

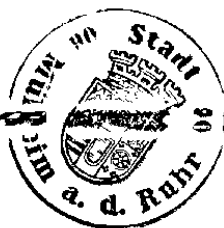
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan T 3b

Zechengelände "Wiesche-Ost"

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



7

Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Zechengelände Wiesche - Ost - T 3 b"

Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung:

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) mit der Nutzungseinschränkung N I die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauN VO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig sind, nämlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ferner wird gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß in den mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen versehenen Gewerbegebieten Einzelhandelsunternehmen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der BauN VO wird festgesetzt, daß von den in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauN VO aufgeführten Ausnahmen folgende nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- b) Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauN VO:

In den durch die Nutzungseinschränkung N I gekennzeichneten Flächen nördlich der öffentlichen Grünfläche sind nur Anlagen der Abstandsklasse X der Abstandsliste zum Runderlaß vom 25.07.1974 MBl. S. 992 - in der Fassung vom 02.11.1977 MBl. S. 1688 - oder Betriebe geringeren Störungsgrades zulässig.

In den durch Nutzungseinschränkung N II gekennzeichneten Flächen sind nur Anlagen der Abstandsklasse IX und X der Abstandsliste oder Betriebe geringeren Störungsgrades zulässig.

In den durch die Nutzungseinschränkung N III gekennzeichneten Flächen sind nur Anlagen der Abstandsklasse VIII bis X der Abstandsliste oder Betriebe geringeren Störungsgrades zulässig.

In den durch die Nutzungseinschränkung N IV gekennzeichneten Flächen sind nur Anlagen der Abstandsklasse VII bis X der Abstandsliste oder Betriebe geringeren Störungsgrades zulässig.

Die vorgenannte Abstandsliste ist als Anlage Teil dieser Festsetzungen.

Sonstige Festsetzungen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für innere Erschließungsstraßen benötigt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG dicht mit landschaftsgebundenem Laubgehölz zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Pro 100 m² ist hierbei ein großkroniger Baum anzupflanzen. Hier sind gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauN VO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Stellplätze unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim, festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 04.05.1964/31.07.1964 gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.01.1959 (BGBl. I S. 9).

Gestaltung

Gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz (BBauG) vom 29.11.1960 (GV NW S. 433), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.09.1979 (GV NW S. 648) werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Zulässige Dachformen sind:

Flachdächer für die Verwaltungs- und Wohngebäude, Flachdächer, Sheddächer ohne Einschränkung der Dachneigung oder Satteldächer bis zu einer Neigung von 28° für die gesamte übrige Bebauung.

Hochglänzende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig.

Anhang

zum RdErl. d. Ministers für
Arbeit, Gesundheit und Soziales NW
- III B 1 - 880425 v. 25. 7. 1974,
geändert durch RdErl. v. 2. 11. 1977 -
SMBI. 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 Lichtbogenofen unter 50 t Gesamtstichgewicht)
		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 Rosten, 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	LK- Nr.	Betriebsart
		31	Stahlwerke mit Induktionsofen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
		32	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		33	Stahlgießereien
		34	Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Röstung
		35	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
		36	Automobil- und Motorradiabriken 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 Holzfasersplattenwerke
		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 BtLSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legebienen oder 300 Schweine
		48	Erzaufbereitungsanlagen
		49	Schotterwerke
		50	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mortel
		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	Strangguß- und Flammanlagen
		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 Wachstuch
		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	Rubenzuckerfabriken
		82	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		83	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Autoshtredderanlagen in geschlossenen Hallen
		84	Autokinos (*)
		85	Betriebshöfe für Straßenbahnen
		86	Spektationsbetriebe 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, -schleifereien, -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 Gipszeugnissen für Bauzwecke
		96	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikzeugnissen
		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	Schlackenmahanlagen
		104	Gaserzeugungsanlagen
		105	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		106	Preßwerke (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	151 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	Metallhalbzeugwerke, 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 Altölregenerierung
		120	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		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 Phenolharzen
		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	Glashütten für Flachglas
		133	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		134	Holzimprägnier- und -auslaugeanlagen
		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, Stoffdruckereien
		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	Speisewürzefabriken
		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
IX	100	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 Kunstspeisefettfabriken
		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
		194	Fernseh- und Rundfunkgeräteaau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegra- phiergeräteaau, Elektro-, 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
X	50	201	Vulkanisierbetriebe
		202	Druckereien ohne Rotationsdruck (*)
		203	Tapetenfabriken
		204	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte, Putzwolle und Hutstoffen
		205	Kleiderfabriken
		206	Herstellung von Essig und Senf
		207	Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse (*)
		208	Stearin-, 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

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes zum
Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Zechengelände Wiesche - Ost - T 3 b"

1.) Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich erstreckt sich auf das Gebiet der fast vollständig abgeräumten Halde der ehemaligen Zeche Wiesche sowie auf den Bereich des alten Friedhofes auf dem die letzten Nutzungsrechte bereits 1967 abgelaufen sind.

Im Osten wird das Gebiet von der Hardenbergstraße und im Nordwesten von der Geitlingstraße begrenzt. Im Westen grenzt es an ein bestehendes Gewerbegebiet während sich im Süden eine lockere Wohnbebauung anschließt.

Die öffentliche Grünfläche wird nur durch die Hardenbergstraße erschlossen, das Gewerbegebiet kann sowohl über die Hardenbergstraße als auch über die Geitlingstraße erschlossen werden. Eine gute und schnelle Anbindung an das Autobahn- und Bundesfernstraßennetz ist durch die in der Nähe befindlichen Auf- und Abfahrten der A 430 und B 1 gesichert. Durch Buslinien mit Haltestellen an der Geitlingstraße, der Hinnebecke sowie der Hänflingstraße und die Stadtbahnhaltestelle in Ortsmitte Heißen ist die Anbindung des Standortes an die Nahverkehrseinrichtungen sichergestellt.

2.) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Bedarf an neu zu erschließenden Gewerbeflächen entsprochen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht werden. Ein weiteres Ziel war die Sicherung und der bereits durchgeführte ergänzte Ausbau der öffentlichen Grünfläche zu einem Spielzentrum nach Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974.

3.) Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 100. Teiländerung sichert der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung dieses Gebietes.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich gewerbliche Baufläche und Grünfläche (Spielbereich A) dar.

Der Standort des Plangebietes wird durch seine Lage zu den Verkehrsbändern begünstigt. Die Festsetzungen ermöglichen eine sinnvolle Weiterentwicklung vorhandener Gewerbeeinrichtungen. Der Ausschluß von Einzelhandelsunternehmen gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung soll der städtebaulich nicht erwünschten Ansiedlung von Betrieben dieser Art entgegenwirken, da in dem benachbarten Ortskern Heißen, in der Mülheimer Innenstadt sowie in dem Rhein-Ruhr-Zentrum schon in ausreichendem Maße Einkaufsmöglichkeiten gegeben sind.

Der Fortbestand der vorwiegend mittelständischen Betriebe ist vor allem in dem gewachsenen Ortskern für die städtebaulich erwünschte Urbanität dieses Bereiches dringend erforderlich. Im übrigen ist der zentralen Versorgung der Bevölkerung in den nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzustrebenden Siedlungsschwerpunkten auch bei Abwägung der vorgebrachten Bedenken Vorrang zu geben.

Weiterhin müßte bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit unerwünschtem Verkehrsaufkommen in dem Plangebiet und der näheren Umgebung gerechnet werden.

Deshalb ist die getroffene Nutzungseinschränkung unter Wahrung der dargelegten städtebaulichen Gesichtspunkte dringend notwendig.

Der Ausschluß der ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen, nämlich von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewährleistet, daß die festgesetzten Gewerbegebiete unter Beachtung der vorgesehenen Nutzungseinschränkungen vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Somit bleibt der eigentliche Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt. Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen der Bevölkerung im Raum Heißen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Durch Festsetzungen im Text wurden im südlichen Teil des Gewerbegebietes mit der Nutzungseinschränkung I trotz Einwendungen des Gewerbeaufsichtsamtes wegen evtl. Belästigungen, die vom übrigen Gewerbegebiet ausgehen könnten, allgemein Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, um diesem Personenkreis die Möglichkeit offen zu lassen, in unmittelbarer Nähe der Betriebe wohnen zu können.

4.) Gestaltung

Die Festsetzung der Dachform soll den unterschiedlichen Anforderungen gewerblicher Nutzung entsprechen. Der Ausschluß hochglänzender Materialien sowie die Festsetzung zur Bepflanzung und Begrünung sollen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes sicherstellen.

5.) Verkehr und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hardenbergstraße und die Geitlingstraße. Die in der Nähe befindlichen Auf- und Abfahrten der A 430 und der B 1 sichern eine gute Anbindung an das Autobahn- und Bundesfernstraßennetz. Eine weitere Anbindung an die A 430 zu schaffen, wie es bei der Bürgeranhörung angeregt wurde, um der evtl. steigenden Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete entgegenzuwirken, ist nicht möglich, da das Land NW aus Verkehrssicherheitsgründen, gestützt auf die entsprechenden Richtlinien des Bundes, keinen weiteren Anschluß in diesem Bereich zulassen kann. Ferner haben Untersuchungen des Generalverkehrsplanes ergeben, daß eine Verlagerung des vorhandenen Verkehrs von der Hardenbergstraße auf die A 430 nicht möglich ist und der Anteil des Durchgangsverkehrs, der das Gebiet zwischen Aktienstraße und B 1 über die Hardenbergstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße durchfährt, gering ist. Die Hardenbergstraße hat überwiegend Erschließungsfunktionen für den angesprochenen Bereich.

Wegen der Hinweise aus der Bürgerschaft ist jedoch die Möglichkeit untersucht worden, den Ziel- und Quellverkehr - insbesondere den zukünftigen Schwerlastverkehr durch die neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe - über eine Entlastungsstraße vom Straßenzug Hardenbergstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße abzuziehen und auf eine neue Entlastungsstraße im Zuge der verlängerten Gutenbergstraße im Bereich Hansbergstraße zur Aktienstraße zu führen.

Die planungsrechtliche Sicherung einer solchen Straße bedürfte einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Jedoch ist diese Alternative nicht kurz- oder mittelfristig realisierbar.

6.) Umweltschutz

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor störenden Betriebslärm sind im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen festgesetzt worden.

7.) Grundsätze für soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 13 a Abs. 1 BBauG auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden bzw. arbeitenden Menschen weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich zu erwarten.

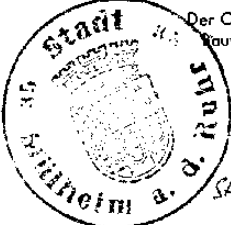
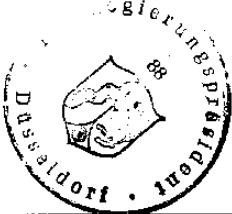
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können die im Hause Geitlingstraße 66 bestehenden Betriebswohnungen auf die Dauer nicht bestehen bleiben. Bei Durchführung des Bebauungsplanes und Ansiedlung weiterer Betriebe muß geprüft werden, ob die bestehenden Wohnungen in Büros umgewandelt werden können. Die jetzt dort wohnenden Familien müssen in andere Wohnungen umziehen.

8.) Sonstiges

Der Plan setzt für seinen Bereich 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 BBauG.

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

Der Stadt entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten. Die öffentliche Grünanlage (Spielzentrum) ist bereits ausgebaut.

Der Rat der Stadt hat am <u>30.8.1979</u> diesen Planentwurf ge- billigt und seine Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>30.8.1979</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>aus dem Siegel</i> Oberbürgermeister <i>G. J. N. Schreier</i> Bürgermeister Stadtvorstand Schriftführer	Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausge- legt. Mülheim a.d. Ruhr, den Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.
<i>der Text</i> Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom <u>11.2.1980</u> bis zum <u>11.3.1980</u> öffentlich ausgelegt. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>11.3.1980</u>  Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>Otto</i> (Ott) Stadtsenator 2. A.	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>17.07.1981</u> die- in 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 Bebau- ungsplan in dieser Fassung als Satzungsplan beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>24.07.1981</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>aus dem Siegel</i> Oberbürgermeister <i>Robert</i> Bürgermeister Stadtvorstand <i>Kriephoff</i> Schriftführer
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands- ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom (Az.:). Diesem Plan hat/haben der Verbandsausschuß- und- der Verbands- direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am zugestimmt. Mülheim a.d. Ruhr, den Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom <u>19.4.81</u> (Az.: <u>35.2 - 2.07</u>) genehmigt worden <i>Wieland T 36</i> Düsseldorf, den <u>19.4.81</u> Der Regionalpräsident <i>Wieland</i> Regionalbaudirektor 
Der Rat der Stadt hat am die in eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfs und dessen erneute Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den 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 Be- kennungsanordnung vom im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom <u>31.12.1981</u> ortsüblich bekannt- gemacht worden. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>31.12.1981</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>Otto</i> (Ott) 