

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan E 8 a

Frohnhauser Weg / Blumendeller Str.

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Frohnhauser Weg/Blumendeller Straße - E 8 a"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 1 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach § 4 Abs. 3 BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

- a) In den durch die Nutzungseinschränkung N I gekennzeichneten Flächen sind nur Gebäude und Lagerhallen von Handelsbetrieben mit Ausnahme des Eisen- und Metallhandels zulässig. An- und Auslieferverkehr darf nur an den nord-westlichen Gebäudeseiten erfolgen.
- b) In den durch die Nutzungseinschränkung N II gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VIII bis X, oder Betriebe geringeren Störungsgrades,
- c) in den durch die Nutzungseinschränkung N III gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII bis X oder Betriebe geringeren Störungsgrades,
- d) in den durch die Nutzungseinschränkung N IV gekennzeichneten Flächen des Gewerbegebietes (GE) sind nur Betriebe und Anlagen der Ab-

standsklassen VI bis X, oder Betriebe geringeren Störungsgrades,

- e) in den durch eine Nutzungseinschränkung (N IV) gekennzeichneten Flächen des Industriegebietes (GI) sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI bis X der Abstandsliste zum Runderlaß vom 25.7.1974 (MB1. NW. S. 992), i.d.F. vom 2.11.1977 (MB1. NW. S. 1688), sowie Anlagen nach lfd. Nr. 50 der Abstandsliste zulässig.

Die vorgenannte Abstandsliste ist als Anlage Teil dieser Festsetzungen.

In Ausnahmefällen können Anlagearten der nächstgrößeren Abstandsklasse zulässig sein, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z. B. über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen -insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit- die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden können.

Maß der baulichen Nutzung: Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Die Höhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen: Die im Grundrißplan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche zwischen den überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet und der Fläche für die Forstwirtschaft ist mit einer flächendeckenden Schutzpflanzung zu versehen.

Die im übrigen Plangebiet zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Mischgehölzen zu bepflanzen.

Der vorhandene Bewuchs auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 b BBauG zu erhalten. Abgängige Bäume sind im Bereich dieser Flächen in ersetzen.

Die durch Plan zur Belastung mit einem Nutzungsrecht festgesetzten Flächen zwischen dem "Frohnhauser Weg" und der Straße "Wiehagen" sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunster der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG zu belasten.

Kennzeichnung:

Der Planbereich liegt über den Grubenfeldern des früheren Steinkohlenbergwerkes Rosenblumendelle, jetzt VEBA AG.

- - - - -

Gestaltung:

Gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.V., mit § 4 der Ersten Durchführungsvorordnung zum Bundesbaugesetz in der Fassung vom 21.4.1970 - GV. NW. S. 299) - werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

a) Dachgestaltung

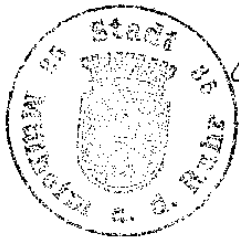
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Gemeinbedarfsflächen (Jugendheim und Alten einrichtung) sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 36° bis 45° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betonsteine zu verwenden.

In den Gewerbe- und Industriegebieten nördlich und südlich der Straße "Wiehagen" sind nur Flachdächer für Verwaltungs-^{Gebäude} und Wohngebäude sowie Flachdächer, Sheddächer ohne Einschränkung der Dachneigung oder Satteldächer bis zu einer Neigung von 23° für Betriebsgebäude zulässig.

Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

b) Fassadenflächen im Gewerbe- und Industriegebiet
Hochglänzende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zulässig.

geändert durch Ratsbeschluss vom 03.12.1981
Münster, den 15.1.1982



c) Sockelhöhen

Die Sockel der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten und in den Gemeinbedarfsflächen (Jugendheim und Alteneinrichtung) dürfen straßenseitig, gemessen von der festzulegenden Geländehöhe, 0,50 m nicht überschreiten.

Anhang

zum RdErl. d. Ministers für
Arbeit, Gesundheit und Soziales NW
- III B 1 - 8804.25 v. 25. 7. 1974,
geändert durch RdErl. v. 2. 11. 1977 -
SMBL. NW. 280

Abstandsliste

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1 500	1	Kokereien
		2	Anlagen zur Herstellung von Kupfer mit Röstung
		3	Blei- und Zinkhütten
		4	Elektrometallurgische Betriebe zur Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund
		5	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		6	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		7	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
II	1 200	8	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabschichtgewicht)
		9	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
III	1 000	10	Massentierhaltung soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		11	Anlagen zur Steinkohlevergasung
		12	Schlackenaufbereitungsanlagen
		13	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 500 Gcal/h (ca. 220 MW)
		14	Hochofenwerke
		15	Aluminiumfabriken
		16	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*) ¹⁾
		17	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
		18	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
		19	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		20	Anlagen zur Herstellung von Flußsäure und Flußsäureverbindungen
		21	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
		22	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
IV	800	23	Deponien
		24	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		25	Erzröst- und Sinteranlagen
		26	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineralwolleherstellung
		27	Zementfabriken
		28	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		29	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen im Freien (*)
		30	Anlagen zur Herstellung von mineralischen Isoliermitteln und Filtern sowie von Schlackenerzeugnissen

¹⁾ (*) Vgl. Nr. 2 224 d. RdErl.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		31	Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabschichgewicht
		32	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		33	Stahlgießereien
		34	Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Röstung
		35	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
		36	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
		37	Anlagen zur Teerverwertung
		38	Rußfabriken
		39	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
		40	Anlagen zur Herstellung von organischen Farben
		41	Anlagen zur Herstellung von Leim- und Gelatine
		42	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		43	Anlagen zur Herstellung von Glaswolle
		44	Sperrholzwerke und Holzfaserplattenwerke
		45	Fabriken zur Fischmehlerzeugung und -verarbeitung
		46	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
V	500	47	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		48	Erzaufbereitungsanlagen
		49	Schotterwerke
		50	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		51	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 500 Gcal/h (ca. 220 MW) (*)
		52	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 KV Unterspannung (*)
		53	Fernheizkraftwerke ab 200 Gcal/h
		54	Stranggüß- und Flammenanlagen
		55	Warmwalzwerke und Rohrwerke (*)
		56	Kaltwalzwerke (*)
		57	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		58	Anlagen zur Herstellung seltener Metalle
		59	Walz-, Hammer- und Preßwerke für Leichtmetalle (*)
		60	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		61	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		62	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		63	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		64	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		65	Drahtlackierfabriken
		66	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		67	Anlagen zur Herstellung von Chlor- und Salzsäure
		68	Schwefelsäurefabriken

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		69	Anlagen zur Herstellung von Salpetersäure und Ammoniak
		70	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		71	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		72	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		73	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder, Linoleum, Linkrusta und Wachtuch
		74	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		75	Glashütten für maschinelle Hohlglasherstellung
		76	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		77	Lederfabriken
		78	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		79	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		80	Ölmühlen mit Raffination
		81	Rübenzuckerfabriken
		82	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		83	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabrennöfen und Fällwerken sowie Autoverwertungs- betriebe mit Verschrottung und Autoshrredderanlagen in geschlossenen Hallen
		84	Autokinos (*)
		85	Betriebshöfe für Straßenbahnen
		86	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		87	Umladestationen für Abfälle
VI	300	88	Steinbrüche
		89	Ton- und Lehmgruben
		90	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		91	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleiereien, -polierereien
		92	Gewinnung und Aufbereitung von Sand und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		93	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln
		94	Gewinnung von Kalkstein
		95	Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen für Bauzwecke
		96	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Kera- mikerzeugnissen
		97	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen in geschlossenen Hallen (*)
		98	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Steinerzeugnissen und Terrazzowaren
		99	Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen
		100	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen
		101	Gewinnung von Rohbims und Anlagen zur Herstellung von Bimsbaustoffen
		102	Anlagen zur Herstellung von Asbestzementwaren
		103	Schlackenmahlanlagen
		104	Gaserzeugungsanlagen
		105	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		106	Preßwerke (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		107	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		108	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		109	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		110	Metallhüttenwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetalle); Metalldrahtziehereien
		111	Metallgießereien, Schwer- und Leichtmetallgießereien
		112	Anlagen zur Herstellung von Lüftungsanlagen
		113	Maschinenfabriken (Großbetriebe)
		114	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		115	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		116	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		117	Verzinkungsanlagen
		118	Emaillieranlagen
		119	Anlagen zur Altholzregenerierung
		120	Anlagen zur Herstellung von Kohlenelektroden
		121	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Farben und Pigmenten
		122	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		123	Lackfabriken
		124	Anlagen zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		125	Anlagen der Dachpappenindustrie
		126	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenol-Harzen
		127	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		128	Anlagen zur Herstellung von Förderbändern und Reifen
		129	Anlagen zur Herstellung von Asbestwaren
		130	Porzellan- und Keramikwerke
		131	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
		132	Glastätten für Flachglas
		133	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		134	Holzimprägnier- und -auslaugenanlagen
		135	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		136	Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen
		137	Holzmehlfabriken
		138	Anlagen zur Holzveredelung
		139	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung; ohne Holzschliff)
		140	Kartonagenfabriken
		141	Rotationsdruckereien
		142	Webereien (*)
		143	Anlagen zur Textilveredelung (Ausrüstung) einschließlich Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten; Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stollendruckereien
		144	Stärkefabriken

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		145	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips, Anlagen zum Rösten von Nüssen
		146	Schokoladen- und sonstige Süßwarenfabriken
		147	Räuchereien
		148	Fischverarbeitende Fabriken
		149	Sauerkonservenfabriken
		150	Lebensmittelfabriken für Gefrierkost
		151	Kaffeeröstfabriken
		152	Hefefabriken
		153	Brauereien und Mälzereien
		154	Brennereien
		155	Getränkeabfüllanlagen (*)
		156	Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder mit Umschlag von losen Gütern
		157	Zeitungsspeditionen (*)
		158	Einkaufszentren und Verbrauchermärkte
		159	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe
		160	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe
		161	Kläranlagen
		162	Betriebshöfe der Müllabfuhr
VII	200	163	Anlagen zur Herstellung von Isolier- und Leichtbauplatten aus Bimsbaustoffen
		164	Umspannwerke mit Kapselung über 110 KV Unterspannung (*)
		165	Spinnereien
		166	Anlagen zur Herstellung von Textilien außer Webereien
		167	Mühlen
		168	Futtermittelfabriken
		169	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		170	Fleischwarenfabriken
		171	Geflügelschlachtereien
		172	Milchverwertungsanlagen
		173	Speisewürzelfabriken
		174	Großkühlhäuser
		175	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
VIII	150	176	Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)
		177	Anlagen zum Bootsbau aus Holz, Kunststoff oder anderen nichtmetallischen Werkstoffen
		178	Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten
		179	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		180	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		181	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		182	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		183	Tischlereien und Schreinereien
		184	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolstereien, Hand- schuhmachereien und Schuhfabriken
		185	Margarine- und Kunstseifefabrizen
		186	Konservenfabriken für Obst und Gemüse außer Sauerkonservenfabriken
		187	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
		188	Bauhöfe
		189	Zimmereien
		190	Autolackierereien
		191	Gerüstbaubetriebe
		192	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung
		193	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
IX	100	194	Fernseh- und Rundfunkgeräteeau, fernmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegra- phergeräteeau, Elektron-, elektronische und feinmechanische Industrie
		195	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		196	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		197	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		198	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Waschmitteln und Reinigungsmitteln
		199	Anlagen der Farbwarenindustrie
		200	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		201	Vulkanisierbetriebe
		202	Druckereien ohne Rotationsdruck (*)
		203	Tapetenfabriken
		204	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte, Putzwolle und Hutstoffen
		205	Kleidertabriken
		206	Herstellung von Essig und Senf
		207	Automatische Autowaschanlagen mit Gebälge (*)
X	50	208	Stein-, Wachs- und Kerzenfabriken
		209	Anlagen zur Herstellung von kosmetischen Erzeugnissen
		210	Anlagen zur Herstellung von Schuhcreme und Bohnerwachs
		211	Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage

Begründung
zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Frohnhauser Weg/Blumendeller Straße - E 8 a"
gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Räumliche und strukturelle Situation

Der Nordosten des Planbereiches umfaßt eine große, abgeräumte ehemalige Haldenfläche der früheren Zeche Rosenblumendelle. Geländeanteile der Haldenfläche beiderseits der Straße "Am Förderturm" sind schon als Gewerbefläche neu erschlossen und bereits weitgehend mit Betriebsgebäuden neu angesiedelter Unternehmen bebaut. Die ehemalige Haldenfläche ist im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Flächen mit Baumbewuchs umgeben. Südwestlich daran angrenzend liegen Sportanlagen (Tennisanlage mit Clubhaus sowie ein verwildeter Sportplatz), die von der Blumendeller Straße erschlossen werden.

Westlich der Blumendeller Straße ist ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz vorhanden.

Die vorhandene Wohnbebauung im Planbereich besteht aus Einzelhäusern und aus einer Gebäudegruppe mit Altenwohnungen sowie einer Altentagesstätte.

Die Straßen Frohnhauser Weg und Am Förderturm sind Haupteerschließungsstraßen, Blücherstraße und Blumendeller Straße sind Erschließungsstraßen. Sie sind an das weiterführende städtische Straßennetz angebunden.

Der Planbereich ist durch eine Buslinie in der Blumendeller Straße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle "Rosendeller Straße" befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m südöstlich des Plangebietes.

Von den Verkehrsbändern gehen Emissionen aus, deren Werte durch ein Lärmgutachten ermittelt wurden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nachbarschaft an der Blücherstraße vorhanden. Versorgungseinrichtungen für den mittel- und langfristigen Bedarf bestehen im Rhein-Ruhr-Zentrum und im Ortskern von Heißen.

Das Plangebiet ist an die erforderlichen zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angebunden.

Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist notwendig, um

- a) auf der abgeräumten Haldenfläche der ehemaligen Zeche Rosenblumendelle neue bzw. zu verlagernde Gewerbebetriebe anzusiedeln,
- b) Verkehrsflächen auszubauen, zu erweitern und neu anzulegen,
- c) im Verlauf des regionalen Grünzuges B ausreichende Grünflächen und den vorhandenen Bewuchs zu sichern,
- d) die Sportanlage zu erweitern und auszubauen,
- e) Gemeinbedarfsflächen (städtisches Jugendheim und Alteneinrichtung) festzusetzen und
- f) erhaltenswerten Baumbestand zu sichern.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (17. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 12.5.1977 in Verbindung mit dem 87. Änderungsverfahren) werden durch den Bebauungsplan als vordringliches Ziel die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Gewerbeflächen geschaffen.

Die gewerbliche Nutzung wird aus folgenden Gründen im nördlichen Planbereich festgesetzt:

- a) wegen der verkehrsgünstigen Lage am Frohnhauser Weg, der Nähe der A 430 und des Güterbahnhofes Mülheim-Heißen,
- b) weil sich eine sinnvolle Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Einrichtungen beiderseits der Straße "Am Förderturm" anbietet,
- c) weil sie dazu beitragen soll, den im Rahmen der Aufstellung des Wirtschaftsentwicklungsplanes ermittelten Fehlbedarf an Gewerbeflächen der Stadt Mülheim a.d. Ruhr zu verringern,
- d) weil unzumutbare Störungen für die umliegenden Wohngebiete unter der Voraussetzung der geplanten Nutzungseinschränkungen nicht zu erwarten sind und
- e) weil das Gelände der abgetragenen Halde der ehemaligen Zeche Rosenblumendelle für eine landwirtschaftliche Fläche ungeeignet ist.

Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhen im Gewerbe- und Industriegebiet wird die gewerbliche Nutzung der Bauten nach ihren unterschiedlichen betrieblichen Erfordernissen ermöglicht und gleichzeitig eine die Umgebung und das Gesamtbild störende unterschiedliche Höhenentwicklung vermieden. Die Festsetzung der Dachformen im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet entspricht den unterschiedlichen Anforderungen gewerblicher Nutzung und gibt einen gestalterischen Rahmen für dieses Gebiet. Weiterhin werden hochglänzende Materialien ausgeschlossen, weil sie gestalterisch schwer einzuordnen sind und sie sich kaum in die natürliche und bauliche Umgebung einfügen lassen.

Weiterhin soll gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 17. Änderung ein städtisches Jugendheim gebaut werden. Der Standort, der in der Fassung der 87. Änderung auf einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche beschränkt werden kann, liegt verkehrsgünstig, und die Sportanlage bietet Entfaltungsmöglichkeiten für die Jugendlichen. Ein vergleichbar geeignetes Grundstück steht im näheren Bereich dieses Ortsteiles nicht zur Verfügung.

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Gemeinbedarfsfläche (Alteneinrichtung) ist mit einem Gebäude, in dem sich eine Altentagesstätte befindet, bebaut. Um diese Gemeinbedarfsfläche (Alteneinrichtung) wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bereits mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut ist. In diesen Wohngebäuden befinden sich Altenwohnungen. In den festgesetzten WA-Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein ausgeschlossen, um in diesem vorhandenen Wohngebiet keine Nutzungsänderungen und damit evtl. verbundene zusätzliche Immissionsbelastungen entstehen zu lassen. Diese Art der baulichen Nutzung wird in der Fassung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen für Dachform, Dacheindeckung und Außenanlagen für die allgemeinen Wohngebiete soll ein harmonisches und ausgewogenes Gesamtbild erreicht werden, das dem Charakter dieses Ortsteiles und der vorhandenen Bebauung entspricht. Die Festsetzung der Sockelhöhe soll eine gestalterische Anpassung der Gebäude untereinander ermöglichen.

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost, die bis 1981 eine Bauhöhenbeschränkung von 86 m über NN, ab 1981 eine Bauhöhenbeschränkung von 147 m über NN erfordert. Durch die festgesetzten Geschoßzahlen kann die künftig zulässige Bauhöhe nicht erreicht werden.

Grünflächen, Spielflächen und Flächen für die Forstwirtschaft

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen in den geplanten Grünflächen die zuvor genannten Sporteinrichtungen untergebracht werden. Die Schulsportanlage des Typs II (Kombinationsanlage) soll auch den Vereinen zur Verfügung stehen. Außer der bestehenden Tennisanlage mit Clubhaus ist eine private Tennisanlage vorgesehen, um ein breites Angebot in dieser Sportart entsprechend der großen Nachfrage zu ermöglichen.

Der an der Blumendeller Straße vorhandene Spiel- und Bolzplatz wird aus Gründen der Sicherheit und der vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten als Spielbereich A mit ca. 5000 m² in die geplante öffentliche Grünfläche östlich der Blumendeller Straße verlegt und soll im Anschlußbebauungsplan "E 8 b" festgesetzt werden.

Mit der Verlegung des vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes bietet sich im direkten Anschluß an die Sportanlage die Einrichtung der erforderlichen Stellplätze an. Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 19.9.1972 ist ein Bedarf von 160 Stellplätzen für die Sport- und Tennisanlagen erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können 164 Stellplätze ausgebaut werden. Durch die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen die Stellplätze so gestaltet werden, daß eine monotone Aufweitung der Verkehrsfläche vermieden und die angrenzende Forst- und Grünfläche optisch weitergeführt wird.

Die Sportanlagen werden von der Blumendeller Straße durch einen Fußweg nordöstlich des geplanten Jugendheimes, einer Fußwege- und Fahrverbindung zur Pflege der Sportanlage nördlich des allgemeinen Wohngebietes (Altenwohnungen), sowie einer weiteren Fußwege- und Fahrverbindung von der Blücherstraße erschlossen.

Die Erschließung der Tennisanlage innerhalb der privaten Grünfläche soll über die Straße "Klotzdelle" erfolgen. Dies soll durch den Anschlußbebauungsplan "Frohnhauser Weg - E 7" geregelt werden.

Westlich der öffentlichen Grünfläche (Tennisanlage) und östlich der Reihenhausbauung an der Straße "Klotzdelle" sind ein Kinderspielplatz (Spielbereich C) und ein Bolzplatz (Spielbereich B) außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Eine ausreichende und wirksame Grünabschirmung des Gewerbegebietes soll durch eine flächendeckende Schutzpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 a BBauG innerhalb des Gewerbegebietes erreicht werden und somit einen natürlichen Übergang zu den angrenzenden Flächen für die Forstwirtschaft schaffen. Die festgesetzte Fläche für die Forstwirtschaft soll zum Bestandteil des regionalen Grünzuges B werden. Durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 b BBauG in der öffentlichen Grünfläche soll der vorhandene Bewuchs (Birken und Pappeln) dieses Bereiches gesichert und die Sportanlagen räumlich eingefasst werden.

Verkehr

Nach den Prognosen des beschlossenen Generalverkehrsplanes kommt der Straße "Frohnhauser Weg" eine wesentliche Verkehrsfunktion zu, deshalb werden für einen verkehrsgerechten Ausbau die notwendigen Festsetzungen getroffen.

Die Straße "Wiehagen" soll als Stichstraße mit Längsparkspur das Gewerbegebiet erschließen. Da die westliche Hälfte des Gewerbegebietes insgesamt von nur einem Gewerbebetrieb in Anspruch genommen werden soll, reicht eine Ausbaulänge von ca. 200 m aus. Die Abzweigung nach Süden soll mehrere kleinere Grundstücke erschließen.

Die Blumendeller Straße ist verkehrsgerecht auszubauen, weil sie den Anforderungen der Verkehrssicherheit z.T. nicht mehr entspricht. Durch zu geringe Straßenquerschnittsbreiten führt das Abstellen von Kraftfahrzeugen zu Gefahren. Längsparkstreifen von 2,00 m Breite sollen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit der Blumendeller Straße dienen. Für den hier seit kurzem verkehrenden Linienbus sind Bushaltespuren vorgesehen. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen sollen an den Straßenrändern mit Längsparkspuren Laubbäume gepflanzt werden. Mit der festgesetzten Anpflanzung sollen ein verbessertes Straßenbild, eine Einfassung des Verkehrsraumes und ein harmonischer Übergang zur Fläche für die Forstwirtschaft, zur öffentlichen Grünfläche und zur Bebauung geschaffen werden.

Umweltschutz

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und der angrenzenden Grün- und Erholungsflächen vor störendem Betriebslärm werden unterschiedliche Nutzungseinschränkungen für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt.

Vom Frohnhauser Weg, der Blumendeller Straße und der außerhalb des Plangebietes vorbeiführenden A 430 gehen Emissionen aus. Der zulässige Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete nach der Vornorm DIN 18005 beträgt für den Tag 55 dB(A) und für die Nacht 40 dB(A). Laut Lärmgutachten vom 16.8.1978 beträgt der für diesen Bereich (Blumendeller Straße) prognostizierte Tagespegel 62 dB(A) und der Nachtpegel 55 dB(A).

Unter Berücksichtigung der vom Landesstraßenbauamt Essen geplanten 2,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der A 430 wurde errechnet, daß durch diese Lärmschutzwand eine Pegelminderung für die Häuserfront an der Blumendeller Straße von 8 dB(A) eintritt. Dadurch beträgt der Tagespegel 54 dB(A) und der Nachtpegel 47 dB(A). Für die Bebauung ist somit der Nachtschallpegel maßgebend. Da die Pegelüberschreitung unter 10 dB(A) liegt, wird keine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit dem Einbau von Fenstern der Wärmeschutzüberwachungsverordnung Anlagen 1 - 4 wird die Anforderung von Fenstern der Schallschutzklasse II abgedeckt.

Versorgung und Entsorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom und Wasser ist gewährleistet. Die anfallenden Abwässer werden durch den Borbecker Mühlenbach bzw. den Rosendeller Bach abgeführt und der Kläranlage Bernemündung sowie dem Klärwerk Emschermündung zugeführt. Die Abwässer des Gewerbe- und Industriegebietes zwischen Frohnhauser Weg und der Straße Wiehagen sollen zum Frohnhauser Weg geführt werden, um eine Überlastung des Kanals in der Straße "Am Förderturm" zu vermeiden. Die Abwässer der übrigen Gewerbeflächen werden über die Erschließungsstraße "Wiehagen" in die Straße "Am Förderturm" dem Abwassernetz zugeführt. Industrie- und Gewerbebetrieben soll die Auflage erteilt werden, die evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage, mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

Auswirkungen der Planung

Da im gesamten Plangebiet in erheblichem Umfange oberflächennaher Abbau umgegangen ist, wird dem jeweiligen Bauherrn für jeden Einzelfall eine Grubenbildeinsichtnahme beim Bergwerkseigentümer VEBA oder beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen in Dortmund empfohlen.

Mit der Durchführung der geplanten Maßnahmen muß die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet zugunsten öffentlicher Grünflächen und der Forstwirtschaft aufgegeben werden. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan läßt die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft nicht zu.

Eine zeitlich befristete weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Forstflächen sowie der Flächen der künftigen Sportanlage bietet sich als Übergangslösung an, während der betroffene Betrieb umgestellt werden könnte.

Der Plan setzt für Einzelbereiche die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher in diesen Bereichen ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG. Eine Deckfolie mit dem Ausbauvorschlag für die öffentlichen Verkehrsflächen ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden. Der Bebauungsplan soll ferner ebenfalls die Grundlage für die Anordnung von Bau- und Pflanzengeboten nach § 39 b des Bundesbaugesetzes bilden.

Die der Stadt aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich alsbald entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

I Erschließung

Allgemeiner Straßenbau

Wiehagen

Ausbau	458.500,-- DM
Grunderwerb und Freilegung	<u>240.000,-- DM</u>
	698.500,-- DM

Blumendeller Straße

Ausbau	596.800,-- DM
Grunderwerb und Freilegung	<u>64.000,-- DM</u>
	660.800,-- DM

Verkehrsstraßenbau

Frohnhauser Weg

Ausbau	1.187.000,-- DM
Grunderwerb und Freilegung	<u>420.000,-- DM</u>
	1.607.000,-- DM

Die Kosten für den Gesamtausbau der Straße "Frohnhauser Weg" werden voraussichtlich bei 7,5 Mill. DM liegen.

II Bezirkssportanlage

Ausbau	5.000.000,-- DM
Grunderwerb und Freilegung	<u>2.269.000,-- DM</u>
	7.269.000,-- DM

III Jugendheim

Grunderwerb	210.000,-- DM
-------------	---------------

Summe: 10.445.300,-- DM

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen in noch nicht absehbarer Zeit folgende weitere Kosten:

a) restliche Aufforstung der Fläche für die Forstwirtschaft	74.200,-- DM
b) Errichtung des Jugendheimes	1,5 Mill. DM

Zuschüsse

Von den förderungsfähigen Kosten für den Gesamtausbau der Straße "Frohnhauser Weg" erwartet die Stadt Mülheim a.d. Ruhr einen Zuschuß nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG). Die Aufnahme der Maßnahme in den Finanzplan und in das Investitionsprogramm steht jedoch noch aus.

Zur teilweisen Deckung der unter I aufgeführten Kosten erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG.

Für den Bau der Bezirkssportanlage, der ebenfalls noch in den Finanzplan und in das Investitionsprogramm aufzunehmen ist, erwartet die Stadt einen Landeszuschuß. Nach den derzeitig geltenden Richtlinien beträgt dieser 540.000,-- DM.

Der Rat der Stadt hat am <u>30.8.1979</u> diesen Planentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>30.8.1979</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>Alfred Jansen</i> <i>W. H. H.</i> <i>Heine</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer Stadtverordnete	* aus formalrechtlichen Gründen Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom <u>16.5.1980</u> bis zum <u>16.6.1980</u> erneut öffentlich ausgelegt. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>22.1.1981</u> <i>[Stempel]</i> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom <u>23.1.1980</u> bis zum <u>25.2.1980</u> öffentlich ausgelegt. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>28.2.1980</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>[Stempel]</i> <i>[Signature]</i> (Mülheim) Stadtoberinspektor	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>18.12.1980</u> die in <u>grün</u> eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung- gemäß § 4 GO. NW. i.d.F. vom 19.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>24.02.1981</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>Alfred Jansen</i> <i>[Signature]</i> <i>Krieghoff</i> Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer Stadtverordnete
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom <u>27.4.1978</u> (Az.: 7-2095-78). Diesem Plan hat haben der Verbandsausschuß- und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am <u>27.4.1978</u> und am <u>27.4.1978</u> zugestimmt. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>22.1.1981</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>[Stempel]</i> <i>[Signature]</i> (Düsseldorf) Stadtdirektor z.A.	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom <u>10.9.81</u> (Az.: 35,1 - 12.046 <i>Wienig-Eck</i>) genehmigt worden. Düsseldorf, den <u>10.9.81</u> Der Regierungspräsident I.A. <i>[Stempel: Der Regierungspräsident Düsseldorf]</i> <i>[Signature]</i> Regierungspräsident
Der Rat der Stadt hat am <u> </u> die in eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und dessen erneute Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u> </u> Im Auftrage des Rates der Stadt Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer	Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Bekanntmachungsanordnung vom <u> </u> im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom <u>16.1.1982</u> ortsüblich bekanntgemacht worden. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>20.1.1982</u> <i>[Stempel: Stadt Mülheim a.d. Ruhr]</i> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>[Signature]</i> (046)