

Bebauungsplan

"Büro- und Gewerbepark am Flughafen – H 17"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Raadt

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan

„Büro- und Gewerbepark am Flughafen – H 17“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gewerbegebiete GE 1 – GE ~~6~~5 werden entsprechend ihrer Schallemissionen gegliedert. Den Teilflächen werden hierbei Emissionskontingente zugeordnet, bei deren Einhaltung ein Immissionskonflikt an benachbarter Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht ausgeschlossen wird. Als Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die Emissionskontingente tags/nachts bestimmt, bei deren Einhaltung die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet (WA,WR) hinsichtlich der Wohnnutzung sowie für ein Gewerbegebiet (GE) am Tage und in der Nacht eingehalten werden.

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

Zulässig sind solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ dB (A)	$L_{EK,nachts}$ dB (A)
GE 1	57	42
GE 2	57	42
GE 3 <u>2</u>	55	40
GE 3 <u>4</u>	53	38
GE 4 <u>5</u>	50	35
GE 5 <u>6</u>	50	35

Ein Vorhaben, dem die ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeb-

lichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691 Abs. 4.5, wobei bei der Ausbreitungsrechnung folgende Ansätze berücksichtigt wurden:

- Die geometrische Ausbreitungsdämpfung wird berücksichtigt
- Es wird keine Richtwirkung berücksichtigt
- Es wird keine Bodendämpfung A_{gr} berücksichtigt
- Es wird von weitgehend ebenem Gelände ausgegangen
- Die meteorologische Korrektur wird pauschal mit $C_0 = 0$ dB angesetzt
- Eine Hauptfrequenz der Geräuschquellen wird bei $f = 500$ Hz angenommen
- Abschirmungen (A_{bar}), z.B. durch Gebäude, werden nicht berücksichtigt
- Es wurde eine kugelförmige Schallausbreitung berücksichtigt; freie Ausbreitung mit $4 \times \pi \times s^2$.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6) der DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichem Vertrag).

Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen, oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, gelten auch für die Teilflächen die Emissionskontingente der gesamten Fläche. Bei schallrelevanten Vorhaben ist die Einhaltung der festgesetzten höchstzulässigen Emissionskontingente durch ein

schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 32 und GE 54 - GE 65 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

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

Ausnahmsweise sind in allen Gewerbegebieten der Hauptnutzung deutlich untergeordnete Verkaufsstellen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen. Dabei darf die maximale Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten, das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung stammen und darf nicht zentrenrelevant sein.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen in Mülheim an der Ruhr:

- 1. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln*
- 2. Apotheken, Pharmazeutische Erzeugnisse*
- 3. Medizinische und orthopädische Artikel*
- 4. Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel*
- 5. Drogerieartikel*
- 6. Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche*
- 7. Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren*
- 8. Schuhe, Leder- und Täschnerwaren*
- 9. Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)*
- 10. Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping*
- 11. Keramische Erzeugnisse und Glaswaren*
- 12. Heimtextilien (ohne Teppiche)*
- 13. Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Elektrogeräte: Waschmaschinen, Wäschetrockner und -schleudern, Bügelautomaten, Herde und Mikrowellengeräte, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergeräte, Schaltkästen, Sonnenbänke)*
- 14. Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör*
- 15. Musikinstrumente und Musikalien*
- 16. Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel*

17. Bücher und Fachzeitschriften
18. Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
19. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
20. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
21. Spielwaren
22. Schnittblumen
23. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
24. Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
25. Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
26. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
27. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
28. Sportartikel
29. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren, darunter Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel und Teppiche, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen
30. Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Im Gewerbegebiet GE 43 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher zur Nahversorgung der benachbarten Bevölkerung zulässig. Die Verkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe darf im GE 34 in der Summe maximal 799 m² betragen.

Zulässig sind hier nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente „Nahrungsmittel“ und „Getränke“ mit mindestens 80 % der Verkaufsfläche.

Als Randsortiment sind nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente „Drogerie ohne Feinchemikalien“, „kosmetische Erzeugnisse“ und „Körperpflegeartikel“ mit maximal 20% der Verkaufsfläche zulässig.

In ~~den allen~~ Gewerbegebieten (GE ~~2-1~~ und ~~-GE 3-5~~) sind die allgemein zulässigen

- Lagerhäuser sowie
- Lagerplätze

unzulässig.

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

In den Gewerbegebieten GE 1 - GE ~~23~~ sind die allgemein zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig.

In ~~den~~ allen Gewerbegebieten (GE 1 - GE ~~65~~) sind die allgemein zulässigen

- Öffentlichen Betriebe sowie
- Tankstellen

Unzulässig.

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

In ~~den~~ allen Gewerbegebieten (GE 1 - GE ~~65~~) sind die ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe i. S. v. § 6 Abs. 4 BauO NRW zu verstehen. (*Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.*)

Die Gebäude dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe für einzelne notwendige, untergeordnete konstruktive Bauteile, wie z.B. Klimaanlage, Aufzugsbauteile etc. punktuell um maximal 2 m überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 und 4
BauNVO

3. Bauweise

In allen Baugebieten gilt eine abweichende Bauweise, die wie folgt festgesetzt wird:

Offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

4. Stellplätze

Im Gewerbegebiet GE 1 - GE ~~3-2~~ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Gewerbegebiet GE ~~4-3~~ - GE ~~65~~ sind außerhalb der ü-

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

berbaubaren Flächen überdachte Stellplätze ausgeschlossen.

In allen Gewerbegebieten sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen auch in unterer Ebene als Tiefgaragen zulässig.

Aufgeständerte oberirdische Stellplatzanlagen sind in allen Gewerbegebieten unzulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 8a Abs. 1
BNatSchG und § 1a BauGB

5.1 Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind mind. 64 mittel- oder großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

Die Baumscheiben unterhalb der Bäume sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Ansaatflächen sind im städtischen Pflegerythmus zu mähen.

5.2 Minderung der Versiegelung

Die Parkplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster zu befestigen. Das Rasenfugenpflaster muss eine Mindestfugenbreite von 4,0 cm (0,04 m) aufweisen. Die Begrünung erfolgt durch Ansaat mit einer Regelsaatgutmischung (RSM 5.1.1 – Parkplatzrasen Standard).

5.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Sollten we-

niger als 90 % der Dachflächen z.B. durch weitergehende Dachaufbauten begrünt werden, ist eine Nachbilanzierung des Eingriffs sowie ein entsprechender zusätzlicher ökologischer Ausgleich erforderlich.

5.4 Erhalt und Entwicklung einer Baumhecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die entlang der Brunshofstraße stockende Baumhecke sowie die heimischen Gehölze in der Ruderalflur sind dauerhaft zu erhalten.

5.5 Externer Ausgleich

§ 1 a Abs. 3 i. V. m.
§ 9 Abs. 1a BauGB

Neben den Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind unmittelbar nördlich des Plangebietes, innerhalb der Zeppelinstraße, mind. 6 mittel- oder großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

(Siehe Übersichtsplan 1)

Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

Die Baumscheiben unterhalb der Bäume sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Ansaatflächen sind im städtischen Pflegerythmus zu mähen.

Der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren findet darüber hinaus auf der externen zusammenhängenden Kompensationsfläche „Rumbachtal Böllrodt“ in der Mülheimer Gemarkung Raadt statt (Gem. Raadt, Flur 1, Flurstück 92 im Eigentum der Stadt Essen, Gem. Raadt, Flur 1, Flurstück 115 im Eigentum der Stadt Mülheim an der Ruhr). (Siehe Übersichtsplan 2) Dort wird durch Maßnahmen wie Anpflanzung von Heistern und Sträuchern, Saumkante, Abzäunung und Pflege jeweils eine Teilackerfläche zu Feldgebüsch entwickelt.

6. Leitungsrechte

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

LR 1: Leitungsrecht zu Gunsten der E.ON Ruhrgas AG (Ferngasleitung)

LR 2: Leitungsrecht zu Gunsten des Flughafens Essen/Mülheim

(vorh. Schmutzwasserkanal, vorh. Regenwasserkanal)

7. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

Dachform

Für die Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs. 4 BauO NRW

Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind an der Fassade des Betriebsgebäudes anzubringen. Ausgenommen davon sind gemeinschaftliche Werbeanlagen an der Grundstückszufahrt.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Die Fläche einer einzelnen Werbeanlage darf max. 4,0 m² betragen.

Werbeanlagen dürfen über die festgesetzte Traufhöhe nicht hinausragen.

Selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Lichtstrahler, sog. Skybeams und Laser sind unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs. 4 BauO NRW

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, der notwendige Sicherheitszaun zum Betriebsgelände des Flughafens bleibt von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs. 4 BauO NRW

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Außenbauteile sind gem. DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

- **Lärmpegelbereich III, Beurteilungspegel 58 bis 62 (A):**

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 35/25$ dB(A) (Wand/Fenster), bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von ca. 40%. Gemäß VDI 2719 sind demnach Fester der Schallschutzklasse (1) erforderlich. Für Wohn- und Übernachtungsräume ergibt sich das Schalldämmmaß $R_{w,res} \geq 40/30$ dB(A) (Wand/Fenster) bzw. die Schallschutzklasse (2).

- **Lärmpegelbereich IV, Beurteilungspegel 63 bis 67 (A):**

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 40/30$ dB(A) (Wand/Fenster), bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von ca. 40%. Gemäß VDI 2719 sind demnach Fester der Schallschutzklasse (2) erforderlich. Für Wohn- und Übernachtungsräume ergibt sich das Schalldämmmaß $R_{w,res} \geq 45/35$ dB(A) (Wand/Fenster) bzw. die Schallschutzklasse (3).

- **Lärmpegelbereich V, Beurteilungspegel 68 bis 72 (A):**

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 45/35$ dB(A) (Wand/Fenster), bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von ca. 40%. Gemäß VDI 2719 sind

demnach Fester der Schallschutzklasse (3) erforderlich. Für Wohn- und Übernachtungsräume ergibt sich das Schalldämmmaß $R_{w,res} \geq 50/40$ dB(A) (Wand/Fenster) bzw. die Schallschutzklasse (4).

Die heutzutage aus Energieeinsparungsgründen handelsüblichen Fenster erfüllen bereits die schalltechnischen Anforderungen der Schallschutzklasse (2). Bei Fensterflächenanteilen > 40% ist der bauliche Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Die Schalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen ist gemäß DIN 4109 durch Schallgutachten nachzuweisen und entsprechend auszuführen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 400 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 124,00 m über NHN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftverkehrsbehörde einzuholen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12-17 Luft VG

III. Hinweise

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war möglich. Es handelt sich um ein sehr starkes Abwurfgebiet. Es besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger.

Die auf dem Baugelände vermuteten Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70–120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Bodenbeschaffenheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine fast flächendeckende Auffüllung, bestehend aus unterschiedlichen Anteilen von umgelagertem Boden und Bauschuttresten, Aschen und Schlacken, deren Mächtigkeit von Ost (1-2 m) nach West (bis zu 7 m) zunimmt. Im Hinblick auf die z.T. stark unterschiedlichen Anteile an Fremdbestandteilen sind Bodeneingriffe durch einen Sachverständigen im Sinne des § 7 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung und für eine Nutzung als Park- und Freizeitanlage jedoch gewährleistet. Sollte eine sensiblere Nutzung als die vorgesehene

angestrebt werden, sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16 DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/ Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Artenschutz

Säugetiere (Fledermäuse):

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist das Vorkommen von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Fledermäuse unwahrscheinlich. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet einen Teil des Jagdreviers von Fledermäusen, insbesondere der Zwergfledermaus, darstellt. Durch den Eingriff werden jedoch keine Biotope zerstört, die für die dort wild lebenden Tiere der streng geschütz-

ten Arten unersetzbar sind.

Zur Sicherheit ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen an den Gebäuden zu prüfen, ob eine Wochenstube oder ein Unterschlupf betroffen ist.

Vögel:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Aufgabe der Flughafennutzung innerhalb dieses Teilbereiches bis zur Realisierung der Baumaßnahme aufgrund der Ungestörtheit einzelne Individuen den Bereich als Niststätte nutzen. Aus diesem Grund ist vor Baubeginn eine Begehung durchzuführen. Sollte ein Brutvorkommen festgestellt werden, sollte der Baubeginn erst nach der Brutperiode erfolgen, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begrünung der Flachdächer wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ über 2 Stunden erforderlich.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen, die die

Entnahme der erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³/h gewährleisten.

Die Vorgaben nach § 5 LBauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Einleitung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der teilweise belasteten Auffüllungen wird auf eine gezielte punktuelle Versickerung (Anlagen entsprechend DWA A138, 2005) von Niederschlagswasser verzichtet. Alle weiteren Vorhaben, die einen wasserrechtlichen Tatbestand auslösen, sind jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen und von dieser zu bearbeiten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird behandelt und anschließend gedrosselt in den Forstbach eingeleitet werden.

Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

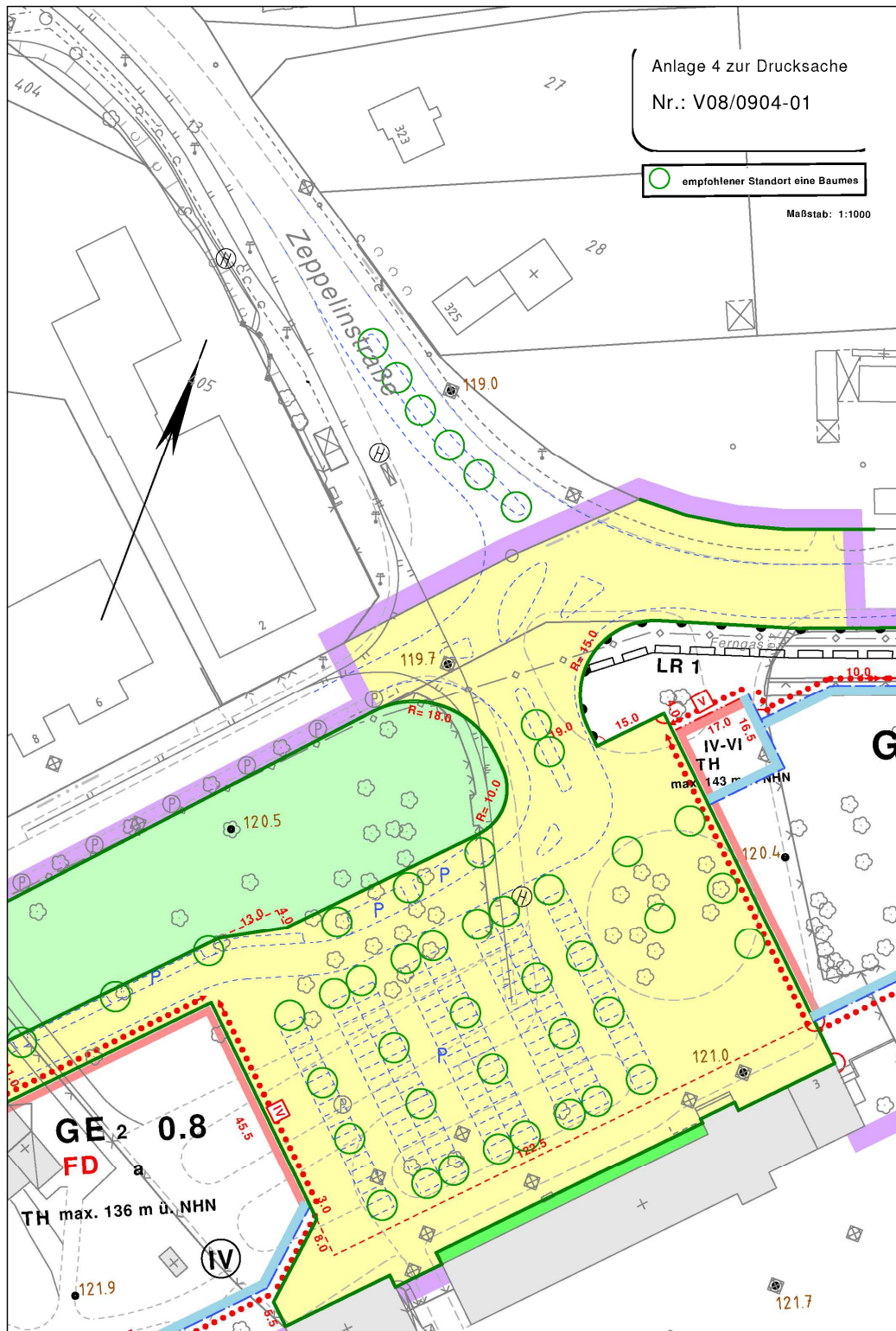
Wasserrohrleitungen und Kabel

Lage und Tiefe der in den Planunterlagen der RWW mbH eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel können von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Eine Haftung der RWW mbH für ein unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Vor Beginn der Arbeiten ist die Lage der Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW mbH vor Ort aufzeigen zu lassen. Weiterhin wird auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW mbH, die bei Arbeiten im Bereich der Anlage unbedingt zu beachten ist, verwiesen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Sicherheitsanforderungen für den Flugbetrieb

Bei der Fassadengestaltung von Gebäudeseiten, die dem Flughafenrollfeld zugewandt sind, ist die Verträglichkeit gegenüber den für den Flugverkehr notwendigen Sicherheitssystemen zu beachten.

Aufgrund der Sicherheitsanforderungen für den Flugbetrieb muss im Einzelfall mit Auflagen in der Baugenehmigung, auch über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hinaus, gerechnet werden. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der Fassaden sowie evtl. Dachaufbauten wie verglaste Oberlichter, Sonnenkollektoren o.ä.. Diese Aufwendungen können im Einzelfall Mehraufwendungen für den Bauherrn bedeuten.



Anlage 4 zur Drucksache Nr.: V 08/0904-01

Übersichtsplan 2

