen

Zurückgewiesene Bedenken und Anregungen

Erneut wurde von einigen Bürgern der Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche infrage gestellt, bzw. davon ausgegangen, der Bedarf sei durch die Reaktivierung z.Z. nicht genutzter Gewerbeflächen abzudecken. In mehreren Untersuchungen wurde jedoch ein Fehlbedarf von ca. 80 - 100 ha GE-Flächen nachgewiesen. Eine derartige Größenordnung ist allein durch die Reaktivierung brach liegender oder für Betriebserweiterungen bevorrateter Flächen nicht abzudecken.

In einer weiteren Eingabe ist die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit der städtebaulichen Ordnung und die Beachtung des Abwägungsgebotes bezweifelt worden. Der Bebauungsplan ist mit der städtebaulichen Ordnung zu vereinbaren. Wegen des erheblichen Bedarfes an zusätzlichen gewerblichen Flächen besteht für die Gemeinde sogar die Planungsverpflichtung, geeignete Flächen für eine geordnete Entwicklung der Wirtschaftsstruktur aufzuschließen und planungsrechtlich zu sichern. Eine Nichtbeachtung des Abwägungsgebotes liegt nicht vor. Der Bebauungsplan ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt worden und entspricht der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes. Das öffentliche Interesse an einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung wurde höher bewertet als die Interessen einzelner Bewohner des Verfahrensgebietes. Ebenfalls müssen Bedenken gegen die Gewerbeausweisung verbunden mit der Anregung, für einen Gartenbaubetrieb an der Alexanderstraße landwirtschaftliche Flächen auszuweisen, zurückgewiesen werden. Die Anregung ist nicht mit den Planungszielen vereinbar. Der Fortbestand des Gartenbaubetriebes ist auch in einem Gewerbegebiet gewährleistet.

Darüber hinaus mußten noch die mit Rückübereignungsforderungen verbundenen Bedenken gegen die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes zurückgewiesen werden. Mit Rücksicht auf die Grünbelange (Bewuchs), die Lage des Plangebietes innerhalb eines regionalen Grünzuges, die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit der Gewerbeflächen und die beabsichtigte Fuß-/Radwegeverbindung war es nicht möglich, den Bedenken zu folgen.

Bezüglich des Erschließungsstraßensystems wurde vorgeworfen, daß keine Alternativen untersucht worden seien. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind jedoch mehrere denkbare Möglichkeiten zur Erschließung des

Plangebietes untersucht worden. Die verkehrstechnisch und wirtschaftlich günstigste Lösung zur Erschließung ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Da sich der von einem Anlieger des Frohnhauser Weges geäußerte Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg verfestigt hat, wird nach Einschaltung der zuständigen Fachdienststellen in die textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Beteiligung des Bombenräumdienstes des Regierungspräsidenten vor Beginn der Erdbauarbeiten empfohlen. Eine Bombe konnte zwischenzeitlich entschärft und geräumt werden.

Notwendige Planänderungen

Die Wertung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat zu der Erkenntnis geführt, diesen Entwurf noch in einigen Teilbereichen zu ändern. Da die Grundzüge der Planung hierbei nicht berührt werden, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Frohnhauser Weges.

Auf nochmalige Anregung des Regierungspräsidenten Düsseldorf wird auch der im Bereich des Frohnhauser Weges (von der Stichstraße bis zum Nebengebäude Frohnhauser Weg 157) vorhandene Bewuchs im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern geschützt. Die weiteren Anregungen wurden noch einmal eingehend geprüft. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 des Bundesbaugesetzes wird hier nicht vorgenommen, da die Baumschutzsatzung ausreichend Schutz bietet und die Festsetzungen schwerlich städtebaulich zu begründen wären.

Veränderung der Begrenzung Geitlingstraße

Aus betriebsbedingten Gründen wünscht die Deutsche Bundesbahn, daß die künftige Straßenbegrenzung etwas von der Bahntrasse abrückt und als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen wird. Diese leichte Verschiebung nach Süden macht es notwendig, die südliche Straßenbegrenzungslinie, die öffentliche Grünfläche und das angrenzende WA-Gebiet ebenfalls geringfügig nach Süden zu verschieben.

Verkehrsfläche der Alexanderstraße

a) Bei der im Entwurf vorgesehenen Straßenbreite der Alexanderstraße vom

Abzweig Alexanderstraße bis zum Frohnhauser Weg würde der auf der südwestlichen Seite anzulegende Bürgersteig nicht den Richtlinien entsprechen. Deshalb wird die Straßenfläche der Alexanderstraße in diesem Bereich um 40 cm nach Südwesten ausgeweitet.

- b) Der östliche Kurvenradius der nördlichen Stichstraße der Alexanderstraße wird zugunsten des angrenzenden Gebietes geringfügig verringert.
- c) Gegenüber der Einmündung der nördlichen Stichstraße der Alexanderstraße wird in einem größeren Bereich die südwestliche Straßenbegrenzungslinie geringfügig zugunsten des angrenzenden Baugebietes zurückgenommen.
- d) Bei den unter a) bis c) genannten Verschiebungen der Straßenfläche wird gleichzeitig die angrenzende Baugrenze analog verschoben.

10. Abwägung der Bedenken und Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung (§ 13 BauGB)

Der Landesverband Gartenbau Rheinland e.V. hat grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan, da befürchtet wird, daß die im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben verbundene Infrastruktur zu erheblichen Anliegerkosten führen werde. Wegen des in Mülheim an der Ruhr bestehenden großen Gewerbeflächenbedarfes ist auf die Nutzung dieses Gebietes als Gewerbepark unverzichtbar. Dementsprechend muß auch eine ausreichende Infrastruktur angeboten werden. In Abwägung der betroffenen Belange können deshalb hier wegen der vorgetragenen Befürchtungen die Planungsziele nicht aufgegeben werden.

Erhebliche Bedenken bestehen auch gegen die nach Abschluß der öffentlichen Auslegung vorgenommene Planänderung im Bereich der Alexanderstraße. Wegen Knappheit der landwirtschaftlich genutzten Flächen sei es dem Mitgliedsbetrieb nicht möglich, geringfügige Flächen für die Verbreiterung der Straße abzugeben. Die Verbreiterung ist aber aus verkehrstechnischen Gründen unabwendbar. Um die ungünstigen Grundstückszuschnitte zu bereinigen, wird sich die Stadt Mülheim an der Ruhr bemühen, im Rahmen bodenordnender Maßnahmen für die zu erwerbenden Grundstücksteile Ausgleichsflächen anzubieten.

11. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit

Durch diesen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Planes geschaffen. Der Bebauungsplan setzt 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 des Baugesetzbuches.

Die Ausweisung von ca. 21 ha (hiervon 12,5 ha Neuplanung) nutzungseingeschränkter gewerblicher Flächen zur Neuansiedlung, Sicherung, Erweiterung und Verlagerung vorhandener Betriebe trägt zu einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr bei.

Durch die Festsetzungen erfährt der bisher weitgehend landwirtschaftlich strukturierte Bereich eine wesentliche ökologische Veränderung. Ein im Norden des Plangebietes vorhandenes Magerbiotop kann nur noch zu einem kleinen Teil innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben. Wesentliche Auswirkungen auf das Klima und das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem Planbereich um einen verhältnismäßig kleinen Bereich handelt, der historisch gesehen bereits industriell (Bergbau) genutzt wurde. Durch die im Westen in Dammlage als Querriegel zur Hauptwindrichtung vorhandene Autobahn, die vorhandenen versiegelten und bebauten Bereiche und die Nutzungsstruktur der Umgebung dürfte die Bedeutung des Gebietes für das Klima recht gering sein. Durch die Realisierung der Planung wird jedoch in diesem Bereich künftig weniger Kaltluft entstehen.

Durch die Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen soll die Umweltverträglichkeit der Gewerbegebiete gefördert, die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Freiflächen gesteigert und die zu erwartende großflächige Versiegelung ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen sehen eine Durchstrukturierung der Gewerbegebiete mit Begrünung und eine Abschirmung der gewerblich genutzten Bereiche gegenüber anderen Bereichen durch Anpflanzungen vor. Zusätzlich sind für die einzelnen Gewerbegrundstücke umfangreiche Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben. Vorhandene, bewachsene Böschungen werden weitgehend als Grünflächen festgesetzt. Die Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher wird insoweit beschränkt, daß nur standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden dürfen.

Neben zahlreichen Begrünungsfestsetzungen, die auch zu einer Belüftung der Gewerbegebiete beitragen, werden in den Gewerbegebieten weitere Beschränkungen festgesetzt. Das vorgeschriebene Maß der baulichen Nutzung, die Höhe

der baulichen Anlagen und die offene Bauweise führen zu einer der Lage angemessenen Bebauung im Plangebiet. Unter Berücksichtigung der gemäß dem Abstandserlaß festgesetzten Nutzungseinschränkungen für Betriebe und Anlagen werden die von den Gewerbegebieten ausgehenden Auswirkungen für vertretbar gehalten.

Die noch verbleibenden negativen Auswirkungen müssen angesichts der Notwendigkeit, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen, in Kauf genommen werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitgehend die bestehende Wohnnutzung am Frohnhauser Weg. Lediglich die Gebäude Frohnhauser Weg 145, 147, 147 a und 149 sind baurechtlich nicht mehr gesichert.

Der Bebauungsplan bedingt jedoch nicht den Abbruch dieser Gebäude, sondern setzt vielmehr Flächen für eine Ersatzbebauung fest. Um nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, ist es erforderlich, diesen Bereich durch ein Umlegungsverfahren neu zu ordnen.

Die fünf an der Alexanderstraße in einem Gewerbegebiet liegenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Eine Festsetzung von Wohn- bzw. Mischnutzung an diesen Stellen wäre unter Berücksichtigung der Gesamtbelange nicht vertretbar. Die Belastungen halten sich jedoch in zumutbarem Rahmen, da die Nutzungseinschränkungen für die Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnhäuser getroffen wurden, wie dies auch vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt gefordert wurde.

Durch die Dauerkleingartenanlage werden auch die Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner der umliegenden Wohnbereiche verbessert, da die Anlage durch öffentlich zugängliche Grünbereiche großzügig gegliedert wird. Der Ausbau der Anlage bewirkt nur vergleichsweise geringfügige zusätzliche Verkehre. In unmittelbarer Nähe der Zugänge sind Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen innerhalb der Anlage an der Alexanderstraße nachgewiesen werden. Eine nennenswerte Mehrbelastung des Kanalnetzes ist nicht zu erwarten.

Für den Ausbau der Dauerkleingartenanlage und der Gewerbegebiete muß landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgegeben werden. Unter Berücksichtigung der Gesamtbelange ist jedoch der Ausweisung von Gewerbegebieten und einer Dauerkleingartenanlage in diesem Bereich des Stadtgebietes der Vorrang einzuräumen. Mit dem Betreiber eines betroffenen landwirtschaftlichen Be-

triebes ist eine Einigung über die Veräußerung von Flächen zur Realisierung der Planungsziele getroffen worden. Die im Plangebiet vorhandene Staudengärtnerei ist auch innerhalb der Gewerbegebiete zulässig.

Durch den Ausbau der Geitlingstraße und durch die Verlängerung des östlichen Zweiges der Alexanderstraße wird künftig eine reibungslose Abwicklung des Straßenverkehrs und die Erschließung des Plangebietes sichergestellt. Eine übermäßige Belastung der angrenzenden Wohnbereiche ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet direkt an innerörtliche und regionale Erschließungsachsen angebunden ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird zusätzlich noch durch weitere Fußwegeverbindungen verbessert.

Durch die zwei Regenrückhaltebecken wird die Entwässerung des Plangebietes und weiterer Bereiche künftig gesichert werden.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr wird bemüht sein, erforderliche Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Wege der Verhandlungen zu erwerben. Die städtebaulichen Festsetzungen lassen nicht erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Bei der Genehmigung neu hinzukommender Gewerbebetriebe sind die fünf an der Alexanderstraße bestehenden Wohnhäuser unter Beachtung der festgesetzten Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen.

11. Kosten

Die der Stadt Mülheim an der Ruhr aus den Festsetzungen alsbald entstehenden Kosten sind wie folgt überschlägig ermittelt worden:

Geitlingstraße	
Straßenausbau	2.730.000,-- DM
Grunderwerb	320.000,-- DM
Alexanderstraße	
Straßenbau	1.100.000,-- DM

Verlängerung Kanal	500.000,-- DM
Öffentlicher Parkplatz	230.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	745.000,-- DM
Dauerkleingärten (43 Gärten)	163.000,-- DM
(5.000,-- DM je Garten/ 1.200,-- DM Zuschuß)	
	5.788.400,-- DM
	=====

Die Kosten sind im Entwurf des mittelfristigen Investitionsprogramm 1988 - 1992 z.Z. nicht als Einzelmaßnahme enthalten. Die Kosten für den Ausbau der Alexanderstraße sollen aus dem Titel "Erschließung von Industrie- und Gewerbeflächen" gezahlt werden.

Zuschüsse werden - bis auf die Kleingärten - nicht erwartet.

Der Bau des einen Regenrückhaltebeckens - über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung - ist mit 2,0 Mio. DM veranschlagt. Diese Kosten sind im mittelfristigen Finanzprogramm gesichert.

Über die zeitliche Bereitstellung der Mittel und die Finanzierung des städtischen Eigenanteils ist im jeweiligen Einzelfall noch zu entscheiden.

Ein Teil der entstehenden Kosten wird durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

2452213A/B/C/D/E/F/G

Bebauungsplan

"Alexanderstraße / Geitlingstraße - E 2"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 29.09.87 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

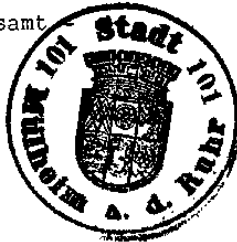
Mülheim a.d. Ruhr, den 22.12.1987

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt

I. A.

Lubowitz
Lubowitz



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 09.02.1989 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 28.02.1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

Lubowitz

