

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 14.07.1992 A.Z. 352-12.07 (Mül T 5)

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

„Hardenbergstr./Heinrich-Lemberg-Str. / T 5 “

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße - T 5"

- I Festsetzungen durch Text
- II Kennzeichnung
- III Nachrichtliche Übernahme
- IV Hinweise
- V Anlagen

I Festsetzungen durch Text
=====

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete (GE)

Nutzungseinschränkungen

Die Abstandsliste 1990 - Anhang 1 zum Rund-
erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit
und Soziales NW vom 21.03.1990 über
"Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe-
gebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bau-
leitplanung (Abstandserlaß)" - ist als
Anlage A (siehe unter V) Teil dieser Fest-
setzungen.

Betriebsarten, die nicht in der Abstands-
liste aufgeführt sind, sind durch Einzel-
untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungs-
verfahrens auf ihre Umweltverträglichkeit zu
prüfen. Für die Zulässigkeit in den einzelnen
Gewerbegebieten ist der Listenabstand ver-
gleichbarer Anlagen zugrunde zu legen.

Die Einhaltung der Emissions- und Immissions-
werte ist bei Anlagen, die der Genehmigung
nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen
sowie den nach Ziffer 1.1.1, 1.1.2 und 1.1.3
nur ausnahmsweise zulässigen Betrieben und

Anlagen, im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

1.1.1 In den mit "N 1" bezeichneten Gewerbegebieten sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen zulässig, die wegen ihres geringeren Emissionsgrades im Abstandserlaß nicht aufgeführt sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Ausnahme: sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses im Einzelfall zulässig, wenn durch
a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
b) Betriebsbeschränkungen
die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargelände zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 4 ~~und 5~~
BauNVO

1.1.2 In den mit "N 2" bezeichneten Teilen der Gewerbegebiete sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 4 BauNVO



Mülheim an der Ruhr, den
04.08.1992

Ausnahme: sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses im Einzelfall zulässig, wenn durch

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 4 ~~und 5~~
BauNVO

a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
b) Betriebsbeschränkungen

(Koch)
Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 und 1.1.4 geändert
gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf
- Dezernat 35 - vom 14.07.1992 unter Aktenzeichen
35.2-12.07 (Mül TS).

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

- 1.1.3 In den mit "N 3" bezeichneten Teilen der Gewerbegebiete sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V des Abstandserlasses im Einzelfall zulässig,
wenn durch

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 4 ~~und 5~~
BauNVO

- a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
 - b) Betriebsbeschränkungen
- die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

- 1.1.4 In den Gewerbegebieten sind von den nach der BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art
1. Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher
 2. Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 5 und
Abs. 9 BauNVO und
§ 8 Abs. 2 Nr. 1
und 4 BauNVO

Ausnahmsweise sind

1. Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 4 ~~und 5~~ und 9

mit dem im Gewerbegebiet ansässigen
Handwerksbetrieb stehen,

BauNVO

2. Handelsbetriebe in dem Gewerbegebiet
- GE I -, soweit sie ein schmales Waren-
sortiment anbieten und keine Waren des
täglichen Bedarfs vertreiben,
zulässig.

In den Gewerbegebieten sind von den nach der
BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1

BauGB i. V. m.

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

§ 8 Abs. 3 Nr. 2

und 3 und § 1 Abs. 6

2. Vergnügungsstätten
unzulässig.

Nr. 1 BauNVO

Dieser Ausschluß betrifft sowohl Einrich-
tungen, die als Gewerbebetrieb geführt
werden, wie auch gemeinnützig betriebene
Einrichtungen.

1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten sind von den allgemein
zulässigen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1

BauGB i. V. m.

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen und
3. Vergnügungsstätten
unzulässig.

§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7

und 8, Abs. 3 sowie

§ 1 Abs. 5 und 6

BauNVO

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise
nicht zulässig.

1.3 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten sind von den
allgemein zulässigen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1

BauGB i. V. m.

Anlagen für nicht störende Handwerksbetriebe
und

§ 4 Abs. 2 Nr. 2

u. 3 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke
unzulässig.

sowie § 1 Abs. 5 und

6 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstmaß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Eine Versiegelung über 50 % der Gesamtfläche des Grundstücks ist durch die unter 2.1.1 oder 2.1.2 festgesetzten Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück selbst auszugleichen. Kombinationen der einzelnen Maßnahmen sind zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

Vorausgesetzt, daß keine betriebsbedingten Schadstoffe in den Boden gelangen, werden die 50 % der Gesamtfläche des Grundstücks übersteigenden privaten Verkehrsflächen (Hofflächen, Fahrwege, Stellplätze, Fußwege) nur zur Hälfte angerechnet, sofern sie mit Rasenpflastersteinen offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mind. 10 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.

- 2.1.1 Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 1, d.h., für jeden m² zusätzlicher Versiegelung über 50 % der Gesamtfläche ist 1 m² Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist so auszuführen und gärtnerisch zu unterhalten, daß ein dauerhafter Bewuchs gesichert ist.

- 2.1.2 Fassadenbegrünung im Verhältnis 1 : 3,
d. h., für jeden m² zusätzlicher Versiegelung
über 50 % der Gesamtfläche sind 3 m² Fassade
dauerhaft mit heimischen oder standortgerech-
ten Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand
zu begrünen.

Anrechenbare Fassadenhöhe ist dabei 5 m, wobei
ein ein Meter breiter Pflanzstreifen freizu-
halten ist.

Die Bepflanzung ist so auszuführen und
gärtnerisch zu unterhalten, das ein dauer-
hafter Bewuchs gesichert ist.

2.2 Gebäudehöhen

In Gebieten mit maximal festgesetzten
Gebäudehöhen sind die Höhen im Mittel des
jeweiligen Gebäudes, bezogen auf die in der
öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten
Höhen über N.N. einzuhalten.

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

Bezogen auf die natürlich vorhandenen Gelände-
höhen darf die maximal zulässige Bauwerkshöhe
an keiner Stelle des Gebäudes um mehr als 15 %
überschritten werden.

Für das Gewerbegebiet unterhalb der Böschung
nördlich der Geitlingstraße sind die Höhen-
festsetzungen in der Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) parallel zur
Bahnanlage bindend.

Sheddächer bis zu einer Höhe von 1,5 m bleiben
bei der Ermittlung der Gebäudehöhen unberück-
sichtigt.

2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders festgesetzten Flächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedigungen gemäß Festsetzung 6.1 und 6.2 unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Gemeinschaftstiefgaragen, soweit diese mit mindestens 0,5 m Erdreich abgedeckt und fachgerecht dauerhaft begrünt werden.

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

3. Begrünungsfestsetzungen

3.1 Für den Bereich der Gewerbegebiete wird festgesetzt:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
BauGB

3.1.1 Die unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Die Begrünung ist wie folgt vorzunehmen:
Je 100 m² der anteiligen Begrünungsfläche sind mindestens anzupflanzen:

- 1 Laubbaum, 18 bis 20 cm Stammumfang
- 5 Solitärsträucher, 125 bis 300 cm hoch
- 50 kleine bis mittlere Sträucher, 40 bis 120 cm hoch.

3.1.2 In die Gesamtbegrünung sind einzubeziehen:

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme notwendiger Zu- und Abfahrten, und
- ein mindestens 3 m breiter Geländestreifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken.

3.1.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang den öffentlichen Straßen-

verkehrsflächen in Ergänzung zur Straßenrandbepflanzung großkronige Bäume anzupflanzen, soweit die Baukörperstellung dies zuläßt.

Die Pflanzungen sind mittig zwischen den in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Baumstandorten vorzunehmen und voll auf die Begrünungsmaßnahmen unter Pkt. 3.1.1 anrechenbar.

- 3.1.4 Pro 6 Stellplätze ist außerdem ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestanpflanzstammumfang 18 cm) anzupflanzen.

3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen

- Regenrückhaltebecken - ist an der Oberfläche dauerhaft und soweit erforderlich auch seitlich mit Erdreich abzudecken und fachgerecht zu begrünen.

3.3 Ausführung der Begrünung

Die Begrünung ist so auszuführen und gärtnerisch zu unterhalten, daß ein dauerhafter Bewuchs gesichert ist.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in den im Plan festgelegten Bereichen die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zu treffen:

a) Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

b) Schallschutzmaßnahme 3

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl. 2.

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassung.

(Die Zahlen der Schallschutzmaßnahme sind so gewählt worden, daß sie mit den Zahlen der Schallschutzklassen von Fenstern identisch sind.)

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Die in der Planzeichnung zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
1. mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmers oder Leitungsbetreibers und
 2. in den WA-Gebieten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten hierüber erschlossenen Grundstücke zu belasten.

- 5.2 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß aus betriebsbedingten Gründen die Gebäudelänge von 50 m auch straßenseitig überschritten werden kann. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

6. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

- 6.1 Einfriedigungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 4 BauONW
- Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den GE-Gebieten sind nicht zulässig. Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur durch einen Rasenkantenstein zu begrenzen. Erst im Anschluß an die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind Einfriedigungen innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu 2 m zulässig.

- 6.2 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoß zulässig.

Werbeanlagen sind nur als beleuchtete Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmen-

signets bis zu einer Höhe von 1 m, in den WA-Gebieten bis zu 0,5 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden bewegten oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

Werbesockel aus Ziegelmauerwerk, die zugleich Nebenanlagen für z.B. Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufnehmen können, sind in Außenabmessungen von 2,5 m x 2,5 m x 2,5 m jeweils einmal pro Grundstück zulässig.

In den Baugebieten sind Werbeanlagen auf den öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugewandten Seite nicht zulässig.

Werbeanlagen mit Ausrichtung auf die Bundesautobahn und die Bahnanlagen sind nicht zulässig.

6.3 Private Verkehrsflächen

Notwendige Zu- und Abfahrten sind direkt zu führen.

Gebäudevorfahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen, die ausschließlich Notdienstfahrzeugen dienen sowie die betriebstechnisch notwendigen Zufahrten im Bereich des Regenrückhaltebeckens und die Fuß-, Radwege innerhalb der Grünflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken befestigt werden.

6.4 Außenwände

Die Fassaden der Gebäude sind in Kalksand-

stein, Putz oder in der Außenwirkung vergleichbaren Materialien in weißen bis grauen Farbtönen auszuführen. Bei einheitlicher Ausführung ist Verblend- oder Sicht-Mauerwerk in Erdfarbtönen gestattet. Die entsprechende Verwendung von Verblend- oder Sicht-Mauerwerk für Teilbereiche ist nur als Ausnahme und nur für städtebaulich zusammengehörende Baugruppen gestattet. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

In den Misch- und Gewerbegebieten sind Materialkombinationen mit Glas und Stahl zulässig.

6.5 Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel- und Walmdächer mit mittlerer Firstanordnung für die Hauptbaukörper sowie die zulässigen Gauben mit einer Neigung von 40° zulässig.

In den Mischgebieten sind für die Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 40° zulässig.

In Baugebieten ohne Höhenfestsetzungen sind Drempel bei Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeit unzulässig. Die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecke müssen fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben. Einzeldachgauben sind nur bis 2,0 m Breite zulässig. Die Summe mehrerer Dachgauben darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Mit Ausnahme der Gewerbegebiete sind Dach-eindeckungen mit Dachziegeln oder Dach-

steinen auszuführen.

Sockel über 0,5 m sind, bezogen auf die in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Höhen unzulässig.

Bei dem MI-Gebiet am Frohnhauser Weg beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf die vorhandenen Geländehöhen.

II Kennzeichnung

=====

Der Planbereich liegt im Einflußbereich des Bergbaues. Es ist umfangreicher oberflächennaher Abbau betrieben worden. Für jede Einzelbaumaßnahme im Umkreis von 20 m der im Plan übernommenen Schächte und Tagesöffnungen ist ein Sachverständiger für Baugrund- und Bebauungsfragen hinzuzuziehen und dem Bergamt Bochum bzw. dem Landesoberbergamt sowie dem Grubenfeldeigentümer ein entsprechendes Gutachten zur Stellungnahme und zur Kenntnis zu bringen. Vor der Durchführung einzelner Baumaßnahmen außerhalb dieser Bereiche wird dem jeweiligen Berechtigten empfohlen, einen Sachverständigen für Baugrund- und Bebauungsfragen zu Rate zu ziehen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß vermutlich weitere, im Bebauungsplan nicht eingetragene, sehr alte Schächte vorhanden sind. Für die Lage- richtigkeit der angegebenen Schächte kann keine Gewähr übernommen werden.

§ 9 Abs. 5 BauGB

III Nachrichtliche Übernahme

=====

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim. Bei Bauvorhaben, Bauhilfsanlagen, Kränen usw. sind die Be-

§ 9 Abs. 6 BauGB
i. V. m. § 12 bis
18 a LuftVG

stimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Bauhöhen kann die Höchstgrenze von 149 m über NN im 4-km-Bauschutzbereich bzw. von 224 m über NN im 6-km-Bauschutzbereich nicht überschritten werden.

2. Die Gebäude Frohnhauser Weg 21, Hardenbergstraße 2 und 4 sind eingetragene Baudenkmäler.

§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 2 Abs. 1 und 2
DSchG NW

3. An der Hardenbergstraße im Bereich des öffentlichen Spielplatzes befinden sich 3 Platanen, die als Naturdenkmal unter der laufenden Nummer 156 des Naturdenkmalbuches eingetragen sind.

§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 17 Bundesnaturschutzgesetz

IV Hinweise

=====

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

§ 15 DSchG NW

2. Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Bei max. Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe kann die Höchstgrenze von 152 m über NN nicht überschritten werden.

3. Soweit unter I/4 keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen

sind, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

4. In jedem Einzelfall ist zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser bzw. der Verdunstung zugeführt werden kann oder die Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist.
5. Die Zugängigkeit und soweit erforderlich die Unterhaltung der bei der Errichtung der Planstraße A entstehenden Böschungen sollen beim Grunderwerb der Verkehrsflächen privatrechtlich gesichert werden.
6. Die Außengestaltung von Doppelhäusern, Hausgruppen und benachbarten Garagen sollte mit gleichen Materialien und Farben ausgeführt werden.

Firste und Traufen dieser Bauten sollten ebenfalls flucht- und höhengleich angepaßt werden.

6445101A/B/C/D/E/F

Anlage zu den in Abschnitt I getroffenen Festsetzungen
A. Abstandsliste 1990 (Anhang zum RdErl. des Ministers für Umwelt,
Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (MB1. NW 1990 S. 504)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabschichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasernplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperreste oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW, bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
III	700	24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 11 und 49)
		28	3.4 (1 + 2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
IV	500	40	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10000 m³ oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektrospannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr (*)
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmelde-technische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen (s. auch lfd. Nrn. 11 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat
		50	3.6 (1 + 2) 3.16 (1) 3.17 (2)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren (*)
		51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke (*)
		52	3.14 (1 + 2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
		53	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
		58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z. B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
		59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden
		61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen oder b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde oder mehr
		62	5.4 (1)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		63	5.5 (1)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		64	5.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51 000 Hennenplätzen, b) 102 000 Junghennenplätzen, c) 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 640 Sauenplätzen oder mehr
		69	7.2 (1 + 2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4 000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstge- wonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Flei- schereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
IV	500	71	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tier- ischen Därmen oder Mägen
		72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Käl- bermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemit- teln oder technischen Fetten aus den Schlachtneben- produkten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klau- en oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausge- nommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
		77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grün- futter im landwirtschaftlichen Betrieb
		78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestand- teilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnli- chen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		80	-	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	-	Autokinos (*)
		82	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
V	300	83	1.5 (1 + 2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		84	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit ei- ner Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		85	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wasser- gas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrah- ler verwendet werden
		87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klas- sieranlagen für Sand oder Kies

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	88	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
		89	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfdruck
		93	2.14 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen (*)
		94	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
		95	3.4 (1 + 2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch Lfd. Nrn. 28 und 151)
		96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
		97	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammsspritzen
		98	3.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
		101	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		102	3.21 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
		103	3.23 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
		104	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
		105	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		106	4.2 (1 + 2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1 + 2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1 + 2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		115	6.2 (1 + 2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen (*)
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14000 bis weniger als 51000 Hennenplätzen, b) 28000 bis weniger als 102000 Junghennenplätzen, c) 28000 bis weniger als 102000 Mastgeflügelplätzen, d) 525 bis weniger als 1900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1 + 2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, daß bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133	10.12 (2)	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		134	10.14 (2)	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
		135	-	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
		137	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	-	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		141	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	-	Preßwerke (*)
		143	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		144	-	Schwermaschinenbau
		145	-	Emaillieranlagen
		146	-	Schrottplätze
		147	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		148	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m³ oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		151	3.4 (1 + 2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3200 bis weniger als 14000 Hennenplätzen, b) 6400 bis weniger als 28000 Junghennenplätzen, c) 6400 bis weniger als 28000 Mastgefügelplätzen d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (1)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen (*)
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien (*)
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personen- nahverkehrs (*)
		178	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenom- men Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	179	2.8 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kanti- nendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schlei- fereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Indu- striewatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungs- anlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegra- fie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elek- tronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weni- ger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße - T 5"

(Nach der Einleitung des Bebauungsplanes unter der Verfahrensbezeichnung "Hardenbergstraße/Kruppstraße - T 5" wurde die Kruppstraße in Teilbereichen mit Beschluß der BV I vom 19.08.1985 in Heinrich-Lemberg-Straße umbenannt.)

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt überwiegend im Ortsteil Heißen, nur untergeordnete Teilflächen des Bundesbahngeländes gehören zur Gemarkung Winkhausen.

Der zwischen den ehemaligen Zechen Wiesche und Rosenblumendelle gelegene Bebauungsplanbereich wird von den überregionalen Verkehrsbändern der Bundesbahnstrecke Essen/Mülheim, der Bundesautobahn A 430 (Ruhrschnellweg), sowie den städtischen Straßen Frohnhauser Weg (Landstraße 132), Hardenbergstraße (Kreisstraße 13) und der Hingbergstraße begrenzt. Die Heinrich-Lemberg-Straße und die Stadtbahnlinie U 18 queren das Gebiet.

Das heute noch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände fällt in nördlicher Richtung leicht ab. Die Bundesbahnstrecke Essen/Mülheim verläuft unterhalb einer Böschung ca. 8 m unter dem Niveau der Geitlingstraße.

Am Frohnhauser Weg befinden sich mit dem Beekmann'schen Hof noch Reste des ursprünglichen Heißener Siedlungsbereiches. Die Wohn- und Geschäftshäuser an der Hardenbergstraße und Hingbergstraße sowie der ÖPNV-Verknüpfungspunkt Heißen-Kirche sind Bestandteil des heutigen Ortszentrums. Das zentrale Gebäude des Ortszentrums ist das ehemalige Bürgermeisteramt, in dem sich heute eine Filiale der Sparkasse befindet. Entlang der Hardenbergstraße, etwa in Höhe der Straße Dickebank, besteht noch eine Straßenrandbebauung mit älteren Wohngebäuden. Teile alter historischer Wegeverbindungen sind als Fußwegebeziehungen und Bruchkanten in den landwirtschaftlichen Flächen noch zu erkennen. Innerhalb des Plangebietes befinden

sich noch Schächte aus vergangener Bergbautätigkeit. Parallel zur Bundesautobahn bzw. zum Frohnhauser Weg verlaufen mehrere Ferngasleitungen. In der Hardenbergstraße ist eine Hauptwasserleitung verlegt und in der Hingbergstraße verläuft ein Hochspannungskabel. Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Bebauung des Plangebietes ist über das öffentliche Kanalnetz gewährleistet.

2. Rechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahre 1986 stellt im Gebiet des Bebauungsplanes einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich überwiegend für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe sowie Wohnsiedlungsbereiche dar. Der räumliche Geltungsbereich wird von einem regionalen Grünzug zwischen den Städten Essen und Mülheim an der Ruhr tangiert.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Heißen.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim vom 13.08.1971 sowie im parallel zum Bebauungsplan geführten 123. Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden für den Planbereich gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

2.4 Generalverkehrsplan

Im Generalverkehrsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1977 sind die Heinrich-Lemberg-Straße und die Hardenbergstraße als Hauptverkehrsstraßen eingestuft.

2.4.1 Radwegezielkonzept

Im Zielkonzept für das Radwegenetz in der Fortschreibung aus dem Jahre 1989

ist ein geplanter Radweg z.T. entlang der A 430 von Winkhausen zum Frohnhauser Weg, sowie ein kombinierter Rad-/Fußweg in der Hingbergstraße enthalten.

2.4.2 Verkehrsführung Heißen

Die künftige Verkehrsführung für den Bereich Heißen wurde 1984 (Ergänzung 1988) vom Planungsausschuß der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossen.

2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 22.05.1982 setzt für eine untergeordnete Teilfläche im nordöstlichen Randbereich eine Fläche zur Aufforstung mit Laubgehölzen fest, die im Einvernehmen mit der Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde aufzuforsten ist.

2.6 Erhaltungssatzung

Teile des Bebauungsplanbereiches liegen im Geltungsbereich einer nach § 39 h BBauG am 20.03.1980 beschlossenen Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Sicherung der Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich "Heißen-Mitte" - Erhaltungssatzung Nr. 3 -.

3. Städtebauliche Ziele der Planung

- Sicherung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Heißen als Teilraumzentrum
- Festsetzung von Gewerbegebieten zur Deckung des erheblichen Bedarfes an Gewerbeflächen
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten zur Sicherung, Arrondierung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz und zur Schaffung neuer bebaubarer Flächen in unmittelbarer Ortskernnähe
- Festsetzung von Mischgebieten zur Sicherung und Erweiterung der für ein Ortsteilzentrum typischen Nutzungen
- Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen der Kath. St. Josefs Kirche und der Deutschen Bundespost
- Festsetzung von Grünflächen
 - a) zur Vernetzung großräumiger Freiräume
 - b) zur Sicherung öffentlicher Grünflächen für die Grünabgrenzung der Bundesautobahn 430, Fuß-/Radwegeverbindungen, zur Freihaltung von

Flächen für Leitungstrassen, zur Schutzbepflanzung, zum Eingrünen von Verkehrsbauwerken sowie von Grünflächen und Maßnahmen für Ausgleichspflanzungen

- Festsetzung von Flächen zur Sicherung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung von Verkehrsflächen
 - a) Verkehrsberuhigung Heißen-Mitte
 - b) zur Sicherung vorhandener und geplanter innerörtlicher Verkehrsstraßen
 - c) zur Erschließung neuer Wohn- und Gewerbeflächen
 - d) zur Sicherung vorhandener und geplanter Fuß-/Radwegeverbindungen
 - e) zur Sicherung öffentlicher KFZ-Parkplätze (u. a. P + R)

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und weiterentwickelt.

Ausgehend von den Zielen der Raumordnung und der Landesentwicklungsgesetzgebung wurde schon 1984 für das gesamte Stadtgebiet eine teilräumliche Gliederung entwickelt, die Heißen als Siedlungsschwerpunkt (Teilraumzentrum C) festsetzt (Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In einigen kleineren Teilbereichen war es notwendig, den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren an das Räumlich-Funktionale Entwicklungskonzept anzupassen.

Die wirtschaftliche und sonstige Tragfähigkeit des Teilraumzentrums soll durch eine Verdichtung im Bereich der Wohn- und Arbeitsstätten gesichert und die Attraktivität durch neue öffentliche Grünbereiche, durch Fuß-/Radwegeverbindungen, verkehrsberuhigte Wohnstraßen zu einem ansprechend gestalteten Ortszentrum gesteigert werden.

Um den eigentlichen Heißener Ortskern, der entsprechend seiner gewachsenen Struktur als Mischgebiet festgesetzt und ergänzt wird, gliedern sich abgerundet Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Gewerbegebiete, Grünbereiche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Natur und Landschaft.

Im Sinne dieser Strukturierung sollen künftig Durchgangsverkehre weitgehend am Ortskern vorbeigeführt werden.

Wegen der reizvollen Lage des Plangebietes am Rande eines historischen gewachsenen Ortskerns, eines regionalen Grünzuges bzw. der Lage zwischen verschiedenen Verbandsgrünflächen müssen insbesondere gewerbliche Ansiedler weitestgehende ökologische und gestalterische Auflagen erfüllen.

4.1 Gewerbegebiete

In Mülheim an der Ruhr besteht ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Betriebe. Dieser Bedarf ergibt sich u. a. aus unabhängig voneinander durchgeführten Berechnungen der Stadt (Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept), der Aktiengesellschaft für Entwicklungsplanung und der Bezirksplanungsbehörde Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan). Darüber hinaus muß künftig noch von einem weiter steigenden Flächenbedarf ausgegangen werden, da aufgrund der fortschreitenden Automatisierung der einzelnen Betriebsabläufe der Gewerbeflächenbedarf bezogen auf den einzelnen Beschäftigten weiter zunehmen wird.

Es wurde nachgewiesen, daß der Bebauungsplanbereich für die Festsetzung von Gewerbegebieten geeignet ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr ist das Plangebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Seit Einleitung des Planverfahrens ist der Bedarf an Gewerbeflächen gestiegen.

In Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung und der räumlichen Entwicklungsplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr werden in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Verkaufsstellen und Ausstellungshallen von Betrieben (ausgenommen Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem hier ansässigen Handwerksbetrieb stehen) ausgeschlossen. In dem Gewerbegebiet I sind Handelsbetriebe unter der Einschränkung zulässig, daß sie nur ein schmales Warensortiment anbieten und keine Artikel des täglichen Bedarfs vertreiben. Diese Nutzung ist hier wegen der unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum heißen nicht nur unschädlich, sondern zur Stärkung des Teilraumzentrums erwünscht.

Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-

heitliche und sportliche Zwecke (auch gewerblich betriebene Freizeit- bzw. Sporteinrichtungen) sind wegen des Mangels an Gewerbegebieten hier ebenfalls nicht möglich. Für derartige Nutzungen besteht im weiteren Stadtgebiet ein ausreichendes, besser geeignetes Flächenangebot.

Wegen der Begrenztheit der gewerblichen Bauflächen soll das alte Brückenwiderlager im Zuge der ehemaligen Landstraße OW 4 c/B 60 abgetragen.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen und den an der Hardenbergstraße bestehenden Wohnhäusern sind Nutzungseinschränkungen für die gewerblichen Baugebiete notwendig. Die Nutzungseinschränkungen werden analog der Abstandsklassen der Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 23.08.1990 über Abstände im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) und für Anlagen ähnlichen Emissionsgrades festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen um die Wohngebiete durch kleinere Grünbereiche von den Gewerbegebieten abzugrenzen.

Die hervorragende Lage des Plangebietes ermöglicht es hohe qualitative Ansprüche der Nutzer zu erfüllen. Zur Verbesserung der Attraktivität werden Material- und Gestaltungsanforderungen an Fassaden, Werbeanlagen und private Erschließungsflächen festgesetzt.

Durch die weitgehenden Begrünungsanforderungen in Verbindung mit der Grünstrukturierung des gesamten Plangebietes soll die Umweltverträglichkeit der Gewerbegebiete gefördert, die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Freiflächen und die Attraktivität Heßens gesteigert werden.

Zum Ausgleich für die Inanspruchnahme einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und den Fortfall von Grünflächen durch die großflächige Versiegelung in den Gewerbegebieten müssen als Ersatz auf den einzelnen Grundstücksflächen in einer als angemessen angesehenen Anzahl Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Der im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten niedrige Ausnutzungsgrad der Baufläche trägt den besonderen Gestaltungsanforderungen hinsichtlich der baulichen Dichte und starken Durchgrünung des Plangebietes Rechnung. Sollte jedoch ein Expansionsbedürfnis einzelner Unternehmen bestehen, ist auch eine Erweiterung der versiegelbaren Flächen möglich. Diese Erweiterung ist aber nur zulässig, wenn im entsprechenden Umfang festgesetzte ökologische Ausgleichsmaßnahmen wie intensive Dach- oder Fassadenbegrünung oder eine Verringerung der Frei-

flächennutzungsintensität auf den Grundstücken vorgenommen werden. Um die Gewerbegebiete insgesamt zu durchgrünen, wird festgesetzt, daß die einzelnen Gewerbegrundstücke entlang ihrer Grenzen zu bepflanzen sind. Darüber hinaus sind aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete die einzelnen Grundstücke auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen und mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen; Einfriedigungen sind daher hier erst im Anschluß an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unter Berücksichtigung der Begrünungsfestsetzungen wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, um künftigen Gewerbebetreibenden eine Nutzung nach ihren - unterschiedlichen - Anforderungen zu ermöglichen. Zum Schutze benachbarter Wohn- und Freizeitbereiche und zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere auf die Ortssilhouette des Heißener Ortskernes wird stattdessen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Zur Aufwertung und Verbesserung der Attraktivität der Gewerbegebiete sollen Gestaltungsanforderungen an Fassaden, Materialien, Werbeanlagen, Einfriedigungen und die innere (private) Erschließung beitragen.

Die besondere Lage des Plangebietes rechtfertigt die über die allgemeinen stadtgestalterischen Ansprüche hinausgehende ökologisch orientierte Zielsetzung für den Planungsrahmen einzelner Betriebe wie auch für die Gewerbegebiete.

Für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe bedeutet dies keinen Nachteil. Es ist vielmehr zu erwarten, daß sie eine "gute Adresse" gewinnen werden, die insbesondere für qualitativ anspruchsvolle, zukunftsorientierte Nutzer interessant ist.

4.2 Mischgebiete

Die gemischten Bauflächen an der Hardenberg- und Hingbergstraße sowie die Erweiterungsflächen nördlich der Heinrich-Lemberg-Straße werden unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Nutzung und ihrer Lage im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Heißen baurechtlich als Mischgebiet gesichert.

Planerisches Ziel ist es, das gewachsene Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe zu sichern und weitere zentrentypische Nutzungen an den Ortskern zu binden.

Um eine dem Standort entsprechende Verdichtung zu erreichen, wird nördlich der Heinrich-Lemberg-Straße geschlossene Bauweise festgesetzt. Von dieser Bebauung wird darüber hinaus eine lärmindernde Wirkung auf die hinterliegende Wohnbebauung erwartet.

Bei dem Baublock zwischen Heinrich-Lemberg-Straße, Hardenbergstraße und Hingbergstraße handelt es sich ebenfalls um einen Verdichtungsbereich. Wegen der vorhandenen Bebauung an der Hardenbergstraße und der ungünstigen Grundstückszuschnitte wird hier jedoch offene Bauweise festgesetzt.

Einem in diesem Bereich notwendigen Umlegungsverfahren läßt die offene Bauweise mehr Möglichkeiten den betroffenen Eigentümern neu bebaubare Flächen zuzuweisen. In den anderen MI-Gebieten wird wegen der geringen Größe oder um bestehende Strukturen zu erhalten, ebenfalls offene Bauweise festgesetzt.

Um die Nahversorgung des Bereiches um den Ortskern Heißen zu sichern und um eine Verdrängung der vorhandenen Nutzungsstrukturen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen ihrer Flächenintensität ausgeschlossen. Sie fügen sich nicht in die bestehenden Strukturen ein.

Ein weiteres Mischgebiet wird am Frohnhauser Weg festgesetzt.

Hierdurch kann der "Beekmann'sche Hof" mit seinem zweigeschossigen Fachwerkwohnhaus als herausragendes Baudenkmal unter Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung erhalten werden.

4.3 Allgemeine Wohngebiete

Ziel des städtischen Entwicklungskonzeptes für das Wohnen ist eine Wohnbauverdichtung im Randbereich des Ortskernes Heißen. Dem gegenwärtig bestehenden erheblichen Mangel an Wohnraum wird durch die Festsetzung neuer Wohnbauflächen sinnvoll Rechnung getragen.

Die Ausnutzung der in Heißen vorhandenen und ergänzungsfähigen Infrastruktureinrichtungen wird durch Arrondierung, Verdichtung und Neubebauung verbessert. Die bestehende Wohnbebauung an der Hardenbergstraße wird mit

Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Prägung des Gebietes und der Nähe zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine lockere Bebauung in offener Bauweise gesichert. In den WA-Gebieten ist weitgehend nur die Errichtung von zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig. Wegen des derzeit erheblichen Bedarfs an Mietwohnungen können an der Wolfsbank im Anschluß an die MI-Gebiete auch dreigeschossige Wohngebäude entstehen. Es ist planerische Absicht bei Ausnutzung der maximalen Gebäudetiefe, daß das 3. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß errichtet wird. Eine entsprechende Firsthöhe wird festgesetzt. Mit den in den Mischgebieten möglichen Wohnbauformen kann so ein neuer Wohnbereich mit Wohnungen unterschiedlicher Qualitätsstandards in unmittelbarer Nähe des gewachsenen Ortsteilzentrums entstehen.

Zur Verbesserung der Transparenz zu den Grünbereichen sind die WA-Gebiete nordöstlich der "Wolfsbank" (Planstraße B) nur mit Einzel- und Doppelhäusern bebaubar. Der dreigeschossige Bereich im südlichen Teil der Wolfsbank wird im Sinne einer maßstäblichen städtebaulichen Entwicklung auf eine Höhe von 13 m beschränkt. Um für diesen ortskernnahen Bereich eine angemessene Verdichtung zu erreichen, wird für die WA-Gebiete mit Ausnahme des bereits bebauten Teiles der Hardenbergstraße eine mindestens zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt.

Die Wohngebiete dienen dem Wohnen und den hiermit verträglichen Nutzungen. Ausgeschlossen werden nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie die Wohnruhe stören oder wegen ihrer Flächenintensität dem Planungsziel der Verdichtung entgegenstehen.

Die Neubebauung des Plangebietes wird unter Wahrung der städtebaulich gestalterischen Eigenart Heißens zur Verdichtung und Arrondierung des Stadtteilzentrums beitragen. Die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten einen harmonischen Übergang von dem noch weitgehend durch Gebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende geprägten Zentrum zu den Freiräumen und ebenfalls zu den gestalterisch zu bindenden neuen Gewerbegebieten. Die äußere Gestaltung der künftigen Bebauung wird deshalb auch durch eine Bindung der Materialien, der Dachausgestaltung und der Werbeanlagen beeinflusst.

Trotz der Festsetzungen bleibt den Bewohnern noch ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die katholische Kirche der St. Josefs Gemeinde und deren Folgeeinrichtungen werden in einer Fläche für den Gemeinbedarf - Katholische Kirche - mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert.

Die Fernsprechwahlvermittlungsstelle an der Hardenbergstraße (künftig an der Straße "An der Seilfahrt" - Planstraße A) wird in einer Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches - Flächen für den Gemeinbedarf - Post - planerisch berücksichtigt.

4.5 Grünflächen

Die Realisierung der Planziele führt zu einer erheblichen Veränderung der städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Struktur des Plangebietes. Zusammenhängende, heute intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überwiegend in Wohnbau- und Gewerbeflächen umgewandelt und können bebaut werden. Entsprechend den Festsetzungen ist es möglich, über 30 % des Plangebietes einer Versiegelung bzw. Bebauung zuzuführen. Die versiegelten und bebauten Flächen gehen damit als Freiflächenanteil verloren. Als Ausgleich sieht der Bebauungsplan in einem Grünordnungskonzept die Erhaltung und Sicherung der Freiraumfunktionen und Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken vor. Das gesamte Plangebiet wird mit öffentlichen Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit weitgehenden Begrünungen innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke durchstrukturiert. Es wird ein neuer, für die Allgemeinheit zugängiger innerstädtischer Grünbereich entstehen, der zur Verbesserung der Klima- und Luftverhältnisse in diesem dicht besiedelten innerstädtischen Gebiet beitragen wird. Neben der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion innerhalb des Plangebietes sind die Grünfestsetzungen auch von regionaler Bedeutung.

Das Plangebiet wird von den Verbandsgrünflächen Nr. 27 und 22 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet sowie von einem im Gebietsentwicklungsplan enthaltenen grünen Entwicklungsband, dem Regionalen Grünzug B, tangiert.

Durch die beabsichtigte Festsetzung der innerstädtischen Grünflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfährt der regionale Grünzug B eine interessante inhaltliche Ergänzung. Es ist beabsichtigt, die Entstehung einer attraktiven, grünen Verbindung zwischen den Verbandsgrünflächen Nr. 22 und Nr. 27 unter Einbeziehung des Ortszentrums und der Mausegattsiedlung zu fördern.

4.6 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Zur Abdeckung von Freizeitbedürfnissen der Anlieger und den Heißener Bürgern werden, in Verbindung mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mehrere untereinander vernetzte öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Über diese Festsetzung werden mehrere Fuß-/Radwegeverbindungen u.a. in Anlehnung an den heute noch als Feldweg vorhandenen historischen Wiescher Weg, zwischen der Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) und der "Wolfsbank" (Planstraße B), zwischen der Fläche für Maßnahmen und der Grünfläche entlang der Autobahn östlich der St. Josefs Kirche, zwischen der Hingbergstraße und Heinrich-Lemberg-Straße sowie zwischen der Hardenbergstraße und der Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) gesichert.

In der öffentlichen Grünfläche entlang der Bundesautobahn A 430 wird eine aus dem Radwegezielkonzept abgeleitete Fuß-/Radwegeverbindung gesichert. Bei der Anlage dieses Weges sind die Schutzbestimmungen der Ruhrgas AG für hier unterirdisch verlaufende Gasfernleitungen zu beachten. Diese Fläche soll mit der Randbegrünung innerhalb der Flächen des Fernstraßenverkehrsbandes eine Einheit bilden, so daß eine immissionsmindernde Grünfläche entstehen kann, die ausreicht, Sicht-, Lärm und sonstige Schutzfunktionen zu erfüllen.

Darüber hinaus sollen in Verbindung mit den Verkehrsflächen und den Gemeinbedarfsflächen kleine Grünflächen entstehen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden bestehende Bäume planungsrechtlich geschützt und weitere Baumstandorte und Grünbereiche vorgeschlagen.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet wird in einen heute noch weitgehend landwirtschaftlich genutzten Bereich eingegriffen. Durch die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Natur geschützt sowie die natürlich gewachsene Geländestruktur erhalten und in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen die Vernetzung großräumiger Freiräume sichergestellt.

Zwischen den Bereichen der zusammenhängenden und in ihrer biologischen Ausstattung hochwertigen Freiräumen im Nordosten und südlich des Ortskernes Heißen liegt in einem Dreieck zwischen der Autobahntrasse 430, der Hardenbergstraße und der Hingbergstraße das Bebauungsplangebiet.

Von der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde dieses Gebiet als strukturarm und annähernd vollständig ackerbaulich genutzt kartiert. Dieses Gelände soll unter weitestgehender Beibehaltung der topografischen Verhältnisse durch gezielte Maßnahmen als Bindeglied zwischen den Freiräumen im Norden und Süden in Teilbereichen gesichert und aufgewertet werden. Diese Aufwertung wird angegliedert an die Wohnbebauung sowohl Kulissenbildung als auch Lebensraumfunktion beinhalten. Deshalb wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Ausstattung der Landschaft bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Grün innerhalb der Entwicklungsfläche wird der großräumige Vernetzungsgedanke aufgenommen und als Sicherung gliedernder und belebender Elemente zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan umgesetzt. Entsprechend dieser Wertigkeit wird die Erschließung dieser Fläche nicht auf intensive Erholung abgestellt, sondern auf Wege in Randlagen beschränkt.

Die detaillierten Grünfestsetzungen werden in einem gesonderten Plan über landschaftspflegerische Maßnahmen gesichert. Dieser Plan ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Neben zahlreichen Begrünungsfestsetzungen werden in den Gewerbegebieten weitere Beschränkungen festgesetzt. Das vorgeschriebene Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen und die im Prinzip offene Bauweise führen zu einer der Lage angemessenen Bebauung im Plangebiet. Unter

Berücksichtigung der gemäß dem Abstandserlaß festgesetzten Nutzungseinschränkung für Betriebe und Anlagen werden die von den Gewerbegebieten ausgehenden Auswirkungen für vertretbar gehalten.

4.8 Verkehrsflächen

Die innerörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die als Landstraße (Außenstrecke) klassifizierte Straße Frohnhauser Weg, die Kreisstraßen (Ortsdurchfahrt) Heinrich-Lemberg-Straße und Hardenbergstraße sowie über die als Ortsstraße klassifizierte Geitlingstraße.

Für die überörtlichen Verkehre sind die Zu- und Abfahrten der Bundesautobahn A 430 und der Bundesstraße 1 in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hardenbergstraße, Hingbergstraße, Geitlingstraße, Heinrich-Lemberg-Straße und mehrere Planstraßen.

Die Hardenbergstraße wird künftig wie im Konzept zur Verkehrsführung heißen dargestellt, nördlich der Straße Dickebank abgehängt. Diese Maßnahme ermöglicht es, den Ortskern sowie die vorhandenen und neuen Wohngebiete von Durchgangsverkehren zu entlasten.

Notwendige innerstädtische wie auch ortsüberschreitende Verkehre werden künftig über die Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) am Heißener Zentrum vorbeigeführt. Verbindungsmöglichkeiten zur A 430, zur B 1 sowie zur Mülheimer Innenstadt bestehen über die Heinrich-Lemberg-Straße, den Frohnhauser Weg und die festgesetzte Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A). Dieser Straßenneubau wird wegen der zu erwartenden Emissionen möglichst weit an den Wohn- und Freizeitbereichen vorbei bis an die Bundesautobahn A 430 herangeführt. Der verkehrsberuhigte Teil der Hardenbergstraße, der nur noch der Wohnerschließung dient, wird im Fahrbahnbereich hinter der Straße Dickebank im Querschnitt reduziert und mit einer Pkw-Wendeanlage zurückgebaut. Die Wendeanlage kann mit einem 12 m Wendedurchmesser ausgebaut werden. Für Müllfahrzeuge, andere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und auch für Anlieferer in besonders begründeten Ausnahmefällen besteht nach Öffnen einer Absperrvorrichtung eine Durchfahrtmöglichkeit zur Hardenbergstraße/"An der Seilfahrt" (Planstraße A). Die Anlieger der Wohnhäuser Hardenbergstraße 66 und 68 werden

ihre Wohnungen über die als Wohnweg auszubauende Fuß-/ Radwegeverbindung zur Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) erreichen. Die Durchfahrtsperre kann deshalb erst hinter der letzten Grundstückszufahrt aufgestellt werden. Über die Wolfsbank und die Straße Wiescher Hof werden allein die neuen Wohnhäuser erschlossen. Die Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) wird die Funktion der Hardenbergstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße erfüllen.

Die Erschließung der neuen Gewerbegebiete wird über die Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) und Planstraße D erfolgen. Künftig nicht mehr von der Heinrich-Lemberg-Straße aus erschließbare Flächen werden an die Planstraße D angeschlossen. Die Abriegelung des bisherigen Erschließungsweges ist aus verkehrstechnischen Gründen, wegen der Lage im Kreuzungsbereich des Frohnhauser Weges und der Heinrich-Lemberg-Straße notwendig. Mit Ausnahme der Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) handelt es sich bei den neuen Straßen um Anlieger- und Sammelstraßen, die auch wichtige Fuß-/Radwegeverbindungen erfüllen.

Fuß- und Radwege

Bei Straßenneuplanungen sind Radverkehre heute grundsätzlich zu berücksichtigen. Auf separat im Straßenraum geführte Radwege kann bei dieser Planung verzichtet werden, da in den öffentlichen Grünflächen separat geführte Wege angeboten werden.

Die Hardenbergstraße soll zwischen Heinrich-Lemberg-Straße und Wiescher Weg für die Anlage von Radwegen umgebaut werden. An der Geitlingstraße wie auch an dem nicht abgehangenen Teil der Hardenbergstraße soll ein einseitig in beide Richtungen befahrbarer Radweg ausgebaut werden, der an der Hardenbergstraße durch einen 2 m breiten Grünstreifen (unterbrochen von notwendigen Grundstückszufahrten) von der Fahrbahn getrennt werden soll. Die Heinrich-Lemberg-Straße und die Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) sollen keine Radwege erhalten. Die Radverbindungen sollen alternativ durch die Grünfläche unterhalb der Autobahn und über die verkehrsberuhigte Hingbergstraße und Hardenbergstraße geführt werden. Wegen des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens sollen alle anderen Straßen keine separat geführten Radwege erhalten. Die Sicherheit der Radfahrer sowie der Netzanschluß des Radwegesystems ist auch in diesen Straßen gewährleistet. Die Wegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen sind als

kombinierte Fuß-/Radwege vorgesehen. Sie sollen getrennt und mit taktilen, kontaktreichen Leitlinien (z.B. Absenkungen) ausgeführt werden. Durch derartige ertastbare Maßnahmen werden Blinde und Sehbehinderte weniger gefährdet und deren Teilnahme am öffentlichen Leben wird erleichtert. Ein separater Fuß-/Radweg (nach dem Radwegezielkonzept vorgesehen) aus dem Mülheimer Innenstadtbereich verläuft unter der Hardenbergbrücke am Regenrückhaltebecken vorbei und mündet hinter der Autobahn an der Geitlingstraße in das weitere Radwegesystem.

Stellplätze/Parkplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Bewohner und für die Gewerbebetriebe ist auf den privaten Grundstücken zu erfüllen. Um eine Inanspruchnahme der Grün- und Gartenbereiche der Baugrundstücke auszuschließen, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichendem Maße als Parkstreifen an den Straßenrändern vorgesehen. Zusätzlich wird östlich der Kath. St. Josefkirche an der Heinrich-Lemberg-Straße eine Fläche für eine öffentliche Parkplatzanlage festgesetzt. Diese Anlage ist geeignet, um auch als Park + Ride-Parkplatz für den ÖPNV-Verknüpfungspunkt Heißen-Kirche genutzt zu werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden mit der Einschränkung festgesetzt, daß nur Fuß-/Radverkehre, Erschließungsverkehre der angeschlossenen Bebauung und die ausnahmsweise Durchfahrt von öffentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zulässig sind.

Diese Festsetzung soll das Aufkommen von Durchgangsverkehren in diesen Bereichen ausschließen, um Wohn- und Freizeitbereiche verkehrsberuhigt ausbauen zu können.

Anbauverbotsstreifen

Die nach dem Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebenen Mindestabstände für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen werden weitgehend eingehalten. In

einigen untergeordneten Teilbereichen kommt es zu geringfügigen Unterschreitungen der Mindestabstände. Die Unterschreitung ist wegen vorhandener topografischer Gegebenheiten, der Geringfügigkeit und der teilweisen Lage im Bereich der Abfahrtsrampe zu rechtfertigen. Gemäß § 9 Abs. 7 Bundesfernstraßengesetz wurden die Unterschreitungen mit dem Landschaftsverband Rheinland - Autobahnämter Krefeld und Essen - als Träger der Straßenbaulast abgestimmt.

Lärmschutz

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation im Plangebiet ist ermittelt worden. Danach werden die Immissionen z.T. über dem für Wohngebiete und Mischgebiete vorgegebenen Planungsrichtpegel liegen. Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht wünschenswert. Diese Lärmschutzmaßnahmen würden dringend benötigte Gewerbe- und Wohnbauflächen unvertretbar reduzieren. Eine abschirmende Wirkung wird allerdings durch die zwischen den Straßen und der Wohnbebauung geplanten Gewerbegebiete und durch die zusätzlichen Grünbereiche erzielt. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern und Außentüren entsprechend den jeweils festgelegten Lärmschutzklassen) werden die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms gemindert.

4.9 Ver- und Entsorgung

Regenrückhaltebecken

Zur Sicherung einer geordneten Entwässerung sind im Planbereich umfangreiche Kanalisationsmaßnahmen notwendig. Durch dieses Verfahren werden die Flächen für ein unterirdisches Regenrückhaltebecken zur Sanierung des Sammlers Eppinghofer Bruch gesichert. Das Regenrückhaltebecken wird nach seiner Fertigstellung mit Erdreich bedeckt und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes begrünt. Zur Sicherstellung des notwendigen Gefälles kann das Regenrückhaltebecken bis zu einem Meter über dem bestehenden Bahniveau errichtet werden.

Gasreglerstation

Um im Bereich Heißen die Erdgasversorgung ausbauen zu können, wird unter-

halb der A 430 an der Geitlingstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen -Gasreglerstation- festgesetzt.

Ferngasleitungen

Das Plangebiet wird von mehreren Ferngasleitungen durchquert. Entlang der Bundesautobahn A 430 wird durch zwei Leitungen der Ruhrgas AG Erdgas (Gasfernleitung Nr. 13/4 Dorsten-Oberhausen-Mintard) bzw. Kokereigas (Glückauf-Leitung Nr. 12 Essen-Porz) transportiert.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes verlaufen zwei Leitungen der Chemischen Werke Hüls, in denen Wasserstoff (Fernleitung 19 Bottrop-Henkel Düsseldorf) und Ethylen (Fernleitung 30 VEBA-Öl Scholven-Erdölchemie Dormagen) befördert wird. Die Schutzstreifen der Ferngasleitungen haben in der Regel eine Breite von je 10 m bzw. die Leitung Nr. 13/4 eine Breite von 8 m und sind im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. Zusätzlich wird die Zugänglichkeit der Leitungstrassen in den nicht öffentlichen Bereichen durch die Festsetzung einer Fläche zur Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsbetreibers gesichert. Bei Arbeiten im Schutzbereich der Ferngasleitungen sind die Schutzanweisungen der Leitungsbetreiber zu beachten.

5. Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich, um den Charakter des Ortsbildes zu wahren und um die harmonische und geordnete Einfügung von Neubauten sicherzustellen.

Der Bebauungsplan enthält einzelne gestalterische Festsetzungen. Hierdurch soll der Charakter des künftig weiter wachsenden Stadtteilzentrums mit seinem typischen Ortsbild gewahrt und ein harmonisch geordnetes Erscheinungsbild der neuen Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete sichergestellt werden. Angestrebt wird eine weitgehende Zufriedenheit mit den Wohn- und Arbeitsumfeldern sowie eine Förderung der Bereitschaft zur Ansiedlung in den neu festgesetzten Bereichen.

Zur Herbeiführung einer einheitlichen, aufeinander abgestimmten Dachlandschaft in den Wohngebieten werden Sattel- und Walmdächer mit einer verbindlich festgesetzten Dachneigung, einer mittigen Firstanordnung und Regelungen zur Gestaltung von Dachgauben festgesetzt.

Ebenso sind bei Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeit Drempel ausgeschlossen. Die zu verwendenden Materialien für die Fassaden und die Dacheindeckung sind im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes festgesetzt. Um das Erscheinungsbild der Stadt im Einsichtsbereich der Bundesautobahn und der Bundesbahn ansprechend zu gestalten, sind dort in den GE-Gebieten Werbeanlagen ausgeschlossen und anschließend Grünflächen festgesetzt. Höhere sichtbeschränkende Einfriedigungen sind in den GE-Gebieten straßenseitig erst im Anschluß an die überbaubaren Flächen zulässig, damit die hier festzusetzenden Pflanzungen von außen einzusehen sind.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wird es für notwendig erachtet, Regelungen über Gebäudevorfahrten und die Gestaltung von Verkehrsflächen zu treffen. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sollen bewirken, daß diese Anlagen keine das Ortsbild störende Wirkung entfalten können.

6. Alternativen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der übergeordneten Zielvorgaben, der regionalen und städtischen Entwicklungspläne und des effektiven Fehlbedarfes an Wohnbau- und Gewerbeflächen konnten alternativ denkbare Nutzungen (wie z.B. Sicherung eines größeren Naherholungsbereiches im Heißener Norden, Beibehaltung bzw. Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung) nicht weiter verfolgt werden. Wegen des erheblichen Bedarfes an zusätzlichen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen sind die Festsetzungen in unmittelbarer Nähe zu dem verkehrsmäßig außerordentlich günstig liegenden Stadtteilzentrum höher bewertet worden. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Haupteerschließungsmöglichkeiten geprüft.

Die Lage der Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) ist mehrfach geändert worden, ohne jedoch ihre Funktion zur Verkehrsentslastung und Umgehung des Heißener Ortskernes bzw. zur Aufschließung neuer gewerblicher Flächen in Frage zu stellen. Bei der nun vorgestellten Lösung wird es möglich, die Lärmquellen der Autobahn und der Umgehungsstraße zu bündeln und eine möglichst große Distanz zu den Wohnbereichen zu schaffen.

7. Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand ist der gesamte Planbereich nördlich der Heinrich-Lemberg-Straße in der Vergangenheit nicht gewerblich genutzt worden.

Lediglich nördlich der Geitlingstraße verlief über die Grundstücke der sich heute dort befindlichen Firmen die Trasse einer Grubenbahn, die den ehemaligen Bahnhof Heißen mit der Zeche Wiese verband. Der übrige Bereich ist neben einigen Wohnhäusern und den aus jüngerer Zeit stammenden Gewerbebetrieben bis heute nur landwirtschaftlich genutzt worden. Die vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vorgetragenen Bedenken konnten durch eine Vorauswertung zur umweltgeologischen Situation ausgeräumt werden. Die Vorauswertung hat zusammenfassend ergeben, daß heute keine umweltgeologischen Gefährdungspotentiale ableitbar sind.

- Aufgrund des Abtrags der ehemaligen Halde der Zeche Wiese (außerhalb des Plangebietes) 1974-1976 in Verbindung mit der dort gegebenen Bodenwasserdynamik sind entsprechende Gefährdungspotentiale auszuschließen
- Gleiches gilt für die ehemalige Grubenbahn
- Weitere Hinweise auf Altablagerungen, bergbauliche Tagesbetriebsanlagen oder sonstige industrielle Vornutzung im Verfahrensgebiet bestehen nicht.

Da keine weiteren Anhaltspunkte für die Durchführung von Orientierungsuntersuchungen, Grob- oder Detailgefährdungsabschätzungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen, konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden.

8. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit

Durch diesen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Planes geschaffen. Der Bebauungsplan setzt 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 des Baugesetzbuches.

Durch die Sicherung neuer Wohnbauflächen, öffentlicher Grünflächen, zusätzlicher Gewerbeflächen und weiterer Nutzungsmöglichkeiten wird der

Siedlungsschwerpunkt Heißen in seiner Funktion gestärkt.

Die Festsetzung von ca. 10 ha nutzungseingeschränkter gewerblicher Flächen zur Neuansiedlung, Sicherung, Erweiterung und Verlagerung vorhandener Betriebe trägt zu einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr bei.

Die neuen Wohngebiete ermöglichen, der Unterversorgung mit Wohnungen entgegenzuwirken. Das gleiche gilt auch für die Versorgung Heißen's mit fußläufig erreichbaren Grünbereichen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet für den bisher weitgehend landwirtschaftlich strukturierten Bereich eine wesentliche ökologische Veränderung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.

Nach Berechnungen des Amtes für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde beträgt der Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf rd. 7,2 ha. Innerhalb des Verfahrensgebietes werden durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen und öffentliche Grünflächen 3,3 ha ausgeglichen. Nach Abzug nicht mehr ausgleichspflichtiger Wohnbauflächen (Privilegierungsklausel des Landschaftsgesetzes NW) verbleibt ein außerhalb des Bebauungsplanentwurfes auszugleichendes Kompensationsdefizit von 3,9 ha. Als Ausgleichsflächen sind zwei Flächen im Bereich der Mendener Brücke vorgesehen. Beide in städtischem Besitz befindlichen Flächen können aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Pufferzone zu Naturschutzgebieten extensiv entwickelt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage A dieser Begründung detailliert aufgeführt. Die Kompensationsmaßnahmen sind -wie dort geschildert- abhängig vom Baufortschritt durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahmen für private Vorhaben werden im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Eingriffsregelung getroffen. Kostenregelungen für die Inanspruchnahme der städtischen Flächen und den entstehenden Pflegeaufwand sind im Rahmen gesonderter Vereinbarungen zu treffen.

Negative Auswirkungen in Bezug auf den Biotop-/und Artenschutz sowie wesentliche Auswirkungen auf das Klima und das Grundwasser sind nach Auswertung eines Gutachtens zur umweltgeologischen Situation nicht zu erwarten.

Die bedingte Versiegelung von Flächen infolge der Festsetzung von Baugebieten und Verkehrsflächen führt zu einer kleinräumigen Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse. Diese wird durch die Empfehlung, Niederschlags-

wasser versickern zu lassen, gemindert. Außerdem werden hierdurch die städtischen Abwasseranlagen entlastet. Neben den städtebaulichen Festsetzungen werden zum Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die im Nordosten in Dammlage vorhandene Autobahn, die vorhandenen versiegelten und bebauten Bereiche und die Nutzungsstruktur der Umgebung dürfte die Bedeutung des Planbereiches für das Klima gering sein. Es wird jedoch in diesem Bereich künftig weniger Kaltluft entstehen.

Durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen soll die Umweltverträglichkeit der Gewerbegebiete gefördert, die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Freiflächen gesteigert und die Versiegelung ausgeglichen werden. Die Festsetzungen sehen eine Durchstrukturierung der Gewerbegebiete mit Begrünung und eine Abschirmung der gewerblich genutzten Bereiche gegenüber anderen Bereichen durch Anpflanzungen vor. Abhängig von der Intensität der Flächenausnutzung wird der Eingriff in die Landschaft auch auf den einzelnen Gewerbegrundstücken gemindert. Zusätzlich werden für die einzelnen Gewerbegrundstücke weitere Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben. Vorhandene, bewachsene Böschungen werden als Grünflächen in ihrem ökologischen Wert erhalten.

Durch die öffentliche Zugänglichkeit der Ausgleichsflächen werden auch die Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner der umliegenden Wohnbereiche verbessert.

Für den Ausbau der Wohnbauflächen und der Gewerbegebiete muß landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgegeben werden. Unter Berücksichtigung der Gesamtbelange und der festgesetzten Eingliederungs- und Kompensationsmaßnahmen sind die beabsichtigten Festsetzungen zu rechtfertigen.

Durch den Bau der Planstraßen wird eine reibungslose Abwicklung des Straßenverkehrs und die Erschließung des Plangebietes sichergestellt. Die angrenzenden Wohnbereiche werden dadurch vom Durchgangverkehr entlastet.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird zusätzlich noch durch weitere Rad-/Fußwegeverbindungen verbessert.

Durch das Regenrückhaltebecken unterhalb der Geitlingstraße werden die Entwässerung des Plangebietes und weiterer Bereiche künftig gesichert.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr ist bemüht, erforderliche Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu erwerben. Soweit erforderlich, wird von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, der Grenzregelung und der Enteignung Gebrauch gemacht. Zwischen Heinrich-Lemberg-Straße, Hardenbergstraße, Hingbergstraße und einem festgesetzten Erschließungsweg bestehen die Voraussetzungen und Notwendigkeiten für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens.

Die städtebaulichen Festsetzungen lassen nicht erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt.

9. Abwägung der während der Trägeranhörung eingereichten Stellungnahmen

Gegen die Hauptziele des Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Hinweisen und Anregungen wurde im Laufe des Verfahrens weitgehend gefolgt.

10. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Von mehreren Bürgern wurde der Bedarf an neuen Gewerbeflächen grundsätzlich mit dem Hinweis auf größere, zum Teil von Firmen bevorratete, brachliegende Flächen infrage gestellt. Andere Bürger bezweifelten die Eignung der durch dieses Verfahren aufzuschließenden Flächen für gewerbliche Nutzungen und beklagten darüber hinaus die Massierung der Gewerbeplanungen im Heißener Raum.

In mehreren nachträglichen Schreiben, die mit gleichem oder ähnlichem Inhalt auch verschiedenen Ministerien, dem Regierungspräsidenten sowie verschiedenen Personen aus Rat und Verwaltung zugegangen sind, wurde angeregt, im Planbereich Naherholungsbereiche, Freiflächen aus ökologischen Gründen, Parkanlagen oder ähnliche Flächen zu sichern.

Mehrere voneinander unabhängig durchgeführte Untersuchungen bestätigen jedoch den erheblichen Fehlbedarf an Gewerbeflächen und die Eignung des gewählten Standortes für die Ansiedlung von Gewerbe. Obwohl die Bedenken der Bürger nachvollziehbar sind, wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses die Belange einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung höher bewertet.

Zur Minderung der zu erwartenden Nachteile wie auch die von den Bürgern vorgetragene Kritik einer fortschreitenden Zersiedlung der Landschaft und die damit befürchteten Gesundheitsgefährdungen werden differenzierte Grünfestsetzungen einschließlich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Auf die ehemals geplante Kleingartenanlage wird verzichtet. In diesem Teilbereich kann die Natur geschützt und die natürlich gewachsene Geländestruktur erhalten werden. Standorte für Kleingärten werden an anderen Stellen in Heißen in ausreichendem Umfang gesichert.

Innerhalb der Gewerbegebiete werden weitgehende Nutzungseinschränkungen und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die detaillierten Grünfestsetzungen für den gesamten Planbereich werden in einem Plan über landschaftspflegerische Maßnahmen, der als Anlage dieser Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes ist, gesichert. Dieser Plan sieht Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur innerhalb Plangebietes vor. Außerhalb des Planbereiches sind weitere Maßnahmen notwendig (siehe Anlage A zur Begründung). Ein weiterer Fragenkomplex bezog sich auf den Verkehr in Heißen, die Erschließung des Plangebietes und die hiermit verbundenen Lärmbelastungen. Für die künftige Verkehrsführung in Heißen ist schon 1984 ein Verkehrskonzept entwickelt worden. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung sind in die Fortschreibung dieses Konzeptes (Alternative D) eingeflossen. Der Bürgerwunsch, die Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) möglichst weit an den Wohnbereichen vorbei, direkt unterhalb der Bundesautobahn 430, zu führen ist im damaligen Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Einer direkten Autobahnauffahrt für die Gewerbegebiete kann der Träger der Straßenbaulast aus übergeordneten technischen Gründen nicht zustimmen. Ebenso kann die Hardenbergstraße nicht in Form eines abgehängenen Straßenzuges als alleinige Erschließung des Plangebietes ausgebaut werden, ohne eine alternative Verbindung (Straße "An der Seilfahrt" - Planstraße A) anzubieten. Die Hardenbergstraße ist heute eine Hauptverkehrsstraße, die auch innerörtliche Verbindungsfunktionen erfüllt. Durch die Realisierung der Planstraße A entsteht für den Heißener Ortskern eine attraktive Ortsumgehung. Es ist zu erwarten, daß die befürchteten Verkehrsbelastungen nicht entstehen werden und die vorhandenen Störungen, die auch durch Verkehre aus den angrenzenden Gewerbegebieten entstehen, weitgehend zurückgehen werden.

Der Anregung, das Grundstück Hardenbergstraße 2 nicht als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen, kann gefolgt werden, da die Bundespost auch in einem Mischgebiet ein Postamt betreiben kann.

11. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Den Bedenken und Anregungen des Trägers der Straßenbaulast der Bundesautobahn A 430 folgend, werden im Bereich der Autobahnbrücke die Verkehrsflächen soweit erweitert, daß zu einem späteren Zeitpunkt ein 6-spuriger Ausbau möglich ist. In Abstimmung mit dem Träger wird dementsprechend die nach dem Bundesfernstraßengesetz von Hochbauten freizuhaltende Zone durch Zurückverlegung der Baugrenze erweitert.

Für den Baublock Hingbergstraße, Hardenbergstraße und Heinrich-Lemberg-Straße wird den Anregungen eines Anliegers folgend, offene statt geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei offener Bauweise bestehen weitergehende Möglichkeiten, diesen städtebaulich ungeordneten Bereich eventuell auch durch ein Umlegungsverfahren neu zu ordnen.

Um den Bedenken und Anregungen eines Anliegers, dessen Grundstück über die Hardenbergstraße erschlossen wird, zum Teil zu folgen, wird ein kleinerer Teil der neuen Grünfläche im Bereich des Durchganges von der abgehangenen Straße zur Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) nicht als öffentliche Grünfläche sondern als Verkehrsfläche mit der empfohlenen Aufteilung als Verkehrsgrün festgesetzt. Hierdurch wird es möglich, die Grünfläche auszubauen, ohne eine Teilung und spätere Erschließung des hinter der Fläche liegenden Grundstückes zu beeinträchtigen.

Erneut wurde die Überplanung des heute landwirtschaftlich genutzten Bereiches in Frage gestellt und die Erhaltung als naturnaher Bereich zur Erhaltung der ökologischen Funktionen gefordert. Es handelt sich hierbei jedoch weitgehend um eine im Innenbereich liegende ökologisch nicht sehr hochwertige Ackerfläche, die wegen ihrer Strukturarmut auch aus dem Landschaftsplan ausgeklammert wurde. Die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes wie auch des Flächennutzungsplanes entsprechen im wesentlichen den Planungsinhalten. Hierüber hinaus sind in mehreren

Untersuchungen ein erheblicher Fehlbedarf an gewerblichen Flächen und die Eignung dieses Standortes nachgewiesen worden. Ähnliches gilt für die derzeitig gespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Unbestreitbar ist, daß es sich bei den Planungen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Die Auswirkungen der Planung werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensierung der Eingriffe (siehe Anlage A zur Begründung) weitgehend im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die angeregte Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Umweltverträglichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die geforderten klimatologischen Studien werden in Mülheim auf sogenannten Teilraumbenen und nicht für einzelne Bebauungsplanbereiche erbracht.

Mehrere Einwendungen beziehen sich auf die Verkehrsproblematik; zur Wertung dieser Bedenken bedarf es im wesentlichen einer weiteren Erläuterung des Bebauungsplanes sowie des beschlossenen Verkehrskonzeptes heißen.

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes, daß über den Bebauungsplanbereich hinausgeht, sind die meisten der geforderten Maßnahmen schon vorgesehen. Lediglich eine Anregung, die Anbindung eines außerhalb des Plangebietes an der Hardenbergstraße liegenden Grundstückes unverändert zu lassen, wird weitgehend zurückgewiesen, da hierdurch die beabsichtigte Beruhigung der Wohnbereiche in Frage gestellt wird. Die vom gleichen Einwender geforderte Aufhebung des Ausschlusses von gewerblich betriebenen Freizeit- und Sportanlagen wird wegen des erheblichen Bedarfes an Produktionsflächen nicht erfolgen. Aus den gleichen Gründen wie auch zur Stärkung des Ortsteilzentrums wird der Ausschluß des atypischen Einzelhandels in den GE-Gebieten nördlich der Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A) nicht aufgehoben. Eine Reduzierung der öffentlichen Grünflächen zur Ausweitung der gewerblichen Nutzungen wird insbesondere bezüglich der Freizeitfunktionen der Grünflächen (Fuß-/Radweg) und der nach dem Landschaftsgesetz notwendigen Eingriffsproblematik nicht erfolgen.

Weitere Bedenken und Anregungen bezogen sich auf Themen, die nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln sind.

12. Notwendige Planänderungen und Ergänzungen

Die Auswertung der Bedenken und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hier eingegangen sind, hat zu der Erkenntnis geführt, den Entwurf in einigen Teilbereichen zu ändern. Für die Änderungen wurde ein Änderungsverfahren mit erneuter öffentlicher Auslegung des Entwurfes durchgeführt. Im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB sollten Bedenken und Anregungen nur zu den Änderungsbereichen vorgebracht werden.

- Erweiterung von Verkehrsflächen der Bundesautobahn A 430 im Bereich der Autobahnbrücke an der Geitlingstraße

Auf Anregung des Landschaftsverbandes Rheinland (Rheinische Autobahnämter Essen und Krefeld) wird die Verkehrsfläche der Bundesautobahn zu jeder Seite um 5 m über das bestehende Brückenbauwerk hinaus erweitert, um die Brücke zu einem noch nicht feststehenden Zeitpunkt 6-spurig ausbauen zu können. Ebenso muß der nach dem Bundesfernstraßengesetz von jeglichen Hochbauten freizuhaltende Bereich erweitert werden. In Abstimmung mit den Autobahnämtern wird die Baugrenze des westlich unterhalb der Brücke liegenden Gewerbegebietes auf ca. 30 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn zurückverlegt.

- Verlegung der Planstraße D

Die Planstraße D wird um ca. 35 m in nördliche Richtung verschoben. Im Rahmen einer erneuten Prüfung der Höhenverhältnisse hat sich herausgestellt, daß eine verkehrsgerechte Erschließung bestehender Grundstücke innerhalb des Mischgebietes nicht möglich ist. Die Umplanung ist erforderlich, um zwischen der Ferngasleitungsquerung und der Grundstückszufahrt zu dem ehemaligen Bauernhof genügend Distanz herzustellen, um die bestehenden Höhenunterschiede zu überwinden.

- Festsetzung von Stellplatzflächen im MI-Gebiet westlich der kath. St. Josefs-Kirche

Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes werden in Anlehnung an den erfolgten Ausbau übernommen und planungsrechtlich als Flächen für Stellplätze gesichert.

- Offene Bauweise im MI-Gebiet Hingbergstraße/Hardenbergstraße

Teilweise den Anregungen und Bedenken eines Anliegers folgend, wird für das Mischgebiet offene statt geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei offener Bauweise wird eine städtebauliche Neuordnung des rückwärtigen ungeordneten Bereiches durch Bebauungsmöglichkeiten mit einzelnen freistehenden Gebäuden erleichtert. Die offene Bauweise entspricht auch Überlegungen des Umlegungsausschusses, der die Voraussetzungen für die Einleitung eines Umlegungsverfahrens geprüft hat.

Ebenfalls wird für das MI-Gebiet nördlich der Heinrich-Lemberg-Straße/östlich der "Wolfsbank" wegen der geringen Größe offene Bauweise festgesetzt.

- Verkehrsfläche zwischen der abgehangenen Hardenbergstraße und der Straße "An der Seilfahrt" (Planstraße A)

Den Bedenken und Anregungen eines Anliegers teilweise folgend, wird ein kleinerer Teil der öffentlichen Grünfläche als Verkehrsfläche mit der Aufteilungsempfehlung Verkehrsgrün festgesetzt. Hierdurch wird es möglich, die Grünfläche zu erstellen, ohne daß zu einem späteren Zeitpunkt die Teilung und Erschließung des hinter der Grünfläche liegenden Grundstückes mit eigener Zufahrt ausgeschlossen wäre.

- Wohnbauflächen an der Wolfsbank

Mit der Planänderung im Bereich der Wohnbebauung wird auf die gegenwärtig zugespitzte Situation im Mietwohnungsbau reagiert und Flächen für mehrgeschossige Bauweise zur Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Nach den geänderten Festsetzungen besteht nun die Möglichkeit, Gebäude mit drei Vollgeschossen in dem geänderten Teilbereich zu errichten. Der Bau von zweigeschossigen Gebäuden ist wahlweise wie bisher auch weiterhin auf geringfügig geänderten Flächen möglich. Diese Festsetzung ermöglicht eine variable Gestaltung.

Die Geschößflächenzahl wird dementsprechend auf 1,2 erhöht und die Baugebiete um Flächen für zusätzliche Stellplätze erweitert. Zwischen den Stellplatzflächen und der Maßnahmenfläche wird aus ökologischen und

gestalterischen Gründen ein Pflanzgebot festgesetzt. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wie aber auch zur Wahrung des Siedlungscharakters wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 13 m begrenzt. Bei maximaler Ausnutzung der Gebäudetiefe kann das dritte Vollgeschoß nur innerhalb der Dachfläche errichtet werden.

- Zusätzliche Höhenpunkte in den Verkehrsflächen

Wegen der Höhenbeschränkungen in einigen WA-Gebieten werden in den Verkehrsflächen zusätzliche Höhenpunkte festgesetzt.

13. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung

Gegen die geänderten Bereiche des Bebauungsplanentwurfes wurden keine wesentlichen Bedenken vorgebracht.

Lediglich vom Betreiber des "Sport-Treff" Mülheim GmbH, Hardenbergstraße 69/71 wurden umfangreiche Bedenken und Anregungen geäußert. Im wesentlichen handelt es sich hierbei aber um eine Wiederholung der schon zur ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Eingabe, die u.a. zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt hat. Eine noch weitergehende Berücksichtigung ist mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu vereinbaren. Die beabsichtigte Verkehrsentslastung des Stadtteilzentrums, die Verkehrsberuhigung der Wohnbereiche und die Grundstrukturierung des Plangebietes würden gefährdet.

Eine weitere wiederholend vorgebrachte Einwendung spricht die Verkehrsführung und Beruhigung in Heißen an. Sie bezieht sich ausschließlich auf Fragen, die durch den Bebauungsplan nicht regelbar sind.

Der Anregung der Rheinischen Energie AG (Werkgruppe Ruhr), Flächen für eine weitere Gaskonditionierungsanlage festzusetzen, kann ebenfalls nicht berücksichtigt werden, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder die Planungen der Vorlieferanten über Umfang und Flächenbedarf der Anlage noch die grundsätzliche Frage der Umstellung der Gasqualität in Mülheim an der Ruhr

entschieden wurde.

Für die Ende der 90er Jahre eventuell zu erwartende Maßnahme müßte ggfls.
ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan durchgeführt werden.
Die Hinweise der Versorgungsleitungsbetreiber wurden bereits im Verfahren
beachtet.

6450301A/B/C/D/E/F/G/H/I/J

I. Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes
"Hardenberstraße/Heinrich-Lemberg-Straße - T 5"

- K Kompensationsmaßnahmen
E Eingliederungsmaßnahmen
M Minderungsmaßnahmen
S Sicherungsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen

- K 1 Entwicklung einer stufig aufgebauten Gehölzpflanzung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern übergehend in eine einschürige Wiese. In Randlage der Gehölzpflanzung Anlage eines Fußweges.

Flächenanteile:

30 % Gehölze

50 % Wiese

20 % Weg und Bankette

- K 2 Anlage eines Gehölzstreifens aus bodenständigen Sträuchern angrenzend an die vorhandene Böschungsbepflanzung der A 430 bis auf zwei Meter Abstand an den geplanten Weg.

- K 3 Gehölzpflanzung aus landschaftsgerechten Laubgehölzen.

- K 4 Eine Versiegelung über 50 % der Gesamtfläche eines Grundstückes ist durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

a) Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 1

Für jeden Quadratmeter zusätzlicher Versiegelung (bei mehr als 50 %) ist ein Quadratmeter Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Fassadenbegrünung im Verhältnis 1 : 3

Für jeden Quadratmeter zusätzlicher Versiegelung sind drei Quadratmeter Fassade mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

Anzurechnen ist eine Fassadenhöhe von 5 m.

Es ist ein 1 Meter breiter Pflanzstreifen von Versiegelung freizuhalten, auf dem drei Pflanzen pro laufendem Meter zu setzen sind.

c) Verminderung des Versiegelungsgrades

Bei privaten Verkehrsflächen durch Verwendung von Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien in Verbindung mit der Anpflanzung von einem Laubbaum, STU. 18/20 cm pro 100 m² oder 10 lfdm. Hecke, zweireihig, pro 100 m². Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze.

Kombinationen der einzelnen Maßnahmen sind zulässig.

Alle Maßnahmen sind in einem Bepflanzungsplan darzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Eingliederungsmaßnahmen

E 1 Die unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Je 100 m² der anteiligen Begrünungsfläche sind anzupflanzen:

- ein Laubbaum, Mindeststammumfang 18/20 cm,
- fünf Solitärsträucher, 125 bis 300 cm hoch,
- 50 Sträucher, 40 bis 120 cm hoch.

Zu verwenden sind bodenständige Gehölze.

Dabei ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung ein Pflanzplan zu erstellen, der mit dem Grünflächenamt abzustimmen ist.

Einzubeziehen in den Begrünungsanteil sind die nicht überbaubaren Flächen sowie drei Meter breite Geländestreifen zwischen Nachbargrundstücken.

E 2 Entlang der Verkehrsflächen sind außer an notwendigen Zufahrten Laubbäume zu pflanzen mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm. Stellplätze sind ebenfalls mit Bäumen zu versehen.

- E 3 Nach Abschluß der Bauarbeiten ist das unterirdische Regenrückhaltebecken mit landschaftsgerechten Laubgehölzen zu begrünen.
- E 4 Die Grünanlagen, die als Verbindungselemente das Plangebiet durchziehen, sind im Rahmen eines Grünordnungskonzeptes zu gestalten.

Minderungsmaßnahmen

- M 1 Die Wege sind in wassergebundener Form auszubauen, sofern 10 % Gefälle unterschritten werden.

Sicherungsmaßnahmen

- S 1 Bei Bodenabtrag ist der vorhandene Mutterboden abzuschieben, auf Mieten zu lagern und bei der Gestaltung der Grünanlage wiederzuverwenden.
- S 2 Die vorhandene Böschungsbepflanzung an der A 430 ist während der Baumaßnahmen nach RAS - LG 4 zu schützen.
- S 3 Der vorhandene Gehölzstreifen an der Böschung zur Bundesbahn ist während der Baumaßnahmen nach RAS - LG 4 zu schützen.
- S 4 Die drei Platanen an der Hardenbergstraße, die als Naturdenkmal 156 im Naturdenkmalbuch der Stadt Mülheim an der Ruhr festgesetzt sind, sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach RAS - LG 4 zu schützen.

Zur Verbesserung der Standortbedingungen ist der Traufbereich zu entsiegeln.

- S 5 Die drei vorhandenen Bäume an den Stellplätzen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach RAS - LG 4 zu schützen.

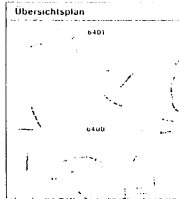
Im übrigen sind Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang über die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt. Bei einer eventuellen Entfernung ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Maßnahmen im Plangebiet decken nur einen Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ab.

Darüber hinaus sind außerhalb des Bebauungsplanes Flächen für weitere
Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt worden. (s. II.)

MASSNAHMEN ZUR KOMPENSIERUNG DER EINGRIFFE

Stadt MULHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan
„Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße-T5“
Gemarkung Heiden Fl. 4,5
Winkhausen 2,5
Malsdorf



Anschlußbaumplan
- E 2 -

S1
Sicherung und Wiederverwendung des Mutterbodens

Fl. 4

K4
Dach-, Fassadenbegrünung, zusätzliche Geholzpflanzungen bei mehr als 50%iger Versiegelung der Gewerbeflächen

HEISSEN

E1
Flächen für Eingrünung

E4
Gestaltung der Grünzüge

M1
Ausbau der Wege in wassergebundener Form

S2
Schutz des vorh. Geholzbestandes

K2
Entwicklung eines Geholzfriedens

K3
Geholzpflanzung

K3
Geholzpflanzung

E3
Begrünung des RRB

S3
Sicherung und Schutz des vorh. Geholzbestandes

S4
Erhaltung und Schutz des Naturdenkmals

S5
Erhaltung und Schutz des Naturschutzgebietes

K1
Auf- und aufgebaute Geholzpflanzung einschließlich Wiese

E2
Begrünungen entlang der Verkehrsachsen

LEGENDE

- E** Eingrünungsmaßnahmen
- K** Kompensationsmaßnahmen
- M** Minderungsmaßnahmen
- S** Schutzmaßnahmen
- Schutz für vorh. Geholzbestand
- Geholzpflanzungen
- Erhaltungswiese
- Grünzüge
- zu erhaltende Bäume
- Begrünung nach Abschluss der Bauaktivitäten

10/99

Anlage zur Drucksache Nr.: 54/92

II. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes
"Hardenbergstraße/Heinrich-Lemberg-Straße - T 5"

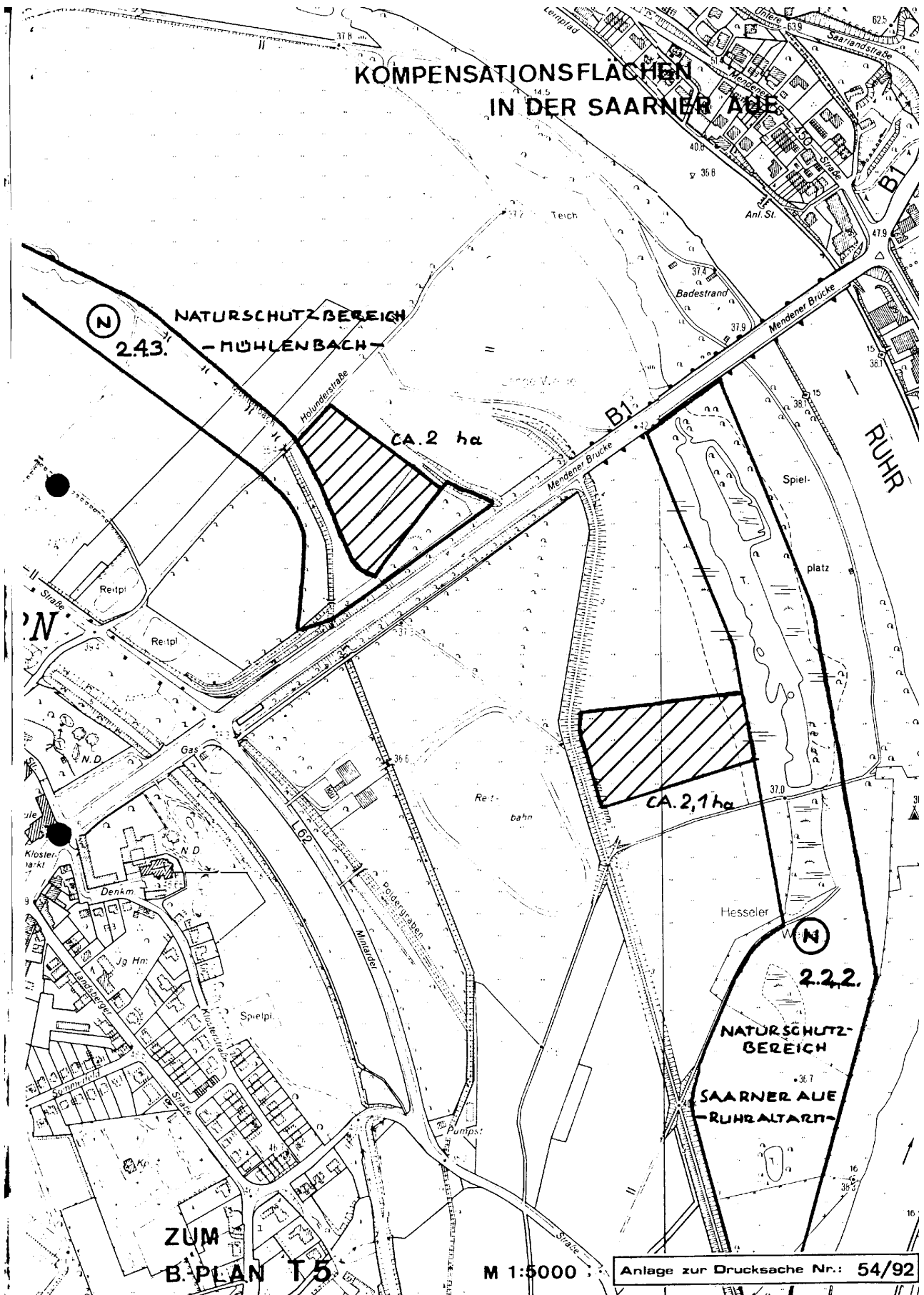
Der Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf für den Bebauungsplan beträgt rund 7,2 ha. Hiervon werden innerhalb des Plangebietes durch Festsetzungen. Maßnahmenflächen und öffentliche Grünflächen 3,3 ha ausgeglichen. Nach Abzug der nicht erforderlichen Ausgleichsflächen für das WA-Gebiet im Bebauungsplan verbleiben nunmehr rd. 3,9 ha Kompensationsdefizit.

Von den 3,9 ha entfallen ca. 1,7 ha für neue Verkehrsflächen und ein kleinerer Anteil gewerblicher Bauflächen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr verpflichtet sich hierfür südlich der Mendener Brücke den Ausgleich durchzuführen, sobald ca. 50 % der Baumaßnahmen realisiert sind. Für den verbleibenden Ausgleichsflächenbedarf für private Vorhaben von ca. 2,2 ha stellt die Stadt Mülheim an der Ruhr nördlich der Mendener Brücke eine Fläche, gegen entsprechenden Wertausgleich, zur Verfügung.

Weitergehende Regelungen zur Durchführung des Ausgleichs für private Vorhaben werden getroffen, wenn ca. 50 % des Bauvolumens erreicht sind.

9005501A/B

KOMPENSATIONSFLÄCHEN IN DER SAARNER AUE



Bebauungsplan

" Hardenbergstr. / Heinrich-Lemberg-Str. / T 5 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 05.02.1991 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 15.03.1991 bis einschließlich 15.04.1991 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22. April 1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt erneut am 30.09.1991 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 30.10.1991 bis einschließlich 02.12.1991 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22. April 1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



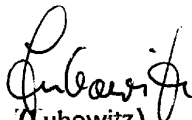
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt
am 26.03.1992 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst
Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der
Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke
befinden sich auf dem zeichnerischen Teil Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22. April 1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

