

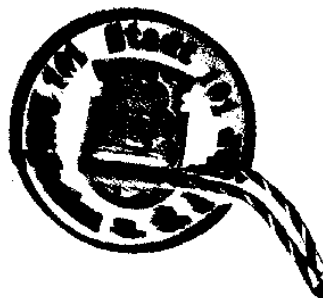
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

"Ruhrorter Straße/Rennbahn Raffelberg-N5"

Text und Begründung

zum zur
Entwurf-Satzung



Bebauungsplan "Ruhrorter Straße/Rennbahn Raffelberg - N 5"

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

In dem mit N bezeichneten Gewerbegebiet wird festgesetzt, daß von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art, lediglich Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9.7.1982 und zwar

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 1
Abs. 5 und 9
BauNVO

- Anlagen zum Bootsbau
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
- Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
- Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
- Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
- Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
- Anlagen der Farbwarenindustrie
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
- Tischlereien und Schreinereien
- Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren

- Tapetenfabriken
- Druckereien ohne Rotationsdruck
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte und Putzwolle
- Spinnereien und Webereien
- Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
- Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
- Bauhöfe
- Autolackierereien
- Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
- Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

oder Betriebe mit einem geringeren Störungsgrad zulässig sind; im Einzelfall ist die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachzuweisen.

Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher und Ausstellungshallen - ausgenommen Verkaufsräume von Handwerksbetrieben - sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der festgesetzten Traufhöhe ist von der im Mittel (des Gebäudes) vorhandenen Höhe der Straßenachse der Ruhrorter Straße auszugehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m.
§ 16 Abs. 3
BauNVO

3. Sonstige Festsetzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. § 12
Abs. 6 u. § 14
Abs. 1 BauNVO

Die im Plan für ein Nutzungsrecht festgesetzte Fläche im Anschluß an die Stichstraße ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Stadt Mülheim a.d. Ruhr zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

Der Teilbereich des Gewerbegebietes südlich der Stichstraße ist nach Norden, Osten, Süden und Westen am Rande mit einem 5 m breiten Gehölzstreifen einzugrünen. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten, sowie notwendige Rettungswege für Notfahrzeuge (Feuerwehr etc.).

§ 9 Abs. 1
Nr. 25 a
BauGB

Innerhalb dieses Gehölzstreifens ist entlang der Ruhrorter Straße je 100 qm ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Der nördliche Teilbereich ist allseitig mit einer 2 m breiten Strauchbepflanzung einzugrünen, wobei zusätzlich

- entlang der Stichstraße und der anschließenden für ein Nutzungsrecht festgesetzten Fläche alle 15 m und
- entlang der Ruhrorter Straße je 40 qm ein großkroniger Baum anzupflanzen ist.

Ausgenommen hiervon sind die Zu- und Abfahrten zur Stellplatzanlage.

Außerdem ist mindestens pro 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

II. Hinweise

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

§ 15 DSchG NW

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die

max. Bauhöhe von 162 m über NN darf im Schutzbereich nicht überschritten werden.

Um die Bebauung im süd-westlichen Planbereich realisieren zu können, ist die Verlegung des Halbaches erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren ist deshalb ein Verfahren nach § 31 WHG notwendig.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Ruhrorter Straße/Rennbahn Raffelberg - N 5" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes sowie räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Speldorf und umfaßt den Bereich zwischen der Ruhrorter Straße, der Rennbahn Raffelberg und der geplanten Trasse der Emmericher Straße.

Er ist Teil des Übergangsbereiches zwischen einer überörtlich bedeutsamen Grün- und Erholungszone, die vom Duisburger Zoo über das Solbad Raffelberg und die Pferderennbahn bis zur Ruhrorter Straße reicht, und dem Industriegebiet im Hafengelände, das östlich an die Ruhrorter Straße anschließt. Rund 200 m südlich verläuft die Duisburger Straße mit Wohn- und Geschäftsnutzung.

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein ca. 35,0 m breiter und 140,0 m langer Geländestreifen entlang der Ruhrorter Straße wird als Stellplatzfläche von einem Industriebetrieb in Anspruch genommen. Das Gelände ist eben, es liegt teilweise bis zu 3,0 m unter dem Niveau der Straße. Die Stellplatzflächen sind jedoch bis auf das Straßenniveau aufgeschüttet.

Die Ruhrorter Straße ist in Höhe des Plangebietes voll ausgebaut und enthält alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim a. d. Ruhr vom 13.08.1971 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar. Diese Darstellung ist entsprechend den veränderten Zielen im Rahmen des Parallelverfahrens für die 126. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geändert worden.

Im Generalverkehrsplan der Stadt Mülheim a. d. Ruhr sind sowohl die bestehende Ruhrorter Straße als auch die geplante Emmericher Straße, die das Plangebiet im Süden tangiert, als Hauptverkehrsstraßen eingestuft.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim a. d. Ruhr vom 28.05.1982, der entlang der Ruhrorter Straße Anpflanzungen und Aufforstungsflächen sowie einen Rad- und Wanderweg zwischen der Ruhrorter Straße und der Straße "An der Rennbahn" festsetzt. Die dem Planbereich benachbarte westliche Fläche ist Landschaftsschutzgebiet.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Festsetzung von Gewerbeflächen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung von Verkehrsflächen

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Gewerbegebiet

In der "Untersuchung zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen" durch die Aktiengesellschaft für Entwicklungsplanung (AGEPLAN) ist nachgewiesen worden, daß in Mülheim a. d. Ruhr ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Die diesbezüglichen Standortuntersuchungen beurteilen u. a. die Flächen zwischen Ruhrorter Straße und Rennbahn Raffelberg als geeigneten Standort für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Wie in anderen Gewerbegebieten soll auch in diesem vor allem der Bedarf an gewerblichen Flächen für Verlagerung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe gedeckt werden.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes ist ausschließlich für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Hier sind mit Ausnahme von Einfriedigungen bauliche Nebenanlagen nicht zulässig, um eine optische Unterbrechung des Zusammenhanges der begrünten Stellplatzanlagen zu verhindern und der Gefahr ungewollter anderweitiger Nutzung grundsätzlich entgegenzuwirken.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen öffentlichen Leitungsnetze ausreichend gesichert.

Aufgrund der vorhandenen Geländesituation sind zur Erschließung der Gewerbegrundstücke Erdbewegungen erforderlich.

4.2 Einschränkung der gewerblichen Nutzung

Das festgesetzte Gewerbegebiet steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem östlich der Ruhrorter Straße beginnenden großflächigen Industriegebiet des Hafengeländes. Mit Rücksicht auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, die Pferderennbahn sowie die an der Baakendorfer- und Duisburger Straße bestehenden Wohngebäude sind Nutzungseinschränkungen vorgesehen.

Die weiteren Nutzungseinschränkungen (Ausschluß von Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher und Ausstellungshallen) sollen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken. Vorhandene Baubereiche in Speldorf bieten ausreichend Raum für die Unterbringung von Handelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung. Hierdurch ist die Ausbildung zentraler Versorgungsbereiche in der Ortsmitte, entsprechend dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept, gewährleistet. Deshalb soll die im Planbereich vorgesehene Gewerbefläche schweremwichtig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen in den benachbarten Bereichen des Ortsteiles Speldorf nicht wesentlich stören.

4.3 Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeplatz. Diese Straße stellt gleichzeitig, zusammen mit der mit dem Nutzungsrecht belasteten Fläche, die Verbindung zu dem im Landschaftsplan festgesetzten Rad- und Wanderweg durch den westlich angrenzenden Erholungsbereich dar. Durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird außerdem eine Erschließung der Stellplatzflächen sowie der westlich angrenzenden Grünbereiche ermöglicht, wobei die öffentliche Nutzung ein Befahren nur mit Fahrrädern oder Unterhaltungsfahrzeugen der Stadt umfaßt.

4.4 Grünflächen und Anpflanzungen

Die Grünfläche im nördlichen Planbereich dient als Trennzone zwischen dem Rennbahngelände und dem Gewerbegebiet.

Durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes sowie zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Ruhrorter Straße wird der Lage zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie den Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim a. d. Ruhr Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung dieser Anpflanzungsmaßnahmen wird innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens den Bauherren die Vorlage eines Bepflanzungsplanes, dessen Überprüfung und Ergänzung sich die Baugenehmigungsbehörde vorbehält, zur Auflage gemacht.

In einem gesonderten Verfahren ist die Herausnahme des Planbereiches aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes, soweit erforderlich, zu betreiben.

Der festgestellte zu bepflanzende Grünstreifen entlang der Stichstraße und der anschließenden für ein Nutzungsrecht festgesetzten Fläche verdeutlicht die Funktion als Fuß- und Wanderweg und dient der Abgrenzung zur nördlich anschließenden Stellplatzfläche.

Die öffentliche Grünfläche entlang der südlichen Plangrenze ermöglicht durch einen Fuß- und Radweg eine bessere Anbindung des Speldorfer Kernbereiches an die westlich angrenzenden Grün- und Naherholungszonen. Außerdem wird die Weiterführung des Radweges, vom geplanten Einmündungsbereich der Emmericher Straße in die Ruhrorter Straße ermöglicht.

5. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung vom 13.04.1987 - 15.05.1987

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) erhebt Bedenken gegen die zusätzliche Gewerbeansiedlung im Hinblick auf den noch ausstehenden biologischen Ausbau der Kläranlage Duisburg/Kaßlerfeld. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß einer Verlegung des Halbaches ohne Einleitung eines Verfahrens nach § 31 WHG nicht zugestimmt werden kann.

Die Bedenken des STAWA sind aufgrund der eingetretenen Entwicklung zurückzuweisen, da sie im wesentlichen als überholt anzusehen sind. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld wurde mit Beschluß vom 01.09.1987 abgeschlossen.

Zwar wurde eine Anfechtungsklage eines Klägers eingelegt; es zeichnet sich jedoch deutlich ab, daß hier ein Vergleich erzielbar ist, der die Unanfechtbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses in Kürze erwarten läßt.

Für die Finanzierung des Projektes hat der Ruhrverband bereits 6 Mio. DM Eigenmittel bereitgestellt. Durch ein Investitionsprogramm des Landes soll die Restfinanzierung sichergestellt werden. Mit einem Baubeginn ist im Herbst 1988 zu rechnen. Die Anlage könnte 1991 fertiggestellt sein.

Dies vorausgeschickt ist die Aussage des STAWA vom Oktober 1986 von Belang, daß es bereit wäre, seine sachlich und rechtlich begründeten Bedenken gegen alle Bebauungspläne im Einzugsbereich der erwähnten Kläranlage zurückzustellen, wenn ein Fertigstellungsdatum der neuen Anlage genannt werden könnte.

Im übrigen ist damit zu rechnen, daß die Realisierung des Bebauungsplanes sich zum größten Teil der Fertigstellung der Kläranlage nähert.

Desweiteren findet nach Bekunden des Ruhrverbandes neben der mechanischen Klärung der bestehenden Kläranlage eine chemische Fällung der Abwässer statt, deren Ergebnisse den vorgegebenen Grenzwerten der Restbelastung nahe kommt.

Bei der Abwägung der berührten Belange bezüglich der zusätzlichen gewerblichen Baufläche kommt aber ein besonderer Augenmerk der Tatsache zu, daß die künftige Nutzung bestehenden Gewerbebetrieben zugedacht ist, die aus Mangel an Erweiterungsmöglichkeiten und wegen bestehender Konflikte bei der Deckung des Stellplatzbedarfes für ihre Mitarbeiter umgesiedelt werden sollen; keiner der betroffenen Betriebe ist bezüglich der Abwasserentsorgung bedenklich.

Eine Verlegung des Halbbaches ist erst bei der Realisierung der Festsetzungen im südwestlichen Planbereich notwendig. Das Verfahren nach § 31 WHG sollte deshalb im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Weitere Bedenken wurden hinsichtlich der Gebäudehöhenfestsetzungen, dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der nach Auffassung des Einsenders zu geringen Breite des südlich festgesetzten Grünstreifens erhoben. Eine weitere Einschränkung der ohnehin knapp bemessenen Gewerbefläche durch die Verbreiterung des südlichen Grünstreifens ist nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange nicht vertretbar. Die max. möglichen Gebäudehöhen wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im südlichen und östlichen Nachbarbereich festgesetzt. Dadurch ist eine Einfügung in den Bereich der näheren Umgebung gewährleistet. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Anschluß an die geplante Stichstraße ist zu Gunsten der Allgemeinheit und der Stadt Mülheim a. d. Ruhr belastet. Dadurch soll mit möglichst geringem Aufwand die Erschließung der nördlich angrenzenden Stellplatzfläche sowie der westlich angrenzenden Grünbereiche

gesichert werden. Außerdem wird durch die belastete Fläche die Verbindung zu dem im Landschaftsplan festgesetzten Rad- und Wanderweg durch den westlich angrenzenden Erholungsbereich hergestellt.

6. Auswirkungen/Umweltverträglichkeit

Durch diesen Bebauungsplan wird die Aufschließung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen ermöglicht. Die Flächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Stadt Mülheim a. d. Ruhr; sie sind teils als Stellplatzflächen für ein nahegelegenen Industriebetrieb, teilweise zu landwirtschaftlicher Nutzung verpachtet. Die Pachtverhältnisse müssen bei der Verwirklichung der Planung aufgelöst oder neu geordnet werden.

Wesentliche Auswirkungen auf das Klima und das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem Planbereich um einen relativ kleinen Bereich handelt, der zudem am Rande einer weiträumigen Grünzone liegt, so daß der große, zusammenhängende Freiraum weitestgehend erhalten bleibt. Der unvermeidbare Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche und den vorhandenen Baum- und Strauchbestand wird durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Insbesondere wird hierdurch auch der Lage zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

Auf dem Wege der Vorlage eines Bepflanzungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen zum einen die Ausführung der Anpflanzungsmaßnahmen selbst sichergestellt, zum anderen auch Einfluß auf die Art der Bepflanzung genommen und sichergestellt werden, daß Bäume und Sträucher, die bei Ausführung von Baumaßnahmen entfallen, in gleicher Artenvielfalt neu angepflanzt werden.

Im übrigen werden im nordwestlichen sowie im südlichen Planbereich öffentliche Grünflächen entstehen, in denen ebenfalls umfangreiche Anpflanzungen möglich sind; wodurch auch hier eine Abschirmungsfunktion erreicht wird.

Durch die Wegeführungen in der nördlichen und südlichen öffentlichen Grünfläche sowie in Verlängerung der Stichstraße wird die Zugänglichkeit der Erholungslandschaft und des anschließenden Freiraumes verbessert. Die geplante Renaturierung des Halbaches wird darüberhinaus zu einer gestalterischen Anreicherung der Landschaft führen. Hierfür ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das auch eine Verlegung des noch im Südwesten des Plangebietes befindlichen Bachlaufes einbezieht. Neben den zahlreichen Begrünungsfestsetzungen sind im Gewerbegebiet weitere

Beschränkungen vorgesehen. Da der Bereich lediglich der Ansiedlung nicht erheblich störender Gewerbebetriebe dient, sind Nutzungseinschränkungen unter Berücksichtigung des Abstanderlasses vorgesehen. Die von den zulässigen Gewerbebetrieben ausgehenden Auswirkungen werden für vertretbar gehalten.

Die Festlegung einer maximalen Traufhöhe wird im Zusammenhang mit weiteren Gestaltungsfestsetzungen eine der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes angemessene Bebauung im Plangebiet gewährleisten und die Gestaltung eines harmonischen Ortsbildes in dem neuen Gewerbebereich sichern.

7. Kosten

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

1.) Erschließung	
a) Entwässerung	150.000,-- DM
b) Straßenausbau	200.000,-- DM
2.) Ausbau der öffentlichen Grünflächen	<u>82.000,-- DM</u>
	432.000,-- DM

Die Finanzierung der Kosten ist im Rahmen des Haushaltsansatzes "Erschließung von Gewerbeflächen" zu sichern.

Zur teilweisen Deckung dieser Kosten erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge.

Bebauungsplan

"Ruhrorter Straße/Rennbahn Raffelberg - N 5"

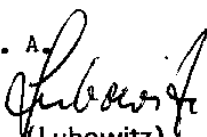
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 12.03.87 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind.^{*)} Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

***) und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 13.4.1987 bis einschließlich 15.05.1987 öffentlich ausgelegen haben.**

Mülheim a.d. Ruhr, den 13.03.1987

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A. 
(Lubowitz)
Stadtvermessungsamtmann



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am **17. März 1988** beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des ^{Baugesetzbuches} ~~Bundesbaugesetzes~~ Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

18. April 1988

Mülheim a.d. Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A. 