

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan H 3a

Brunshofstraße (Gewerbegebiete)

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den
Bereich "Brunshofstraße (Gewerbegebiete)"
(Verfahrensbezeichnung: H 3a)

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 8 Abs. 4 BauN VO werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:

- a) In den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen nur Betriebe errichtet werden, bei denen die Lärmemissionen, gemessen 0,5 m von den geöffneten Fenstern der nächstliegenden Wohnbebauung, bei Tage 65 dB(A) und bei Nacht 50 dB(A) nicht überschreiten.
- b) In den Gewerbegebieten (GE) nördlich der Zeppelinstraße und in dem westlichen Gewerbegebiet (GE) nördlich der Brunshofstraße sind nur Anlagen und Betriebe nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauN VO, nämlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, zulässig.
- c) In dem östlichen Gewerbegebiet (GE) nördlich der Brunshofstraße sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauN VO nur dann zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Flughafen stehen oder auf einen Standort in der Nähe des Flughafens angewiesen sind.

In den beiden Gewerbegebieten zwischen der Windmühlenstraße und der 50 m östlich parallel verlaufenden Nutzungsgrenze sind gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO auch Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauN VO, nämlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebs-

inhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt. Im gesamten Planbereich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: In dem östlichen Gewerbegebiet nördlich der Zeppelinstraße ist ausnahmsweise eine Bebauung bis zu 5 Vollgeschossen zulässig, wenn eine Traufhöhe von 127 m über NN nicht überschritten wird.

Gestaltung:

Es werden festgesetzt:

- a) Flachdächer für das Gewerbegebiet (GE) an der Brunshofstraße, für das Gewerbegebiet (GE) nördlicher Zeppelinstraße zwischen der Windmühlenstraße und der 50 m östlich verlaufenden Nutzungsgrenze sowie für alle Garagen und Nebenanlagen des Planbereiches,
- b) Flachdächer und sonstige Dachformen bis zu einer Neigung von 15° für das Gewerbegebiet (GE) zwischen der Zeppelinstraße, der Parsevalstraße und der Nutzungsgrenze.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Plan für ein Nutzungsrecht gekennzeichnete Fläche an der Einmündung der Parsevalstraße in die Zeppelinstraße ist mit

Gemäß Beitrittsbeschluss
des Rates der Stadt
vom 20. 12. 1971 gestri-



Stadtkomm. Mann

einem Leitungsrecht zugunsten der
Rheinisch-Westfälischen Wasserwerks-
gesellschaft zu belasten.

~~Als Begünstigte i. S. von § 40, 4 BBodG~~
für das Bepflanzungsgebot im GE-Gebiet
nördlich der Brunshofstraße werden die
Eigentümer derjenigen Grundstücke be-
stimmt, auf denen in diesem Gebiet eine
~~gewerbliche Nutzung zulässig ist.~~

Die nach den Festsetzungen des Grund-
rißplanes zu bepflanzenden Flächen
sind mit einer dichten Baum- und Strauch-
bepflanzung zu versehen.

An der Zeppelinstraße sind Grundstücks-
zu- und abfahrten unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Planbereich liegt im Bau-
schutzbereich des Flughafens Essen-
Mülheim (1,5 km-Zone um den Flughafen-
bezugspunkt), festgesetzt durch Bekannt-
machung des Regierungspräsidenten in
Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde am
4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 18 des Luft-
verkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I
S. 9).

Begründung

gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) zum Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich "Brunshofstraße (Gewerbegebiete)" (Verfahrensbezeichnung: H 3 a)

- - -

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbegebieten zu schaffen. Wegen der überörtlichen Bedeutung der Zeppelinstraße und der Nähe des Flughafens sind die Flächen entlang der Brunshofstraße und die Flächen zwischen Windmühlenstraße, Parsevalstraße und Zeppelinstraße für die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe, die von ihrer Funktion her auf Flughafennähe angewiesen sind, besonders geeignet. Zur Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung wurde zwischen dem Gewerbegebiet an der Brunshofstraße und der Bebauung an der Straße "Schürfeld" eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der Schutz der Wohngebiete westlich der Windmühlenstraße wird durch eine in den Festsetzung enthaltene Gliederung der zulässigen gewerblichen Anlagen sichergestellt.

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

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Soweit erforderlich, soll von dem im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

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

1.) Grunderwerb und Freilegung	35.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung	44.000,-- DM
b) Straßenbau	325.000,-- DM
	<u>369.000,-- DM</u>
(ohne Zeppelinstraße)	404.000,-- DM

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

Der Rat der Stadt hat am 28. APR. 1969 diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 28. APR. 1969
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer
Stadtverordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 4 GO. NW. vom 28.10.1952 in Verbindung mit § 10 BBauG durch den Rat der Stadt am 9. MRZ. 1970 als Satzung beschlossen worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 9. MRZ. 1970
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten - Bebauungsplänen in der Zeit vom 27. MAI 1969 bis zum 27. JUNI 1969 öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den 31. JUNI 1969

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.



(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 26. Juli 1971 genehmigt worden.
Essen, den 26. Juli 1971

Landesbaubehörde Ruhr



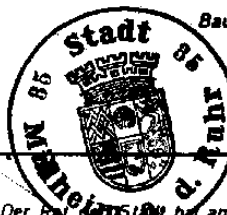
Regierungsbaudirektor

Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 23. MRZ. 1970 (Az.: 4-2023-69).

Diesem Plan hat - haben der Verbandsausschuß - und der Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am 23. MRZ. 1970 und am 19. MRZ. 1970 zugestimmt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 2. AUG. 1970

Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.



(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Gemäß Bekanntmachungsanordnung vom 26.4.1972 sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 30.4.1972 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mülheim a.d. Ruhr, den 25. 1972



Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.

(Pankoke)
Stadtoberamtmann

Der Rat der Stadt hat am diesen Planentwurf beschlossen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen - geänderten - Bebauungsplänen in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausgelegen.

Mülheim a.d. Ruhr, den
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
i.A.