

Stadt Mülheim an der Ruhr

Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

**„Mellinghofer Straße/Langekamp – Q 16
(Verfahrensbezeichnung: Q 16/III)“**

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



**Bebauungsplan „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16
(Verfahrensbezeichnung: Q 16/III)“
zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen
Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q
16“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Textliche Festsetzung

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Textliche Festsetzung

Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

Einfriedungen

In dem GE-Gebiet sind Einfriedungen in Höhe von bis zu 2 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße Langekamp zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.

§ 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW

**Bebauungsplan „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16
(Verfahrensbezeichnung: Q 16/III)“
zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Be-
bauungsplanes „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q
16“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Begründung

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet.....	3
1.2 Verkehrliche Anbindung	3
2. Planungsrechtliche Situation.....	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan	4
2.2 Räumlich-Funktionales-Entwicklungskonzept	4
2.3 Bebauungsplan	4
2.4 Gender Mainstreaming	4
3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
4. Planinhalt	6
5. Wesentliche Auswirkungen	6
6. Planungsalternativen	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit dem 31.08.1995 rechtskräftigen, am 15.08.2011 sowie am 15.01.2013 geänderten Bebauungsplans „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16“ in den Stadtbezirken I und II, Ortsteil Dümpten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst das Verfahrensgebiet des am 15.01.2013 geänderten Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16 (Verfahrensbezeichnung: Q 16/II)“ sowie die südlich daran anschließenden Grundstücke. Der Änderungsbereich liegt nur im Stadtbezirk II, umfasst die Gemarkung Dümpten, Flur 18, Flurstücke 432, 466, 508, 510, 513, 515, 521 – 525, 527 sowie 528 und ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

In den festgesetzten Gewerbegebieten des Bebauungsplans „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16“ überwiegen Betriebe des produzierenden und handwerklichen Gewerbes. Im Änderungsbereich befinden sich derzeit ein Sanitärgroßhandel, eine Zimmerei, eine Dachdeckerei sowie ein Elektroeinzelhandel. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist geplant.

Das Ortsbild wird durch gewerbliche Bauten wie Lager- und Produktionshallen sowie durch großflächig versiegelte Stellplatz- und Lagerflächen geprägt. In den an das Plangebiet angrenzenden Mischgebieten sowie entlang der Schultenhofstraße sind einzelne Wohngebäude vorhanden.

Im Geltungsbereich des Änderungsplans zwischen der Straße Langekamp im Osten und der Mannesmannallee im Westen sind die im nördlichen Bereich liegenden, als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke bereits bebaut. Auf Grund des hohen Anteils versiegelter Flächen sind Grünstrukturen nur in sehr untergeordnetem Umfang vorhanden und stellen keine große Wertigkeit in dem Gebiet dar. Die Vegetation setzt sich vor allem aus Rasenflächen, einzelnen Solitärbäumen und Ziergehölzen auf den privaten Gewerbegrundstücken zusammen.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt insbesondere über die L 450 (Mannesmannallee und Mellinghofer Straße), die das Plangebiet an die Bundesautobahn BAB 40 sowie an das Stadtzentrum der Stadt Mülheim an der Ruhr anbindet. Die innere Erschließung ist über die Straßen Langekamp, Fritz-Thyssen-Straße und Schultenhofstraße gesichert. In der Mellinghofer Straße östlich des Geltungsbereichs verläuft die Strecke der Linie 102 (Uhlenhorst – Oberdümpten). Darüber hinaus ist das Plangebiet selbst durch die Buslinie

129 (Oberhausen-Fröbelplatz – Rhein-Ruhr-Zentrum) erschlossen, so dass die Andienung durch den ÖPNV sichergestellt ist.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Vorhabengebiet als gewerbliche Bauflächen – Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – dar.

2.2 Räumlich-Funktionales-Entwicklungskonzept

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet innerhalb von Gewerbe- und Industrieflächen.

2.3 Bebauungsplan

Die Änderungen betreffen einen Teilbereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16“, rechtskräftig seit dem 31.08.1995, geändert am 15.08.2011 (Verfahrensbezeichnung: Q 16/I) und am 15.01.2013 (Verfahrensbezeichnung: Q 16/II) festgesetzten Gewerbegebietes.

2.4 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16“ sind insbesondere städtebauliche Festsetzungen für Gewerbe- und Mischgebiete sowie für öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Umgehungsstraße für den Ortsteil Dümpten getroffen worden. Ziel der Festsetzung von Gewerbeflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16“ war die Verbesserung von Rahmenbedingungen für den Gewerbestandort Mülheim an der Ruhr.

In dem seit Mitte der 1990er Jahre rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den Gewerbegebieten für nicht zulässig erklärt. Grundstücke sind demnach entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur durch einen Rasenkantenstein zu begrenzen. Erst im Anschluss an die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind Einfriedungen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Einschränkung hatte die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der privaten Gewerbegrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zum Ziel.

Die geänderte Festsetzung soll bei künftigen Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Planbereich den Bau von Einfriedungen erleichtern. Mittlerweile haben sich zudem in Teilbereichen verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, für deren Betriebsabläufe es erforderlich ist, Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entlang ihrer Grundstücksgrenzen zu realisieren. Bei Zurücksetzen der Einfriedungen bis zur überbaubaren Grundstücksfläche können die Grundstücke nicht funktionell im Sinne des Betriebes genutzt werden. So wird z. B. das Drehen und Wenden von größeren Wagen oder Lkw erschwert.

Durch die Änderung der Festsetzung bezüglich der Einfriedungen soll eine Sicherung des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und eine gute Befahrbarkeit des Grundstücks erreicht werden. Das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes entspricht dem eines regulären Gewerbegebietes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mellinghofer Straße/ Langekamp - Q 16“ hinsichtlich der verpflichtenden Begrünung der einzelnen Grundstücke bleiben also von der Änderung unberührt. Aufgrund der Entwicklung des Gewerbestandortes ist es aber nunmehr sinnvoll, Einfriedungen insbesondere aus Sicherheitsaspekten zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplans „Mellinghofer Straße/ Langekamp - Q 16“, nämlich die Verbesserung von Rahmenbedingungen für den Gewerbestandort Mülheim an der Ruhr, bleibt unverändert. Die Änderung der Zulässigkeit von Einfriedungen in diesem Änderungsbereich berührt nicht die wesentlichen Grundzüge der Planung. Die

Planung soll auch künftig dazu beitragen, Gewerbegebiete mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16“ sind durch diese Änderungen nicht berührt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bleibt im Übrigen bestehen. Dies gilt auch für die Festsetzungen zur Begrünung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Das Erscheinungsbild des Plangebietes hinsichtlich der Begrünung wird nicht verändert, da die jetzt beabsichtigte Änderung ausschließlich die Zulässigkeit von Einfriedungen im Bereich der Straße Langekamp betrifft.

4. Planinhalt

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Die geänderte Festsetzung betrifft die Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16 (Verfahrensbezeichnung: Q 16/III)“. Künftig sind in dem GE-Gebiet Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Höhe von bis zu 2 m zulässig.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Einfriedungen ist für die Gewerbebetriebe aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich, um einen Einbruchschutz zu gewährleisten. Darüber hinaus stehen die bisherigen Festsetzungen einem ungehinderten Betriebsablauf teilweise entgegen. Mit der geänderten Festsetzung, die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt, entstehen verbesserte Möglichkeiten, um Zufahrten anzulegen sowie Rangiertätigkeiten auszuführen.

5. Wesentliche Auswirkungen

Durch die neue Festsetzung können die Grundstücke durch Einfriedungen besser gesichert und flexibler genutzt werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und angrenzende Bereiche zu erwarten. Die Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes hat die Sicherung des Gebietscharakters und die verbesserte Erschließung sowie Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet zum Ziel.

Das gesamte Bereich des Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße/ Langekamp – Q 16“ ist weitestgehend entsprechend der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt. Da durch die Teiländerung des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung nicht zugunsten weiterer Bauvorhaben erweitert wird und der Grad zulässiger Versiegelungen nicht erhöht wird, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die Ände-

rung betrifft ausschließlich die Zulässigkeit von Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt nicht vor (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB). Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden durch die Bebauungsplanung voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden. Daher wird im Verfahren nach § 13 BauGB von folgenden Anforderungen des Baugesetzbuchs abgesehen:

- Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB,
- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angabe über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sowie
- Monitoring gemäß § 4c BauGB.

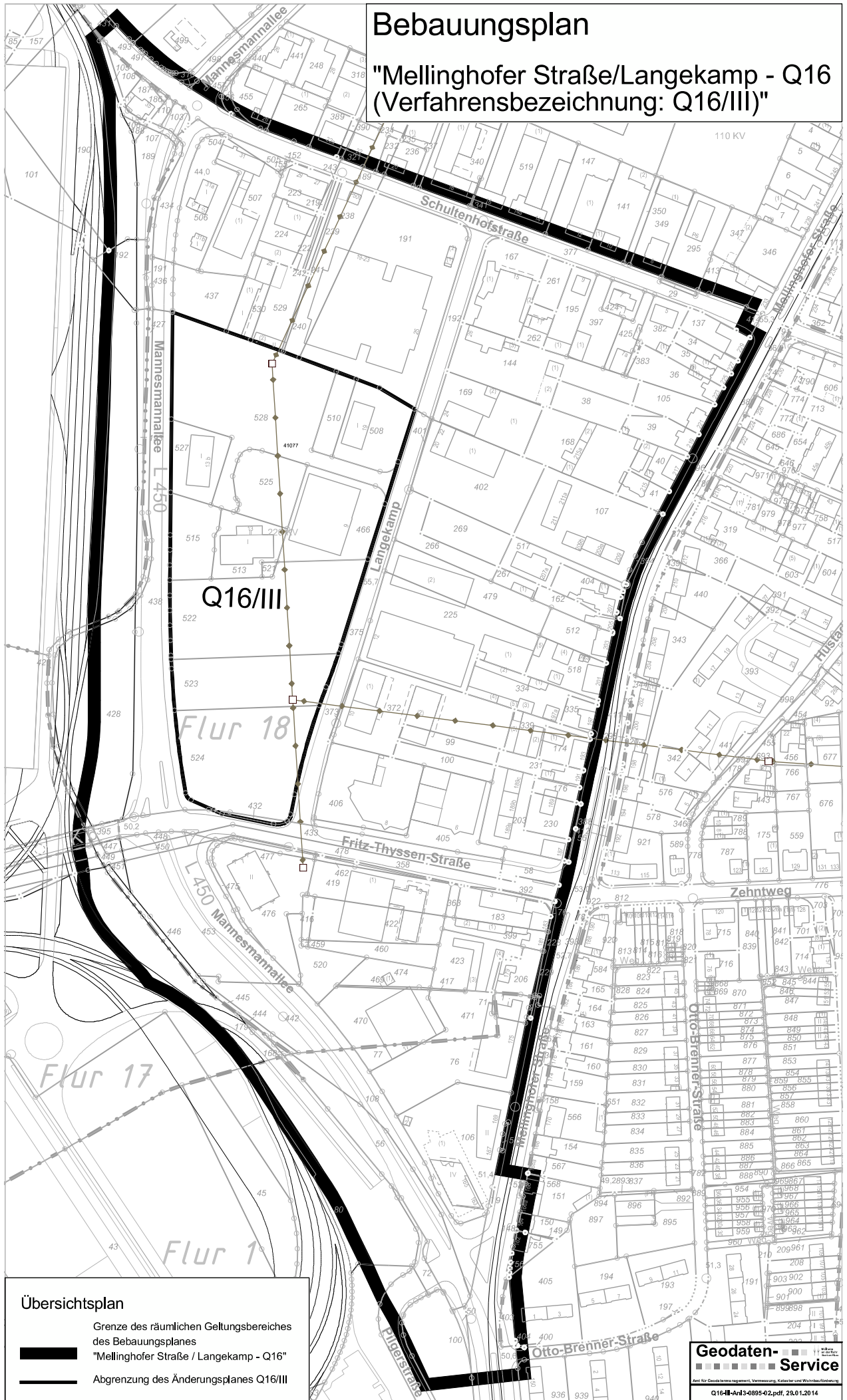
6. Planungsalternativen

Die „Nullvariante“, also das Belassen der derzeitigen Situation, wäre möglich. Dabei würden jedoch die im Plangebiet ansässigen Betriebe in der Nutzung ihrer Grundstücke unnötig eingeschränkt und eine aus Sicherheitsgründen wünschenswerte Einfriedung der Grundstücke erschwert.

Daher gibt es zu der angestrebten Änderung der Zulässigkeit von Einfriedungen unter Beibehaltung des Gebietscharakters der Gewerbegebiete keine weitergehenden Alternativen.

Bebauungsplan

"Mellinghofer Straße/Langekamp - Q16
(Verfahrensbezeichnung: Q16/III)"



Für die Erarbeitung des Änderungsentwurfes des Bebauungsplanes:

Mülheim an der Ruhr, den 11.03.2014

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.



Amtsleiter
L. Beck



Beigeordneter
Prof. Vermeulen

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 04.02.2014
diesen Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und seine
Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 10.02.2014

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt



Ausschussvorsitzender
W. Schöning



Schriftführerin
Dre-ckahn

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung
haben in der Zeit vom 11.03.2014 bis einschließlich
11.04.2014 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 14.04.2014



Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
I.A.



(Schulte Tockhaus)

Der Rat der Stadt hat am 25.09.2014 gemäß §7 GO NW in der
zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit §10 BauGB
die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 03.10.2014

Im Auftrage des Rates der Stadt



Oberbürgermeisterin
T. Schöning



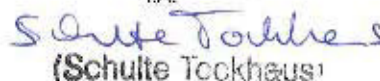
Schriftführerin
K. Bach

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der
Bekanntmachungsanordnung vom 07.10.2014 im Amtsblatt für
die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.10.2014 ortsüblich
bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 20.10.2014



Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
I.A.



(Schulte Tockhaus)

Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

„Mellinghofer Straße/Langekamp – Q 16

(Verfahrensbezeichnung: Q 16 /III)“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgeheftete, vom Planungsausschuss der Stadt am 04.02.2014 gebilligte Begründung (Entwurfsfassung) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan ist und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 11.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 öffentlich ausgelegen hat.

Mülheim an der Ruhr, den 06.11.2014

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

Schall



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgeheftete, vom Rat der Stadt am 25.09.2014 beschlossene Begründung (Satzungsfassung) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan ist.

Mülheim an der Ruhr, den 06.11.2014

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

Schall

