

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Kölner Straße / Fahrkamp – I 16"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan **„Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“**

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Stand: 17. September 2009

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986)



**Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadtentwicklung**

Bebauungsplan „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO,
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
sowie § 8 Abs. 2 Nr. 3 und
4 sowie Abs. 3 Nr. 3
BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nrn. 1 bis 221 gem. Abstandserlass NRW - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände; MBl. NRW. S. 659 / MBl. NRW.283 vom 06.06.2007), siehe Anlage 3 zu diesen Textlichen Festsetzungen, unzulässig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII (Ifd. Nrn. 161 bis 221 gem. Abstandserlass NRW - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, MBl. NRW. S. 659 / MBl. NRW.283 vom 06.06.2007) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sowie im Umfeld nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO,
sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1
BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig:

- Reisemobile, Mobilunterkünfte, Gartenhäuser,
- Wintergärten, Motorräder und Motorradzubehör,
- keramische Erzeugnisse für die Gartengestaltung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO,
sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1
BauNVO

In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
sowie § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis
8 BauNVO

Die in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO sowie § 6 Abs. 3
BauNVO

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe unzulässig.

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

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig:

- Reisemobile, Mobilunterkünfte, Gartenhäuser,
- Wintergärten
- keramische Erzeugnisse für die Gartengestaltung.

2. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet (GE) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

Eingriffe auf den mit A 1-7 bezeichneten Grundstücken - siehe Übersichtsplan Anlage 1 - werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Saarn, Flur 44, Flurstück 124) - siehe Übersichtsplan Anlage 2 - zugeordnet.

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

Fuß- und Radwege sowie Stellplatzflächen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Materials muss so hoch sein, dass das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Boden abgeleitet werden kann.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze flächig zu bepflanzen. Pro 100 m² sind 50 Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Folgende heimische Arten sind zu pflanzen:

Corylus avellana – Hasel, Cornus sanguinea – Hartriegel, Crataegus monogyna und laevigata – Weißdorn, Euonymus europaea – Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare – Liguster, Salix caprea – Salweide, Sorbus aucuparia – Eberesche, Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball

sowie § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO

§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a und §§ 135 a – 135 c BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die westlich angrenzende Kölner Straße, sind in den mit IV und V gekennzeichneten Bereichen die Außenteile der Gebäude und Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV und V gem. DIN 4109 auszuführen. In den übrigen Bereichen innerhalb des Plangebietes sind die Außenteile der Gebäude und Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	ab 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

In den Lärmpegelbereichen III und IV der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen.

Im Lärmpegelbereich V des Mischgebietes MI 1 sind die Grundrissanordnungen von Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten so anzuordnen, dass die Aufenthaltsräume von der Schallquelle (Kölner Straße) abgewandt sind. Müssen Aufenthaltsräume aus funktionalen Gründen zur Lärmquelle hin orientiert werden, sind diese mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, sodass eine Lüftung über Außenfenster nicht erforderlich ist.

Eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Kölner Straße ist unzulässig.

6. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

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

Werbeanlagen

Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allein an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Werbeanlage ist je ansässigem Betrieb und eine weitere auf einer gemeinschaftlichen Werbeanlage an der Zufahrt zum Betriebsgrundstück zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Die Fläche einer einzelnen Werbeanlage darf max. 4,0 m² betragen. In der Summe sind bis zu 10,0 m² Fläche von Werbeanlagen je Betriebsgrundstück zulässig.

Werbeanlagen sind an der Fassade des Betriebsgebäudes anzubringen. Ausgenommen davon sind gemeinschaftliche Werbeanlagen an der Grundstückszufahrt.

Je Betriebsgrundstück sind bis zu 5 Fahnen zulässig. Die Fläche einer Fahne darf max. 3,0 m² und in der Summe 15 m² betragen.

Selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Lichtstrahler, sog. Skybeams und Laser sind in allen Baugebieten unzulässig.

II. Kennzeichnung**Altlasten**

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altstandort E4-0032 und Altablagerung E4-L1004 (Kölner Straße 151)

Im Hinblick auf die Ergebnisse der Nutzungsrecherche wurden im Bereich der Flächen E4-0032 und E4-L1004 vier Rammkernsondierungen durchgeführt. Nördlich der Maschinenfabrik wurde eine Oberbodenmischprobe entnommen. Die gewonnenen Bodenproben wurden auf die Parameter gemäß BBodSchV chemisch analysiert. Grundwasser wurde bis zur Endteufe von 2,5m, die den Übergang zum Festgestein darstellt, nicht angetroffen.

Im Bereich der Sondierungen liegt eine 0,3 – 0,6m mächtige Aufschüttung bestehend aus Aschen und Schlacken vor. Darunter stehen gewachsene Bodenarten an.

Die Auffüllung ist deutlich schwermetallbelastet. Die Blei-gehalte der Mischprobe liegen bei 8.410 mg/kg, die Cadmiumgehalte bei 9,6 mg/kg, die Chromgehalte bei 169 mg/kg, die Quecksilbergehalte bei 1,3 und die Zinkgehalte bei 8.920 mg/kg. Die Nachuntersuchung der Einzelproben hat diesen Befund bestätigt – zum Teil wurden noch höhere Werte ermittelt. Die Eluatanalysen (Feststoff-Wasserverhältnis 2:1) zeigen hingegen nur Schwermetallgehalte unterhalb der Nachweisgrenze.

Der Benzo (a) pyrengehalt der Auffüllungsmischprobe

liegt bei 14,1 mg/kg. In der Einzelprobe RKS 4 (0 – 0,4m) wurden 67,1 mg/kg Benzo (a) pyren festgestellt. Ein Säuleneluat dieser Probe ergibt einen Wert von 6,56 µg/l Σ PAK gemäß EPA.

Zur Beurteilung des Gefährdungspfades Boden – Mensch wurde eine Oberflächenmischprobe gemäß BBodSchV entnommen. Im Hinblick auf die derzeitige, sowie die planungsrechtlich mögliche, gewerbliche Nutzung wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Für diesen Wirkungspfad kann daher keine Gefährdung abgeleitet werden.

Für den Wirkungspfad Boden – Sickerwasser – Grundwasser kann eine Gefährdung aufgrund der Analysenergebnisse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß jedoch im wesentlichen die höher siedenden PAK beteiligt sind, daß Lösungsvermittler fehlen und daß nur eine geringe Quellstärke (Auffüllungsmächtigkeit 0,4m) vorliegt wird zur Zeit keine Gefahr für den Sickerwasserpfad prognostiziert.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für den Bereich des Altstandortes E4-0032 unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung gewährleistet.

Die Fläche der Altablagerung E4-L1004 sowie der Bereich der Maschinenfabrik und der Oberbodenmischprobe OMP 5 sind innerhalb des Plangebietes als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung gilt für die belastete Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,5m.

Sollte für die Fläche jedoch eine sensiblere Nutzung wie Wohnen oder Kinderspiel angestrebt werden oder werden größere Teilflächen entsiegelt, sind in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Bodenuntersuchungen erforderlich um die Gefahren für die Schutzgüter beurteilen zu können.

Altstandort E4-0060 und Altablagerung E4-L1005 (Kölner Straße 159-161)

Im Hinblick auf die Ergebnisse der Nutzungsrecherche wurden im Bereich der Fläche E4-L1005 sechs Rammkernsondierungen und eine Oberbodenmischprobe durchgeführt. Eine Mischprobe der Auffüllung und die Oberflächenmischprobe wurden auf Schwermetalle und PAK bzw. Schwermetalle PAK, KW-Index und EOX chemisch analysiert.

Im Bereich der Altablagerung steht eine 0,4 – 1,4m mächtige Auffüllung an. Im oberen (0,3 – 0,8) Bereich besteht sie zum Größten Teil aus umgelagertem Boden. Darunter wurden Bauschutt und Schlacke angetroffen. Bis zur Endteufe liegt dann der tonig – schluffige Übergangshorizont zum Karbon (Hoddel) vor.

Die Auffüllung zeigt mit 612 mg/kg erhöhte Chrom- Gehalte und mit 9,83 – 128,7 mg/kg Σ PAK gemäß EPA erhöhte PAK – Gehalte. Im Säulenversuch liegt der PAK – Gehalt bei 0,83 µg/l.

Die Oberflächenmischprobe zeigt keine auffälligen Schadstoffgehalte. Die Mischprobe der Auffüllung wurde zusätz-

lich im Eluat (Feststoff/Wasserverhältnis 2:1) untersucht. Die Schwermetallgehalte im Eluat liegen alle unterhalb der Nachweisgrenze.

Die für die Beurteilung des Gefährdungspfades Boden – Mensch (Direktkontakt maßgeblichen Schadstoffgehalte liegen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbeflächen. Für diesen Wirkungspfad sind keine Gefahren abzuleiten.

Nach den Ergebnissen der chemischen Analysen kann im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden – Grundwasser eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der PAK – Einzelstoffverteilung (hauptsächlich höher siedende PAK), der geringen Auffüllungsmächtigkeit (Quellstärke) und dem Fehlen von Lösungsvermittlern wird zur Zeit keine Gefahr für das Grundwasser prognostiziert.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für den Bereich des Altstandortes E4-0060 unter Berücksichtigung der derzeitigen und der planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzung gewährleistet.

Die Fläche der Altablagerung E4-L1005 ist im Hinblick auf die vorhandenen Prüfwertüberschreitungen innerhalb des Plangebietes als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen zu kennzeichnen.

Sollte für die Fläche jedoch eine sensiblere Nutzung wie Wohnen oder Kinderspiel angestrebt werden oder werden größere Teilflächen entsiegelt, sind in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Bodenuntersuchungen erforderlich um die Gefahren für die Schutzgüter beurteilen zu können.

Altstandort E4-A1015 und Altablagerung E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse wurden im Bereich der Altablagerung E4-A1015 und des Lagerplatzes E4-L1009 vier Rammkernsondierungen und eine Oberbodenmischprobe für die Horizonte 0 – 0,1m und 0,1 – 0,35m durchgeführt.

Zwei Proben der Auffüllung wurden auf die Parameter PAK, Schwermetalle, KW – Index und EOX untersucht. 4 weitere Proben der Auffüllung wurden nur auf PAK analysiert. Die beiden Oberflächenmischproben wurden gemäß BBodSchV geprüft.

Unterhalb der großflächig vorhandenen, geringmächtigen Schotterabdeckung liegt eine 1 – 2 m mächtige Anschüttung vor, die überwiegend aus umgelagertem sandig – kiesigen Bodenmaterial und vereinzelt Bauschuttkomponenten besteht. Lediglich im Bereich der RKS 6 wurde in der Tiefenstufe 0,7 – 1,1m ein deutlicher Anteil an Fremdbestandteilen, wie Bauschutt, Schlacke und Asphaltbruch festgestellt.

Die Schwermetallgehalte liegen bis auf dem Parameter Zink (411 mg/kg) unterhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV. Insbesondere die Proben mit Asphaltbruchstücken zeigen mit 400, 290 und 903 mg/kg Σ PAK stark erhöhte PAK – Gehalte, die auf teerhaltigen Straßenauf-

bruch zurückgeführt werden.

Die Oberflächenmischproben beider Horizonte unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV auch für die Nutzung Kinderspielflächen.

Im Hinblick auf die Ergebnisse der Oberflächenmischproben werden keine Gefahren für den Gefährdungspfad Boden – Mensch abgeleitet.

Auch für den Gefährdungspfad Boden – Grundwasser werden im Hinblick auf die geringe Ausdehnung der belasteten Auffüllung sowie den relevanten höher siedenden PAK, die nur sehr gering wasserlöslich sind, keine Gefahren abgeleitet.

Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Flächen E4-A1015 und E4-L1009 gewährleistet. Im Hinblick auf die planungsrechtlich mögliche Wohnnutzung besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Fläche ist im Hinblick auf die vorhandenen Schadstoffgehalte im Plangebiet als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen zu kennzeichnen.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Für die luftrechtlichen Belange ist in diesem Gebiet der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf maßgebend. Der geplante Standort liegt unterhalb des An- und Abflugsektors 23L, ca. 13.500 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 136,0 m über NN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftbehörde einzuholen.

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

IV. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen,

dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – max. 100 mm Durchmesser) 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.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16 DSchG NW

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. 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 Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. 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.

4 Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der etwaigen Begrünung der Flachdächer von Garagen oder Carports 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).

5. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

Im Bereich der Ausgleichsfläche A50 längs der Mintarder Straße (Landesstraße L 62) ist für Baumpflanzungen ein Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten. Auf den Straßenböschungsf lächen dürfen

keine Neuanpflanzungen durchgeführt werden.

6. Bergbau

Nach den vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet im Bereich von verliehenen und inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Bergbau ist gem. Aktenlage nicht umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Bergbau möglicherweise umgegangen ist. Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräumen im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle z.B. das DMT – Institut für Wasser- und Bodenschutz, Baugrundinstitut bei der DMT Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Am Technologiepark 1 in Essen oder Taberg GmbH Nord, Zechenstraße 3 in Lünen hinzu zu ziehen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gem. § 63 des Bundesberggesetzes (vom 13.08.1980, BGBl. I S. 1310) Grundstückseigentümer das Recht haben, sich über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes durch Grubenbildeinsicht bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, zu unterrichten. Die Grubenbildeinsicht ist zu beantragen.

7. 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. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Plangebietes beträgt 96 m³/h. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist im Umkreis von 300m gesichert. Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubbrettfahrzeuge sind zu beachten.

8. Einleitung von Abwasser / Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Auf das erforderliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser von Metalldächern darf weder versickert noch in ein anderes Gewässer eingeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von behandeltem Abwasser und unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer in jedem Fall ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei

der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr durchzuführen ist.

9. Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915.

10. Beleuchtung

Die Beleuchtung der Grundstücke und Werbeanlagen muss mit der Nachbarschaft konfliktfrei und mit den Immissionsrichtwerten nach Licht-Richtlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Lichtimmissionen (Licht-Richtlinie vom 13.09.2000 veröffentlicht im MBl. NRW 2000, S. 1283) verträglich sein.

11. 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.

12. Versorgungsleitungen

Trinkwasser

In der Kölner Straße und dem Fahrkamp verlaufen Versorgungsleitung für Trinkwasser sowie in der Kölner Straße zusätzlich eine Hauptwasserleitung der RWW Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH.

Auf die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen gemäß den einschlägigen Richtlinien wird hingewiesen.

Gas

In der Kölner Straße und im Fahrkamp befinden sich Gasrohrleitungen der Mülheimer Energiedienstleistungs GmbH medl. Auf die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen gemäß den einschlägigen Richtlinien wird hingewiesen.

13. Schallschutzmaßnahmen

Für die Nordostfassaden des Gebäudes Kölner Straße Nr. 155 sowie auch die Nordostfassaden des anschließenden Anbaus bestehen Ansprüche auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV. Eine Entschädigung ist erst Gegenstand im Anschluss an das Bauleitplanverfahren. Grundlage für die

Ermittlung ggf. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen ist die 24. BImSchV (Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung).

14. Zufahrten

Entsprechend den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes sind entlang der Kölner Straße (B1) südlich der Einmündung der Markenstraße keine neuen Zufahrten zulässig.

VORABZUG

116 Kölner Str. / Fahrkamp

Datum	Änderung	Name

Stadt Mülheim/Ruhr
Landschaftspflegischer Fachbeitrag

AUFTRAGGEBER: **Mülheim an der Ruhr**
Stadt am Fluss

PLANUNG: **ISR STADT + RAUM**
Münsterstraße 30
42799 Haan
www.isr-raum.de
Tel.: 0 21 29 - 566 209-0
Fax: 0 21 29 - 566 209-16
e-mail: mail@isr-raum.de

PHASE:

PLAN: Maßnahmenplan 116 M 1 : 1000

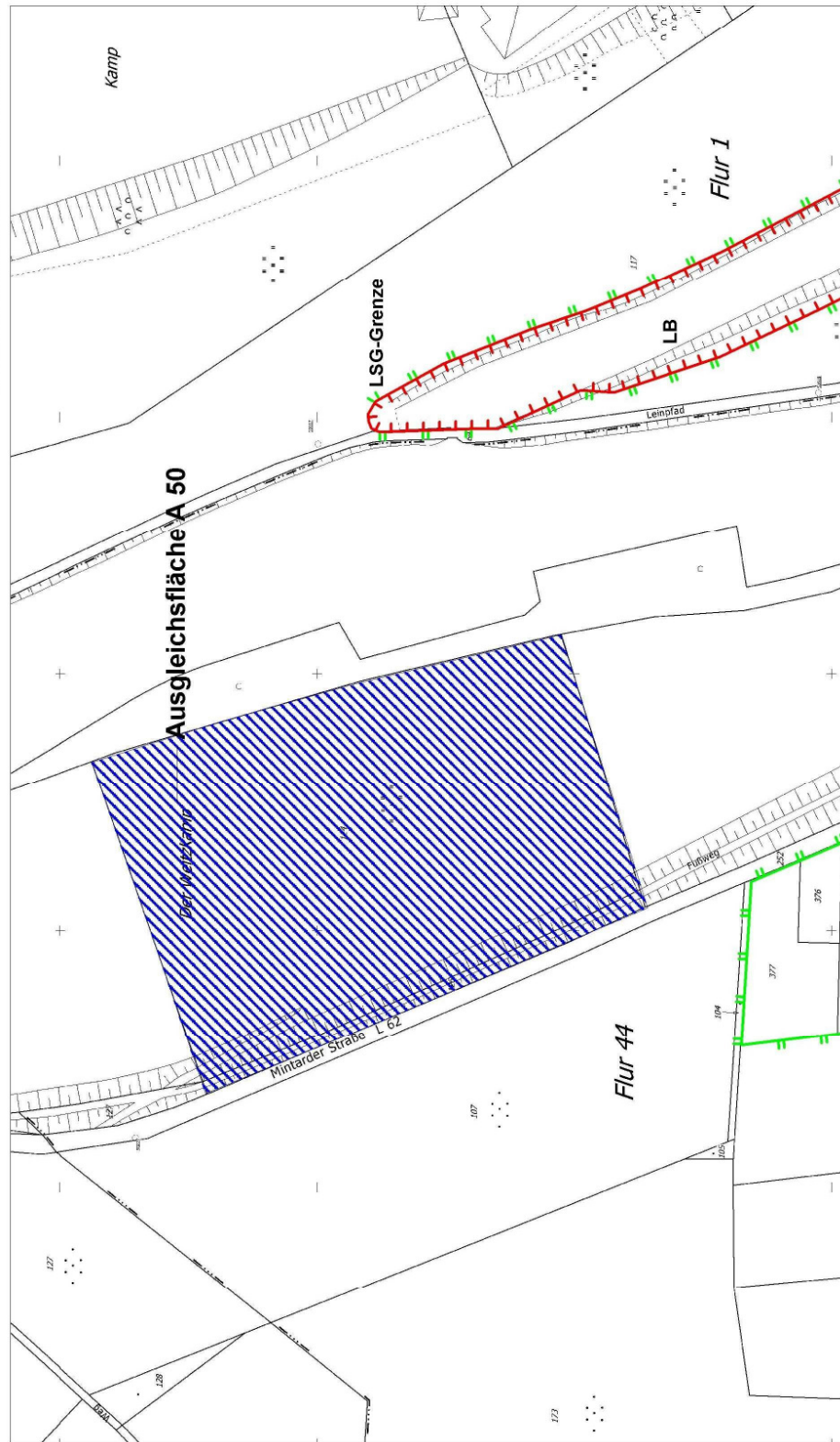
Alle Urheberrechte dieses Planes und dessen Inhalt werden vorbehalten. Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Architekten / Stadtplaners.

Hier: am 26.10.2008

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM
ISR GbR & Co. KG

Plan Datum: 26.10.2008 gezeichnet: G

Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen



Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Umweltschutz
Oktober 2008

Ziele:
- Entfernung landschaftsfremder Gehölze
- Entwicklung von Auwald
- extensive Grünlandnutzung

Ausgleichsfläche A 50 des AGF
Zuordnung zum Bebauungsplan I 16 Kölner Str./Fahrkamp
Flächengröße 23.500 qm
Gemarkung Saarn
Flur 44
Flurstück 124

Anlage 3 zu den Textlichen Festsetzungen

31.2-54

Anlage 1
zum RdErl v. 6.6.2007
Abstandsliste 2007

Abstandsliste 2007
(4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z.B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)
II	1.000	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 90)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*) (s. auch lfd. Nm. 27 und 46)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (*) (s. auch lfd. Nr. 96)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 97)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)

¹ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		14	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern (s. auch lfd. Nr. 50) (#)
		15	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)
		16	4.1 (1) r)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
		17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfasernplatten, oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 200)
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101)
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101)
III	700	22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nm. 8 und 46)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71)
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 160)
IV	500	37	1.1 (1) 8.2 (1) a) und b)	Kraftwerke, Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 50 MW bis 150 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#) Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Abfallhölzern ohne Holzschutzmittel oder Beschichtungen von halogenorganischen Verbindungen mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 Megawatt oder mehr
		38	1.8 (2)	Elektrospannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingebaute Elektrospannanlagen (*)
		39	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
		40	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		41	2.8 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern auch soweit es aus Altglas hergestellt
		42	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschließlich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern
		43	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (*)
		44	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde (s. auch lfd. Nr. 91)
		45	3.6 (1 + 2)	Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)
		46	3.2 (1) b) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 20 t oder mehr Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nrn. 8 und 27)
		47	3.11 (1 + 2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
		48	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		49	4.1 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		50	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Basiskunststoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellstoffbasis) (s. auch lfd. Nr. 14) (#)
		51	4.1 (1) i)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Kautschuken (#)
		52	4.1 (1) j)	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#)
		53	4.5 (2)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle (#)
		54	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen oder Graphitieren (#)
IV	500	55	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 3 t oder mehr je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 105)
		56	5.1 (1)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr
		57	5.2 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt
		58	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken
		59	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenolplasten mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		60	7.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Speisefetten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fetten, ausgenommen Anlagen zur Verarbeitung von selbst gewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche
		61	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		62	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden
		63	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		64	7.19 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsleistung von 10 Tonnen oder mehr Sauerkraut je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		65	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 193)
		66	7.23 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fertigerzeugnisse oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		67	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
		68	8.1 (1) a)	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren
IV	500	69	8.3 (1+2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Stahlwerksstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		70	8.5 (1+2)	Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke) (s. auch lfd. Nr. 128)
		71	8.8 (2) 8.10 (2)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (s. auch lfd. Nr. 34)
		72	8.9 (1) a) + b) 8.9 (2) a)	a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt oder mehr b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15000 Quadratmeter oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
		73	8.12 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		74	8.13 (1+2)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		75	8.14 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		76	8.15 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		77	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen
		78	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EW (s. auch lfd. Nr. 143)
		79	-	Oberirdische Deponien (*)
		80	-	Autokinos (*)
V	300	81	1.2 (2) a) bis c)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Notstromaggregate
		82	1.4 (1+2) a) und b)	Verbrennungsmotoranlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas für den Einsatz von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW oder mehr,
		83	1.5 (1 + 2) a) und b)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*)
		84	1.13 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen
		85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
		86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		87	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
		88	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		89	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt
		90	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6)

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		91	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44)
		92	3.2 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Stahl mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nr. 46)
		93	3.4 (1) 3.8 (1)	Gießereien für Nichteisenmetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Refinement von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 163 und 203)
		94	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen
		95	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm-, Plasma- oder Lichtbogenspritzen (*)
		96	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10)
V	300	97	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) (siehe auch lfd. Nr. 11)
		98	3.19 (1)	Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (*)
		99	3.21 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
		100	3.23 (2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten oder von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten sowie von sonstigen Metallpulvern oder -pasten (#)
		101	3.25 (1) 10.15 (1+2) 10.16 (2)	Anlagen für den Bau und die Instandsetzung von Luftfahrzeugen (i.V.m. Prüfständen, s. lfd. Nrn. 20 und 21) sowie geschlossene Motorenprüfstände und geschlossene Prüfstände für oder mit Luftschauben
		102	4.1 (1) k)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tensiden durch chemische Umwandlung (Seifen oder Waschmittel) (#)
		103	4.2 (2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (#)
		104	4.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden (#)

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		105	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 1 t bis zu 3 t je Stunde (#) (s. auch Lfd. Nr. 55)
		106	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (#)
		107	4.10 (1)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 25 t je Tag oder mehr an flüchtigen organischen Verbindungen (#)
		108	5.1 (2) a)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 25 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr
		109	5.1 (2) b)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben oder Lacke organische Lösungsmittel enthalten
		110	5.2 (2)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen soweit die Menge dieser Harze 10 Kilogramm bis weniger als 25 Kilogramm je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverbeschichtungsstoffen
V	300	111	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, auch Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		112	5.6 (2)	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
		113	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		114	6.2 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe, auch aus Altpapier, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		115	7.2 (1+2) a) und b)	Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag
		116	7.4 (1+2) a)	Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		118	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (1+2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
		122	7.20 (1)	Anlagen zur Herstellung von Braumalz (Mälzereien) mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Darmmalz oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		123	7.22 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr Hefe oder Stärkemehlen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		124	7.29 (1+2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Produktionsleistung von 0,5 Tonnen geröstetem Kaffee oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		125	7.30 (1+2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		126	7.31 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
V	300	127	8.4 (2)	Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		128	8.5 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (s. auch lfd. Nr. 70)
		129	8.6 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		130	8.7 (1+2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
		131	8.9 (2) b)	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamt-lagerfläche von 1000 Quadratmeter bis weniger als 15000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
		132	8.11 (1+2) a) und b)	Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		133	8.15 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		134	9.1 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Abfüllung von brennbaren Gasen in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 Tonnen oder mehr dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher sowie Anlagen zum Lagern von brennbaren Gasen oder Erzeugnissen, die brennbare Gase z.B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, soweit es sich um Einzelbehälter mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1000 Kubikzentimeter handelt (*) (#)
		135	9.2 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Umfüllung von brennbaren Flüssigkeiten in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 5000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		136	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2500 Kubikmetern oder mehr
		137	9.37 (1)	Anlagen, die der Lagerung von chemischen Erzeugnissen von 25000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		138	10.7 (1+2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen – weniger als 50 Kilogramm Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder – ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird (s. auch lfd. Nr. 221)
		139	10.17 (2)	Offene Anlagen mit schalltechnisch optimierten gasbetriebenen Karts, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Ausübung des Motorsports dienen (Kart-Bahnen)
V	300	140	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden
		141	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		142	10.25 (2)	Kälteanlagen mit einem Gehalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (*) (#)
		143	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100000 EW, (s. auch lfd. Nr. 78)
		144	-	Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
		145	-	Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*)
		146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		147	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		148	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		149	-	Emaillieranlagen
		150	-	Presswerke (*)
		151	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		152	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		153	-	Schwermaschinenbau
		154	-	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)
		155	-	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		156	-	Margarine oder Kunstspeisefettfabriken
		157	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		158	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		159	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
		160	-	Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 36)
VI	200	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m³ und weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#)

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, 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
		167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen – Anlagen in Gaststätten, – Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und – Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
VI	200	173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
				Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebemitteln ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1000 m ² Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
		190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
VI	200	191	-	Fleischerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen
VII	100	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinentdienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

31.2-54

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

Anlage 5 zur Drucksache Nr.: V09/0524-01

Bebauungsplan „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Begründung einschließlich Umweltbericht

Stand: 17. September 2009

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986)



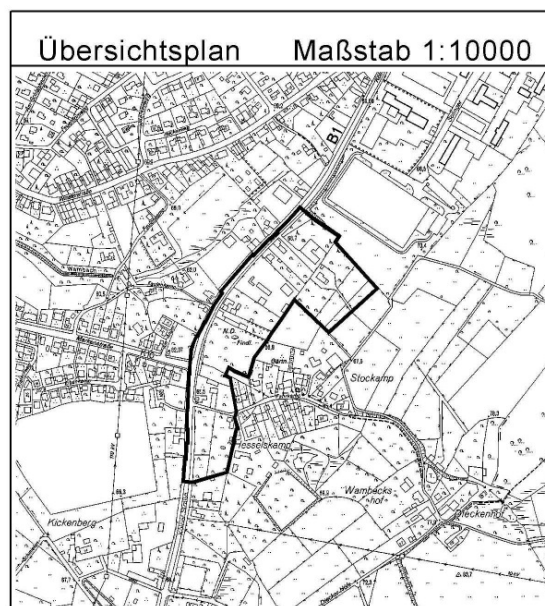
**Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadtentwicklung**

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage des Plangebietes	3
1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes	3
1.3 Nachbarschaft und Umfeld	4
1.4 Verkehrliche Anbindung	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)	5
2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	5
2.3 Masterplan „Zentren und Einzelhandel“	5
2.4 Teilraumentwicklungskonzept Saarn	6
2.5 Landschaftsplan	6
2.6 Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.7 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
2.8 Bereichsplanung Kölner Straße	6
2.9 Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne	7
2.10 Klimaanalyse	7
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
4. Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	13
4.5 Private Grünflächen	13
4.6 Erschließung und ruhender Verkehr	14
4.7 Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften	14
4.8 Immissionsschutz	15
5. Ver- und Entsorgung	18
6. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	18
7. Altlasten	20
8. Städtebauliche Kenndaten	21
9. Planungsalternativen	21
Teil B: UMWELTBERICHT	22
1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	22
2. Ziele des Umweltschutzes	22
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	49
5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	50
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	51
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
8. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	53
9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	55
10. Zusammenfassung	55

Teil A: BEGRÜNDUNG**1. Räumliche und strukturelle Situation****1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes am südlichen Rand des bebauten Ortsteiles Saarn. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine gewerblich genutzte Fläche, die mit einer großen Lagerhalle bebaut ist. Der östliche Plangebietsrand grenzt zum Teil an den Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie im Südwesten an die bestehenden Wohngebäude an der Straße Fahrkamp an. Im Westen bildet die Trasse der Kölner Straße (B 1) die Gebietsgrenze. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.9 ha.

**1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes**

Der Planbereich ist entlang der Kölner Straße überwiegend durch flächenmäßig kleinere gewerbliche Einheiten sowie durch vereinzelte Wohngebäude geprägt. Angrenzend an einen großen Lagerhallenkomplex im Gewerbegebiet Solinger Straße befinden sich im Norden des Gebietes kleinteilige gewerbliche Nutzungen zum Teil mit Wohnen durchmischt, die mit ihren Freibereichen einen Übergang zum Naturschutzgebiet bilden. Im nördlichen Plangebiet befindet sich darüber hinaus als größerer Gewerbebetrieb u.a. ein Reisemobilhändler und Dienstleister mit entsprechendem Ausstellungsplatz sowie ein weiterer Fahrzeughändler auf demselben Grundstück. Gegenüber der Einmündung der Markenstraße / Kölner Straße befinden sich im Planbereich zwei stark durchgrünte, untergenutzte Grundstücke. Weiter südlich schließt ein Büro- und Wohngebäude an. Die Nebengebäude werden als Lager bzw. Werkstatt genutzt. Südlich der Einmündung Fahrkamp / Kölner Straße hatte ein kleiner Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit seinen

Kulturflächen seinen Standort. Der Betrieb wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Diese Freiflächen bilden den Abschluss des Plangebietes und gleichzeitig den südöstlichen Übergang zur freien Landschaft.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Nördlich des Geltungsbereichs schließt unmittelbar das Gewerbegebiet Solinger Straße Straße (Bebauungsplan „Im Schrofenfeld – I 5a“) an. Westlich der Kölner Straße – außerhalb des Geltungsbereichs – befinden sich verschiedene zum Teil flächenintensive Wohnmobilstandorte, ein Anbieter für Wintergärten, Mobilunterkünfte und Gartendekoration, vereinzelte Wohngebäude sowie drei Fachwerkhäuser, die in die Denkmalliste der Stadt eingetragen sind. Die Markenstraße im Westen wird durch eine aufgelockerte reine Wohnbebauung flankiert. Die Straße Fahrkamp im Osten ist geprägt durch eine überwiegend eingeschossige und aufgelockerte Wohnbebauung, die aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Im Süden grenzt an das Gebiet ein weiterer Gastronomiebetrieb mit Biergarten in einem denkmalgeschützten Gebäude.

Die umgebende Landschaft wird im Übrigen geprägt durch Acker- und Brachflächen bzw. Intensivgrünland (Fettweiden) mit eingestreuten Baum- und Strauchgruppen sowie Obstwiesen. Sie findet optisch ihren östlichen Abschluss in dem bewaldeten Aueberg.

Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der nahegelegenen „Saarner Kuppe“ als auch in dem ca. 1,5 km entfernt liegenden Saarner Stadtteilzentrum befinden sich Schulen und Kindergärten. Einzelhandelsangebote des kurzfristigen bzw. des mittel- und langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls vorhanden.

1.4 Verkehrliche Anbindung

Die an der westlichen Plangrenze verlaufende Kölner Straße erfüllt als Bundesstraße B 1 eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Von Süden kommend ist sie entlang des Plangebietes im Verkehrsentwicklungsplan bis zur Einmündung Markenstraße als Außenstrecke ausgewiesen. Die B 1 verbindet die südlichen Stadtteile mit der Mülheimer Innenstadt und dient zugleich als Zubringer zum Autobahnkreuz Breitscheid (BAB 52/BAB 3). Die Kölner Straße ist damit für Mülheim eine wichtige Einfall- / Ausfallstraße und übernimmt eine bedeutende Verbindungsfunktion für Verkehre aus den rheinischen Ballungszentren und dem Düsseldorfer Flughafen. Die Kölner Straße ist zweistreifig ausgebaut und besitzt auf beiden Seiten Fuß- und Radwege. Entlang des Plangebietes gilt auf der B 1 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h südlich der Einmündung Markenstraße und 50 km/h nördlich der Einmündung Markenstraße.

Die Straße Fahrkamp dient der Erschließung der nördlich und südlich angrenzenden Mischgebiete sowie insbesondere der Erschließung der Wohnbebauung im östlichen Anschluss an das Plangebiet. In der Verlängerung des Fahrkamps führt ein Fuß- / Radweg in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinien 752, 753 und 131 auf der Kölner Straße gewährleistet. Der nächstliegende Haltepunkt liegt unmittelbar südlich der Straße Fahrkamp.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) vom 15.12.1999 wird der nördliche Teil des Plangebietes bis zur Einmündung Fahrkamp / Kölner Straße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Östlich grenzt eine Fläche mit der Darstellung „Schutz der Natur“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Südlich des Geltungsbereiches sind Flächen mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im Gebietsentwicklungsplan dargestellt.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept vom 19.06.1984 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen zugeordneten Bereich zum Teilraumzentrum Saarn (C – Zentrum).

2.3 Masterplan „Zentren und Einzelhandel“

Der vom Rat der Stadt am 19.06.2008 beschlossene Masterplan „Zentren und Einzelhandel“ beinhaltet ein Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept und stellt insofern ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Dieser Masterplan bestimmt die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte räumlich und funktional. Er enthält Ziele und Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung und eine speziell auf die Situation in Mülheim an der Ruhr zugeschnittene Sortimentsliste. Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südlich des Stadtbezirkszentrums Düsseldorfer Straße. Der Masterplan hat die Zielsetzung, dass in dem Plangebiet planungsrechtliche Instrumente zum Schutz des Stadtbezirkszentrums ergriffen werden.

2.4 Teilraumentwicklungskonzept Saarn

Das Teilraumentwicklungskonzept Saarn (Ratsbeschluss vom 10.07.2003) weist den Bereich des Plangebietes im nördlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen aus. Entlang der Kölner Straße im südlichen Anschluss sind gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich des Einmündungsbereiches der Markenstraße sind zusätzliche Querungshilfen im Teilraumentwicklungsplan Saarn dargestellt. Das Nahversorgungszentrum an der Luxemburger Allee befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Planbereich.

2.5 Landschaftsplan

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes im Süden liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005. Der Landschaftsplan sieht für die betroffene Fläche das Entwicklungsziel 6.3 „geplante Wohnbau-/Gewerbeflächen an der Kölner Straße“ vor. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 19 „Saarn-Selbecker Hochflächen“. Im Osten schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Naturschutzgebiet „Oberläufe des Wambachs“ an.

2.6 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt im Norden des Plangebietes bis etwa zum Einmündungsbereich Faulenkamp / Kölner Straße eine gewerbliche Baufläche dar. Südlich daran schließt eine gemischte Baufläche an. Südlich des Bereiches Fahrkamp ist eine Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes „Saarn-Selbecker Hochflächen“ und das Naturschutzgebiet „Oberläufe des Wambachs“ aus dem Landschaftsplan nachrichtlich dar. Die Kölner Straße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.7 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der zur Zeit in der Aufstellung (öffentliche Auslegung) befindliche Regionale Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes bis zur Einmündung der Straße Faulenkamp als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Planbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.

2.8 Bereichsplanung Kölner Straße

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat 1994 als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanung die „Bereichsplanung Kölner Straße“ beschlossen, in der die städtebaulich unbefriedigende Situation entlang der Kölner Straße untersucht und Lösungsansätze für den Gesamtraum entwickelt wurden. Ein Ziel war u.a. die Arrondierung und Ausweitung

der Gewerbenutzung am Südostrand von Saarn nördlich der Einmündung der Markenstraße in die Kölner Straße und der Siedlung Fahrkamp, die Lösung der Wohnwagenproblematik entlang der Kölner Straße sowie die Festlegung sog. „Fenster zur Landschaft“, d.h. erhaltenswerte bzw. neu zu schaffende Freiräume herauszuarbeiten. Ein „Fenster zur Landschaft“ ist für den südlichen Planbereich vorgesehen.

2.9 Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne

Für die Kölner Straße besteht der am 25.10.1949 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Düsseldorfer Chaussee“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“ sollen die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, außer Kraft treten.

2.10 Klimaanalyse

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim weist für den Bereich des Fahrkamps einen „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ in der Klimaanalyse aus. Charakteristisch für diese Bereiche ist:

- aufgelockerte allgemeine und reine Wohngebiete, aufgelockerte Misch- und Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete.
- aufgelockerte und offene Bauweise mit einer guten Durchgrünung.

Entwicklungsziele sind:

- Erhalt bzw. Verbesserung der Grünausstattung, Sicherung der Grünflächen zur Verbesserung bzw. zum Erhalt der Belüftung.
- Reduzierung der Emissionen durch Hausbrand. Begrenzung der Neuversiegelung sowie Entsiegelung bzw. Belagsänderung oder Rückbau (überdimensionierter) Erschließungs- und Stellplatzflächen, maßvolle Nachverdichtung.

Das übrige Plangebiet ist als „regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland“ ausgewiesen. Die Funktionen werden wie folgt beschrieben:

Aufgrund geringer Emissionen ist der Ausgleichsraum Freiland in der Lage, Luftschadstoffe durch Diffusion abzubauen und sorgt durch geringe Bodenrauigkeit für eine Verbesserung der Durchlüftung. Bedingt durch die nächtliche Abkühlung fällt die Kaltluftproduktion im Freiland in der Regel hoch aus, so dass Kaltluftabflüsse oder bodennahe Flurwindssysteme angetrieben werden können. Die ausgleichenden Funktionen werden bei einer ausreichend großen Fläche, geringen Emissionen sowie u.U. einer Unterstützung durch das Relief (bei Kaltluftabflüssen) wirksam. Günstige Belüftungssituationen ergeben sich für Freiräume in Kuppen- oder Hanglagen. In der Ebene wird der Abtransport der gebildeten nächtlichen Kaltluft erschwert, in Muldenlagen ergeben sich Kaltluftsammelge-

bierte ohne Auswirkungen auf die Umgebung und mit der Gefahr von Schadstoffanreicherungen.

Entwicklungsziele sind:

- Sicherung und Ausbau der stadtnahen Ausgleichsräume.
- Freihaltung von Bebauung, die Freiflächen sollen gesichert und ausgebaut werden.

Aufgrund der sehr differenzierten Nutzung stellt sich die derzeitige lokalklimatische Situation relativ günstig dar. Die Freiflächen wirken dabei klimatisch ausreichend.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt das Gewerbegebiet Solinger mit entsprechendem Gewerbe- und Industrieklima an. Diese Gebiete sind durch starke Emissionen, Lärm und Staubbelastungen charakterisiert. Das Plangebiet grenzt ferner östlich an eine großräumige Belüftungsbahn.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Entlang der Kölner Straße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine Gemengelage entwickelt. Neben Wohn- und Büronutzungen haben sich dort insbesondere großflächige gewerbliche Nutzungen etabliert. Dabei handelt es sich zum einen um produzierendes Gewerbe und zum anderen um Betriebe, die z.B. Reisemobile, Caravans und mobile Ferienunterkünfte sowie Ton- und Keramikwaren zur Gartengestaltung anbieten. Seit vielen Jahren bereits ist die Kölner Straße in Mülheim an der Ruhr ein überregional bekannter Handelsschwerpunkt für Reisemobile (die sog. Caravanmeile).

In planungsrechtlicher Hinsicht wird das Plangebiet bislang dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet. Die in den vergangenen Jahrzehnten vollzogenen baulichen und sonstigen Nutzungen wurden bislang größtenteils nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 35 BauGB beurteilt. Daher konnten die seit den 1970er Jahren ungenehmigt angesiedelten Gewerbebetriebe des Caravanhandels nachträglich baurechtlich nicht genehmigt werden. Wohnungsbauvorhaben konnten nur in dem engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB genehmigt werden. Damit für die wohnbaulichen Nutzungen im Gebiet einerseits sowie für die Gewerbebetriebe andererseits verbindliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Dadurch soll insbesondere für die ansässigen Betriebe Planungssicherheit für die weitere gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungen entlang der Kölner Straße ist daher ein städtebauliches Planungsziel.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Kölner Straße/Fahrkamp - I 16“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen.

Im Norden des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet zur Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und zur Gliederung der Siedlungsstruktur festgesetzt. Darüber hinaus wird die Ansiedlung neuer Gewerbegebiete durch eine Ausweitung des Plangebietes im Nordosten möglich.

Als Bindeglied zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes und dem südwestlich des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebiet im Bereich des Fahrkamps ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen. Es ist insgesamt beabsichtigt, das Mischgebiet zu gliedern (MI 1 und MI 2) und insbesondere die gewerbliche Nutzung zur Kölner Straße hin auszurichten. Durch eine straßenbegleitende Bebauung sollen dann für die rückwärtigen Bereiche auch im Hinblick auf den Immissionsschutz (z.B. Straßenlärm) Verbesserungen erreicht werden. Gleichzeitig werden in dem Mischgebiet entsprechend dem Gebietscharakter neben der gewerblichen Nutzung auch zusätzliche Grundstücke für Wohnen entstehen. Das Interesse nach entsprechendem Wohnraum ist vorhanden.

Eine weitere Entwicklung von Einzelhandelsstandorten sowohl in dem Gewerbegebiet als auch in dem Mischgebiet MI 2 mit anderen – über den Zulässigkeitsrahmen hinausgehenden – Sortimenten soll ausgeschlossen sein. Mit diesen Festsetzungen soll das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße in seiner Funktion gestärkt und einzelhandelsbedingte Standortkonflikte innerhalb des Stadtgebietes vorgebeugt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit anderen Sortimentsgruppen wird vor dem Hintergrund der Planungsziele nicht angestrebt und entspricht damit auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für diesen Bereich. Die vorhandenen gewerblichen Handelsnutzungen entlang der Kölner Straße sollen im Bestand gestärkt und über das Bauplanungsrecht abgesichert werden. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant. Bereits ungenehmigt angesiedelte anderweitige Sortimente sind ausgeschlossen und auch nachträglich nicht genehmigungsfähig.

Die Grünfläche im Süden des Plangebietes bildet den Übergang zum Bebauungsplan „Kölner Straße / Eschenbruch – I 17“ und soll ein Ziel aus der Flächennutzungsplanung, eine ökologische und optische Freiraumvernetzung durch die Schaffung von sogenannten „grünen Fenstern“, verbindlich umsetzen.

Neben der vorhandenen Straße Fahrkamp soll über einen weiteren öffentlichen Erschließungsstich im Norden des Plangebietes die Erschließung des Planbereiches erfolgen.

Mit der Bebauungsplanung wird dem erklärten Ziel aus der Flächennutzungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung entsprochen. Einer zunehmenden Entmischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen und Erholung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entgegengewirkt. Durch kurze Wege sind Zeit und Kosten für die Raumüberwindung zwischen

den Funktionen sehr gering. Durch die nähräumliche Zuordnung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe innerhalb eines Mischgebietes ist ein verträgliches und gleichberechtigtes Nebeneinander dieser Nutzungsarten beabsichtigt und ausdrücklich erwünscht. Ziel ist es daher für das Plangebiet, kurze Wege zwischen den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet zu erreichen. Durch die bereits vorhandenen Baustrukturen und anthropogen beeinflussten Nutzungen entlang der Kölner Straße wird in einem moderaten Umfang zusätzlicher, unbelasteter Landschaftsraum durch bauliche und sonstige Nutzungen in Anspruch genommen. Die Nachverdichtung der vorhandenen Nutzungen bzw. Nutzungsansätze unterstützt dadurch ein weiteres und wesentliches Entwicklungsziel der Nachhaltigkeit. Mit der Bebauungsplanung werden ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eine Umsetzung der Ziele aus der Flächennutzungsplanung erreicht.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen örtlichen Situation ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie sportliche Anlagen sind unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt aus dem Grund, dass die Flächen vorwiegend der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen sollen. Die genannten Nutzungen sind daher mit der Entwurfsintension nicht vereinbar. Zudem sind die durch diese Nutzungen induzierten gebietsfremden Verkehre und die damit einhergehenden Störungen nicht in die städtebauliche Konzeption integrierbar. Im Gewerbegebiet ist es außerdem erforderlich, die in den textlichen Festsetzungen genannten Einzelhandelsnutzungen, wie Reisemobile, Mobilunterkünfte, Gartenhäuser, Wintergärten, Motorräder und Motorradzubehör sowie keramische Erzeugnisse für die Gartengestaltung allein auf den gegenwärtigen Bestand festzulegen. Diese Einschränkungen nur für bestimmte Sortimente sind erforderlich, um das nahe liegende Stadtbezirkzentrum Düsseldorfer Straße in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und die Flächen für das produzierende Gewerbe entsprechend den Planungszielen vorzuhalten. Gleichzeitig soll jedoch den vorhandenen Gewerbebetrieben mit einer Einzelhandelsausrichtung ein Verbleib und eine Weiterentwicklung an dem Standort ermöglicht werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu insbesondere schutzwürdigen Wohnnutzungen ist aus Gründen des Immissionsschutzes ein Ausschluss von Betrieben und Anlagen (Ifd. Nrn. 1 bis 221) nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 erforderlich. Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII zugelassen werden, sofern eine Verträglichkeit mit nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen nachgewiesen wer-

den kann. Mit diesen Festsetzungen sollen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dem näheren Umfeld gewährleistet werden.

Als Bindeglied zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes und dem südwestlich des Geltungsbereiches angrenzenden Wohngebiet im Bereich des Fahrkamps ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen.

Das Mischgebiet wird insgesamt in ein MI 1 und MI 2 gegliedert. Der Unterschied der beiden Baugebiete liegt darin, dass für das MI 1 Gebiet eine Entwicklung mit dem Schwerpunkt von Wohnfunktionen und gewerblichen Nutzungen mit geringen Störgraden angestrebt wird. Im MI 2 Gebiet soll eher ein gewerblicher Schwerpunkt erzielt werden. Hier sind die sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und auch eingeschränkt Einzelhandelsnutzungen zulässig. Das eher gewerblich ausgerichtete MI 2 Gebiet orientiert sich entlang der Kölner Straße im Übergang zum nördlichen Gewerbegebiet, während die störanfälligeren Nutzungen der MI 1 Gebiete sich im östlichen bzw. südlichen Anschluss anfügen. Durch die differenzierte und feine Unterteilung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2 wird die allgemeine Zweckbestimmung und der Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung insgesamt gewahrt.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) können Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe nicht zugelassen werden. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen sollen überwiegend gebietsfremde Verkehre und damit verbundene Immissionen sowie Verkehrsbelastungen auf der stark frequentierten Kölner Straße unterbunden werden.

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Einzelhandelsnutzungen für die Sortimentsgruppen Reise-mobile, Mobilunterkünfte, Gartenhäuser, Wintergärten und keramische Erzeugnisse zulässig. Dadurch werden die im Plangebiet bereits vorhandenen Handelsnutzungen in diesem Bereich möglich. Gleichzeitig wird das Teilraumzentrum Saarn (C-Zentrum) in seiner Funktion gestärkt und Standortkonflikten innerhalb des Stadtgebietes vorgebeugt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit anderen Sortimentsgruppen wird vor dem Hintergrund der Planungsziele nicht angestrebt und entspricht damit auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für diesen Bereich. Gleichzeitig sollen die vorhandenen gewerblichen bzw. Handelsnutzungen entlang der Kölner Straße weiterhin gestärkt und über das Bauplanungsrecht abgesichert werden. Dadurch soll die Zielsetzung einer eher gewerblichen Ausrichtung dieser Bereiche gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen weiter gestärkt werden.

In den Mischgebieten werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten als Nutzungen ausgeschlossen. Grund für diese Festsetzung ist, dass diese Nutzungen

aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Störungen nicht in die städtebauliche Konzeption integrierbar sind.

Durch das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen im Plangebiet werden die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Planung umgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Mischgebiet MI 2 an der Kölner Straße beträgt die zulässige GRZ 0,4, für die Mischgebiete MI 1 beträgt die zulässige GRZ 0,3. Damit soll für das MI 2 Gebiet eine gute Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für eine Wohnnutzung erzielt werden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im MI 1 Gebiet ermöglicht eine geringe Verdichtung auch im Hinblick auf die vorhandenen angrenzenden Freiflächen und aufgelockerten Wohnstrukturen entlang des Fahrkamp.

Bis zu zwei Vollgeschosse sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 entlang der Kölner Straße zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Bauformen und gewährleistet somit, dass die zusätzliche Bebauung sich optimal in den baulichen Zusammenhang einfügt.

Die zulässige GRZ im Gewerbegebiet beträgt maximal 0,6. Die Festsetzung erfolgt aus dem Grund, dass die dort zulässigen gewerblichen Nutzungen sich an den vorhandenen Grundstücksausnutzungen im Umfeld des Gebietes orientieren und damit einen verträglichen Übergang zwischen den Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kölner Straße/Winsterstraße - K 17“ und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Solinger Straße“ bilden soll.

Zur Orientierung der Neubauten an dem gewerblichen Umgebungsbestand und zum Schutz der Wohnbebauung am Fahrkamp sind Gebäude im Gewerbegebiet in einer Höhe von 73,5 m bis maximal 79,0 m über NHN zulässig. Für die geplanten Baukörper unmittelbar an der Kölner Straße ist demnach eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m und für die weiter zurückliegenden geplanten Baukörper eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Höhenabstaffelung von einerseits Nord nach Süd und andererseits von West nach Ost erzielt. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen soll ferner in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung im angrenzenden Mischgebiet ein einheitliches und abgestimmtes Straßenbild an der Kölner Straße erzeugen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) durch die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze definiert, um eine gewisse Variabilität in der räumlichen Anordnung der geplanten Gebäude einzuräumen.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht den vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung. Dadurch fügt sich die Planung in das vorhandene Siedlungsgefüge ein.

Von der Verkehrsfläche der Kölner Straße wird die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend abgerückt, um zwischen dem öffentlichen Raum und den überbaubaren Grundstücksflächen künftig eine Eingrünung der Grundstücke zu ermöglichen. Obwohl einige Bestandsgebäude bis an die Straßenbegrenzungslinie reichen, soll durch diese Festsetzung eine einheitliche Gestaltung der Kölner Straße erzielt werden.

Südlich der Einmündung Markenstraße wird entlang der Kölner Straße, gemäß den Anforderungen des zuständigen Straßenbaulastträgers Straßen NRW, ein Abstand von mindestens 15 m zwischen Fahrbahnrand der Kölner Straße und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Somit wird den Anforderungen der Verkehrssicherheit entsprechend Rechnung getragen.

4.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr ist in allen Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, somit wird eine geordnete Stellplatzsituation im Plangebiet angestrebt.

Wegen der großzügig dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen in dem Gewerbegebiet und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 nur in den überbaubaren Flächen ermöglicht werden.

4.5 Private Grünflächen

Die Festlegung der privaten Grünfläche im Süden erfolgt, um diese Fläche im Übergang zum Landschaftsraum bzw. zu den im Flächennutzungsplan dargestellten sog. „Grünen Fenstern“ von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mit den sog. „Grünen Fenstern“ im Bereich der Kölner Straße soll insbesondere der beabsichtigten Grünvernetzung Rechnung getragen. Die private Grünfläche im Nordosten dient als Übergangszone zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Oberläufe des Wambachs“ und ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

4.6 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kölner Straße sowie eine zusätzlich geplante Stichstraße und die bestehende Straße Fahrkamp, die beide an die Kölner Straße anbinden. Im Norden wird das Gewerbegebiet künftig durch eine 9,5 m breite öffentliche Stichstraße erschlossen. Die Breite der Verkehrsfläche ist bezogen auf den Begegnungsfall Lkw / Lkw mit einseitigem Fußweg angemessen. Die Wendeanlage ist mit einem Radius vom 13,5 m dimensioniert und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Wendeanlage entspricht den Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) für eine Wendeschleife für Lastzüge mit einem Radius von 12,5 m (zzgl. 1,5 m Freihaltezone). Die erforderlichen Stellplätze für Angestellte, Lieferanten und Kunden sind entsprechend auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen bzw. vorzuhalten.

Zur Sicherstellung der Erschließung wird für den Fahrkamp eine Fahrbahnbreite von 6,0 m festgelegt. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist stellenweise auch die Unterbringung öffentlicher Parkplätze möglich. Eine Erschließung der beiden südlichen Mischgebiete erfolgt ausschließlich über den Fahrkamp, da die Kölner Straße als Bundesstraße B1 von Süden kommend bis zur Einmündung Markenstraße als Außenstrecke ausgewiesen ist. Die Erschließung der südlichen Mischgebiete ist somit sichergestellt.

Der Landesbetrieb Straßen Nordrhein-Westfalen als Straßenbaulastträger ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Mit dem Erschließungskonzept können sämtliche Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches über den bestehenden Fahrkamp und die geplante öffentliche Erschließungsstraße von der Kölner Straße angebunden werden. Des Weiteren sind zusätzliche private Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete möglich.

4.7 Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

Die Regelung, dass Werbeanlagen in den Mischgebieten und im Gewerbegebiet und nur an den Orten der Leistung zulässig sind, sowie die Einschränkung einer Werbeanlage pro Betrieb bzw. einer zusätzlichen gemeinschaftlichen Anlage, ergibt sich aus dem Grund, dass entlang der Kölner Straße ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungskanon auch in Bezug auf Werbeanlagen angestrebt wird.

Ein weiterer Grund ist die Verkehrssicherheit. Die zweistreifig ausgebaute Kölner Straße ist stark und mit zulässigen 70 Km/h befahren. Halte- oder Wendemöglichkeiten, Abbiegespuren bzw. Beschleunigungstreifen bestehen - mit Ausnahme einer Abbiegespur für von Süden kommende Fahrzeuge in die Markenstraße - entlang der Trasse nicht. Die Regelungen zu den Werbeanlagen dienen mit einer klaren und einheitlichen Gestaltungsleitlinie somit auch der Verkehrssicherheit.

Die Festsetzung in Bezug auf Höhe und Dimension von Werbeträgern dient einer Homogenisierung im städtebaulichen Erscheinungs- und Straßenbild. Auch die Festsetzung zur Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. Sichtstrahlern erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit, der Luftverkehrssicherheit und, um im Hinblick auf den Immissionsschutz zwischen der Wohn- und der gewerblichen Nutzung, Konflikten möglichst frühzeitig vorzubeugen. Mit den Regelungen zur Anzahl und max. Größe von Fahnen soll den Gewerbebetrieben zusätzlich die Möglichkeit zum Anbringen von Werbeträgern gegeben werden.

4.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Kölner Straße als auch die der geplanten Erschließungsstraße ermittelt und beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den der Kölner Straße zugewandten Fassaden im Mischgebiet MI 1 südlich der Einmündung der Markenstraße vorliegen. Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten.

Im weiteren nördlichen Verlauf an der Kölner Straße sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts an den der Kölner Straße zugewandten Fassaden zu verzeichnen.

Im weiteren östlichen Abstand zur Kölner Straße, an den der Kölner Straße abgewandten Fassaden, liegen deutlich geringere Überschreitungen bzw. Einhaltung der Orientierungswerte tags und nachts vor.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes sind immissionsschützende Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, um auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerstädtischen Lage bzw. der Funktion des Stadteingangs der Stadt Mülheim an der Ruhr, der örtlichen stadträumlichen Verhältnisse und der Baustrukturen durch die teilweise vorhandene Straßenrandbebauung nicht in Betracht. Um im Plangebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche und damit verbunden besondere Anforderungen an

¹ Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. I 16 „Kölner Straße – Fahrkamp“ in Mülheim an der Ruhr. Bericht VL 6595-1 vom 24.09.2008

Außenbauteile festgesetzt. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind im Zuge einer späteren Bauausführung die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu berücksichtigen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,reg}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	ab 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für das Plangebiet ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich V. Aus Sicht des Gutachters wird empfohlen, Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung im gesamten Plangebiet festzusetzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III bei Wohnräumen keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt wird.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wurden in Anlehnung an die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung weitere Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissoptimierungen und dem Einbau schallgedämmter Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt. Die Festsetzungen wurden aufgenommen um andauernde Lärmbelastungen zu reduzieren.

Sofern ein Vorhaben mit entsprechenden schützenswerten Räumen auf Grundlage des Bebauungsplans umgesetzt werden soll, sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz anzuwenden. Die im Plangebiet festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erfassen allerdings nicht den bestehenden und genehmigten Bebauungsbestand. Es empfiehlt sich, sicherlich auch für vorhandene Wohngebäude und schützenswerte Räume im Einwirkungsbereich der Kölner Straße geeignete schalldämmende Fenster einzubauen. Es wird hiermit jedoch darauf hingewiesen, dass für die Bestandsgebäude und Nutzungen der Bebauungsplan kein zwingendes Instrument zum nachträglichen Einbau z.B. von Schallschutzfenstern oder anderen Außenbauteilen darstellt. Lediglich bei Neubau oder wesentlichen baulichen Veränderungen sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Durch die geplante Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes konnte nach der schalltechnischen Untersuchung gemäß der 16 BImSchV festgestellt werden, dass für die Nordostfassaden des Gebäudes Kölner Straße 155 sowie auch die Nordostfassaden des weiter östlich anschließenden Anbaus Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen vorliegen. Ein solcher Anspruch auf Lärmschutz besteht für die Eigentümer betroffener bestehender baulicher Anlagen, die bei der Auslegung der Pläne im Planverfahren bauaufsichtlich genehmigt waren. Eine Entschädigung ist erst Gegenstand im Anschluss an das Bauleitplanverfahren. Grundlage für eine spätere Ermittlung ggfls. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen ist die 24. BImSchV (Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung). Bei den vorliegenden Schallpegeln, die sich bei der durchgeführten Betrachtung ergeben, sind ein Austausch von Fenstern und der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen zu erwarten.

Bei einer möglichen Reduzierung der maximal zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Bereich der Planstraße wäre jedoch aufgrund der dadurch bedingten Reduzierung des Emissionspegels um bis zu 2,7 dB eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erzielen. Somit bestünde bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Planstraße und unter Berücksichtigung der zu erwarteten Verkehrsmengen kein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen.

Die Festsetzung einer Tempo 30 Zone ist ausschließlich an gefahrenträchtigen Straßen, in denen sich z. B. Schulen und Kindergärten befinden, anzuwenden und nicht in einem Gewerbegebiet. Aufgrund der geringen Gesamtlänge der Erschließungsstraße von ca. 80 m (bis zur Mitte der Wendeanlage) wird jedoch davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowohl durch den LKW- als auch durch den PKW-Verkehr nicht erreicht wird.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation wird durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Bislang entsorgt die vorhandene Bebauung an der Kölner Straße das anfallende Schmutzwasser über Kleinkläranlagen bzw. sammelt dieses in geschlossenen Gruben. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen behandelt. Für die Kölner Straße ist zur Umsetzung der Kommunalen Abwasserverordnung ein Schmutzwasserkanal nördlich der Einmündung Markenstraße geplant. Das Schmutzwasser des Misch- bzw. Gewerbegebietes (nördlich der Markenstraße) kann zukünftig an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Baugrundstücke südlich der Einmündung Markenstraße müssen weiterhin über Kleinkläranlagen entwässert werden.

In der Straße Fahrkamp ist bereits ein Schmutzwasserkanal mit ausreichender Kapazität vorhanden.

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Eine Versickerung ist im Hinblick auf vorhandene Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich. Unter Berücksichtigung der zum Teil sehr geringen Flurabstände und der oberflächennah anstehenden lehmigen Verwitterungsdecke mit nur sehr geringen Durchlässigkeiten ist jedoch eine Einzelfallprüfung für die jeweiligen Versickerungen erforderlich.

6. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, der entsprechend dem Kompensationserfordernis nach § 1a BauGB auszugleichen ist. Das Bebauungsplangebiet gliedert sich derzeit in unterschiedliche Bereiche mit verschiedenen planungsrechtlichen Ausgangssituationen. Da nicht für das gesamte Plangebiet gleichermaßen ein Eingriff über den Bebauungsplan vorbereitet wird, werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sog. „Eingriffsrelevante Bereiche“ festgelegt, in denen ein Eingriff über den Bebauungsplan vorbereitet wird. Diese Bereiche werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag genauer betrachtet und bilanziert.

Nicht eingriffsrelevant (kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft) sind demnach Bereiche, in denen Baurecht nach § 34 BauGB bereits besteht, in denen sich genehmigte bauliche Anlagen befinden oder Bauvorbescheide erteilt worden sind, sowie in denen kein neues Planungsrecht geschaffen wird (z.B. Maßnahmenflächen). Als „eingriffsrelevant“ gelten Bereiche, die bislang dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen waren und

die bislang nicht baulich genutzt wurden sowie Bereiche, die zwar nach § 35 BauGB zu bewerten wären, für die aber eine bauliche oder sonstige Nutzung bislang geduldet wurde.

Die aus den geplanten Maßnahmen und den daraus folgenden Eingriffen resultierenden wesentlichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Veränderungen sind als mäßig einzu-stufen.

Es findet gesamt betrachtet eine Verschlechterung der Situation (ökologische Bilanz) statt, da vor allem im nördlichen Bereich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Freiflächen, wie eine große Obstweide und Fettwiese, sowie Abschnitte der Feldgehölze bzw. Hochstaudenflur wegfallen. Außerdem wirkt sich das geplante Mischgebiet negativ auf die Bilanz aus: die unversiegelte Lagerfläche mit Baumgruppen und Gehölzstreifen entfällt ebenfalls sowie weiter südlich Teile der Zier- und Nutzgärten (mit kleiner Obst-wiese bzw. Gehölzen). Es findet in Teilbereichen eine Verbesserung der Situation statt, da in den „gewerblichen Bereichen“ das Baurecht geregelt wird (wo erheblich versiegelte Flächen das Bild prägen).

Mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen geht hinsichtlich des Schutz-gutes Boden die Einschränkung / Verhinderung der Boden – Wasser – und Boden – Luft Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Le-bensraum für Bodenorganismen einher. Im bereits versiegelten Bereich wird es durch die Planung / Bestandssicherung zu keiner Veränderung in der derzeitigen Situation kom-men.

Zusammenfassend wird durch den Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von insgesamt 63.375 Punkten (ÖWE) ausgelöst. Dieses entspricht nach Angaben im Land-schaftspflegerischen Fachbeitrag einer Ausgleichsfläche von 21.790 m². Der konkrete Eingriff und das Kompensationserfordernis der einzelnen Eingriffsbereiche ist dem Land-schaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes nur extern erfolgen. Die Ausgleichsregelung wird über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135 a – 135 c BauGB vollzogen. Die für die Kompensation benötigte Größe der Ausgleichsfläche (woraus sich die monetäre Aus-gleichszahlung ergibt) wird für alle Eingriffe im Gesamten ermittelt und angegeben. Es wird eine Aufwertung von 3 ÖWE bei den Ausgleichsmaßnahmen erzielt – daraus lässt sich die benötigte Flächenzahl ermitteln und der folgend beschriebenen Ausgleichsfläche

zuordnen. Das resultierende Kompensationserfordernis wird über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135 a – 135 c BauGB geregelt.

Hier sind die Eingriffe in die eingriffsrelevanten Bereiche A1-A7 insgesamt zu ermitteln und die erstattungsfähigen Kosten nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan zu verteilen. Die Kosten werden der Fläche Nr. A 50 (Deichvorland an der Mintarder Straße) des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Mülheim zugeordnet (Entfernung landschaftsfremder Gehölze, Entwicklung von Auwald, extensive Grünlandnutzung; Gemarkung Saarn, Flur 44, Flurstück 124).

Die Festsetzung, dass Stellplatzflächen unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen sind, dient einer Minderung des Eingriffs in den Bodenhaushalt und soll die Versiegelung im Gebiet auf ein Mindestmaß reduzieren.

7. Altlasten

Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch das Ing. Büro GUB Kuhfeld aus Dortmund eine orientierende Gefährdungsabschätzung für die im Plangebiet vorhandenen Verdachtsflächen durchgeführt.

Die Altstandorte und Altablagerungen folgender Flächen wurden untersucht: Kölner Straße 151 (E4-0032/E4-L1004), Kölner Straße 159-161 (E4-0060/E4-L1005), Kölner Straße 165 (E4-0035/E4-0062), Kölner Straße 177, Flurstück 357 (E4-A1015/E4-L1009), Kölner Straße 179 (E4-0048) und Kölner Straße/Fahrkamp (E4-A1018).

Wegen der angetroffenen Bodenbelastungen wird die Fläche der Altablagerung E4-L1004 (Kölner Straße 151) sowie der Bereich der Maschinenfabrik und der Oberbodenmischprobe OMP 5 im Plangebiet als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Die Kennzeichnung gilt für die belastete Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,5 m. Darüber hinaus werden die Flächen der Altablagerungen E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) im Plangebiet als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen ist im Falle einer Umnutzung zu einer sensibleren Nutzung als der heutigen, eine erneute Prüfung der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.

(siehe Plan und Text)

8. Städtebauliche Kenndaten

Planungsdaten	Bruttobauland MI	ca. 17.230 m ²
	Bruttobauland GE	ca. 32.920 m ²
	Verkehrsflächen	ca. 12.360 m ²
	Private Grünflächen	ca. 6.210 m ²
	Geltungsbereich	ca. 68.720 m ²

9. Planungsalternativen

Die vorliegende Bebauungsplanung dient der städtebaulichen Ordnung der Bestandbebauung und schafft darüber hinaus die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für mögliche Neubaumaßnahmen mit sowohl gewerblichen als auch wohnbaulichen Ansiedlungen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den planerischen Zielaussagen des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Prüfung von weiteren Planungsalternativen ist im Zuge der Flächennutzungsplanung bereits erfolgt. Aus diesem Grund wird von einer Prüfung von Planungsvarianten abgesehen.

Teil B: UMWELTBERICHT

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Mülheim an der Ruhr beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße/Fahrkamp – I 16“ die städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu sichern und weiter zu entwickeln.

Entlang der Kölner Straße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine Gemengelage entwickelt. Neben Wohn- und Büronutzungen haben sich dort auch gewerbliche Nutzungen etabliert. Dabei handelt es sich zum einen um produzierendes Gewerbe und zum anderen um Betriebe, die z.B. Reisemobile, Caravans und mobile Ferienunterkünfte, Motorräder und Motorradzubehör sowie Ton- und Keramikwaren zur Gartengestaltung anbieten. Seit vielen Jahren bereits ist die Kölner Straße in Mülheim an der Ruhr ein überregional bekannter Handelsschwerpunkt für Reisemobile (die sog. Caravanmeile). Damit für die wohnbaulichen Nutzungen im Gebiet einerseits sowie für die Gewerbebetriebe andererseits verbindliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Dadurch soll insbesondere für die ansässigen Betriebe Planungssicherheit für eine weitere gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungen entlang der Kölner Straße ist daher ein städtebauliches Planungsziel.

Mit der Bebauungsplanung wird das erklärte Ziel der Flächennutzungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung aufgegriffen und verbindlich geregelt. Einer zunehmenden Entmischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen und Erholung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entgegengewirkt. Durch kurze Wege sind Zeit und Kosten für die Raumüberwindung zwischen den Funktionen sehr gering. Durch die nahräumliche Zuordnung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe innerhalb eines Mischgebietes ist ein verträgliches und gleichberechtigtes Nebeneinander dieser Nutzungsarten beabsichtigt und ausdrücklich erwünscht. Ziel ist es daher für das Plangebiet kurze Wege zwischen den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet zu erreichen. Die Nachverdichtung der vorhandenen Nutzungen bzw. Nutzungsansätze unterstützt ein weiteres und wesentliches Entwicklungsziel der Nachhaltigkeit. Mit der Bebauungsplanung wird ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eine Umsetzung der Ziele aus der Flächennutzungsplanung erreicht.

2. Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologische Vielfalt.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als

		Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Klima, zu berücksichtigen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz sowie Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Luft, zu berücksichtigen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung

		der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO, DIN 18005, GIRL, Lichttrichtlinie	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Gerüche und ähnliche Erscheinungen sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Immissionsschutz notwendig. Aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen (z.B. aktiver bzw. passiver Schallschutz) bzw. Schutzabständen bewirkt werden soll.
Kulturgüter	BauGB BNatSchG DSchG NW,	In der Bauleitplanung sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege insbesondere zu berücksichtigen. Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Allgemeine Bestandsbeschreibung

Entlang der Kölner Straße hat sich in den vergangenen Jahren eine Gemengelage entwickelt. Der Planbereich ist entlang der Kölner Straße überwiegend durch flächenmäßig kleinere gewerbliche Einheiten sowie durch vereinzelte Wohngebäude geprägt. Durch die großen Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die sich unmittelbar an den Straßenraum der Kölner Straße anordnen, ergibt sich ein allerdings insgesamt sehr heterogenes Erscheinungsbild. Zudem ist ein Teil der Außenbereiche durch gewerbliche Nutzungen versiegelt.

Der Planbereich wird entlang der Kölner Straße durch durchgrünte Grundstücke geprägt. Im nördlichen Plangebiet befinden sich darüber hinaus u.a. ein Gewerbebetrieb, ein Reisemobilhändler und Dienstleister mit entsprechendem Ausstellungsplatz sowie ein weiterer Fahrzeughändler auf demselben Grundstück. Gegenüber der Einmündung Markenstraße/Kölner Straße befindet sich im Planbereich ein als Lagerplatz genutztes Grundstück. Weiter südlich schließt ein Büro- und Wohngebäude an, dessen Nebengebäude als Lager bzw. Werkstatt genutzt werden. Südlich der Einmündung Fahrkamp/Kölner Straße hatte ein kleinerer Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Kultur- und Baumschulflächen seinen Standort. Der Betrieb wurde inzwischen aufgegeben. Diese Freiflächen bilden nunmehr den Abschluss des Plangebietes und gleichzeitig den südöstlichen Übergang zur freien Landschaft.

Entlang der Straße Fahrkamp, östlich des Plangebietes, schließt eine überwiegend eingeschossige und aufgelockerte Wohnbebauung an, die aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Eine Gärtnerei mit ihren Gebäuden und Freiflächen bildet den nördlichen Abschluss dieser Siedlungsfläche und gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „Im Schrofefeld – I 5a“ an das Plangebiet. Nordwestlich schließt der Bebauungsplan „Kölner Straße / Winster Straße – K 17“ an den Geltungsbereich an. Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Kölner Straße / Eschenbruch – I 17“ (Einleitungsbeschluss) unmittelbar an das Plangebiet.

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes im Süden liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005. Der Landschaftsplan sieht für die betroffene Fläche den Entwicklungsraum 6.3 „Geplante Wohnbau-/Gewerbeflächen an der Kölner Straße“ vor. Ziel der Landschaftsentwicklung ist die Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 19 „Saarn-Selbecker Hochflächen“. Im Osten schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Naturschutzgebiet „Oberläufe des Wambachs“ an.

Planungsrechtlich wurde das Plangebiet entlang der Kölner Straße und des Fahrkamps bislang dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet. Die in den vergangenen Jahrzehnten vollzogenen baulichen und sonstigen Nutzungen wurden bislang nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 35 BauGB beurteilt. Daher konnte der seit den 1970er Jahren ungenehmigt angesiedelte Gewerbebetrieb des Caravanhandels nachträglich baurechtlich nicht genehmigt werden. Wohnungsbauvorhaben konnten nur in dem engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB genehmigt werden. Damit für die wohnbaulichen Nutzungen im Gebiet einerseits sowie für die Gewerbebetriebe andererseits verbindliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden allein die Bereiche einer differenzierten Betrachtung unterzogen, in denen über den Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet werden. Der zum Bebauungsplan erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag bezeichnet diese Teilflächen als sog. „Eingriffsrelevante Bereiche“. Diese Bereiche werden genauer betrachtet und ökologisch bilanziert.

Folgende Bereiche werden als „eingriffsrelevant“ kategorisiert und bilanziert:

- Bereiche, für die bisher § 35 BauGB Beurteilungsgrundlage war, die bislang nicht baulich genutzt werden.

- Bereiche, die zwar nach § 35 BauBG zu bewerten wären, für die aber eine bauliche Nutzung bislang geduldet wird.

„Nicht eingriffsrelevant“ (kein zusätzlicher Eingriff) sind folgende Bereiche (ein Ausgleich kann hierfür nach § 1a BauBG nicht verlangt werden):

- Bereiche, in denen ein Baurecht entlang von Erschließungsstraßen nach § 34 BauBG besteht (kein Eingriff).
- Bereiche, in denen sich genehmigte bauliche Anlagen befinden oder Bauvorbescheide erteilt worden sind.
- Bereiche, in denen kein neues Planungsrecht geschaffen wird (z.B. Maßnahmenflächen).

Der Planbereich wird entlang der Kölner Straße geprägt durch zum Teil durchgrünte Grundstücke. Im nördlichen Plangebiet befinden sich darüber hinaus u. a. ein kleinerer Gewerbebetrieb, ein Reisemobilihändler und Dienstleister mit entsprechendem Ausstellungsplatz sowie ein weiterer Fahrzeughändler. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geht von diesen Gewerbebetrieben aber auch von der angrenzenden Kölner Straße, verbunden mit einer Lärm- und Schadstoffbelastung aus.

Die nördliche Grenze des Planbereiches ist geprägt durch Feldgehölze und einer Hochstaudenflur bzw. weiter östlich durch eine große Obstweide und Fettwiese. Gegenüber der Einmündung Markenstraße/Kölner Straße befinden sich mit Gehölzstreifen und Baumgruppen stark durchgrünte und teilweise als Lagerplatz genutzte Grundstücke. Hier befindet sich auch eine größere Fläche, die als Lagerplatz eines Caravan-Ausstellers dient. Diese erst seit kurzer Zeit genutzte, unversiegelte Lagerfläche ist mit einem Schotterweg durchzogen. Weiter südlich schließt ein Büro- und Wohngebäude an. Die Nebengebäude werden als Lager bzw. Werkstatt genutzt. Außerhalb des Plangebietes wird entlang der Straße Fahrkamp in Richtung Osten die Nutzung geprägt durch eine überwiegend eingeschossige und aufgelockerte Wohnbebauung, die aus Einzel- und Doppelhäusern besteht.

Südlich der Einmündung Fahrkamp/Kölner Straße hatte ein kleinerer Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Kultur- und Baumschulflächen seinen Standort. Diese Gartenbranche der ehemaligen Gärtnerei (mit Hecken und Einzelgehölzen) mit der südlich gelegenen Grünlandbranche/Gehölzstreifen (mit teilweise dichtem Baumbesatz) bilden den Abschluss des Plangebietes und gleichzeitig den südöstlichen Übergang zur freien Landschaft.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Veränderungen) und die Freizeit-

und Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sowie die unmittelbar angrenzenden Wohn- und Mischgebiete betroffen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen an der Kölner Straße sind in Bezug auf Lärmimmissionen (Betriebs- und Verkehrslärm) und visuelle Beeinträchtigungen (Gewerbegärten, Werbeanlagen, Beleuchtung des Betriebsgeländes) nicht erheblich. Die vorhandenen Grünstrukturen im Planungsraum besitzen für die nähräumliche Erholung aufgrund fehlenden Zugangs und Durchquerungsmöglichkeiten keine Bedeutung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung² durchgeführt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Kölner Straße als auch die der geplanten Erschließungsstraße ermittelt und beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den der Kölner Straße zugewandten Fassaden im Mischgebiet MI 1 südlich der Einmündung der Markenstraße vorliegen. Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten.

Im weiteren nördlichen Verlauf an der Kölner Straße sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts an den der Kölner Straße zugewandten Fassaden zu verzeichnen.

Im weiteren östlichen Abstand zur Kölner Straße, an den der Kölner Straße abgewandten Fassaden, liegen deutlich geringere Überschreitungen bzw. Einhaltung der Orientierungswerte tags und nachts vor.

Durch die geplante Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes konnte nach der schalltechnischen Untersuchung gemäß der 16 BImSchV festgestellt werden, dass für die Nordostfassaden des Gebäudes Kölner Straße 155 sowie auch für die Nordostfassaden des weiter östlich anschließenden Anbaus Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen vorliegen. Ein solcher Anspruch auf Lärmschutz besteht für die Eigentümer betroffener bestehender baulicher Anlagen, die bei der Auslegung der Pläne im Planverfahren bauaufsichtlich genehmigt waren. Eine Entschädigung ist erst Gegenstand im Anschluss an das Bauleitplanverfahren. Grundlage für eine spätere Ermittlung ggfls. erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen ist die 24. BImSchV (Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung). Bei den vorliegenden Schallpegeln, die sich bei der

² Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. I 16 „Kölner Straße – Fahrkamp“ in Mülheim an der Ruhr. Bericht VL 6595-1 vom 24.09.2008

durchgeführten Betrachtung ergeben, ist ein Austausch von Fenstern und der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen zu erwarten.

Bei einer möglichen Reduzierung der maximal zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h wäre jedoch aufgrund der dadurch bedingten Reduzierung des Emissionspegels um bis zu 2,7 dB eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erzielen. Somit bestünde bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Planstraße und unter Berücksichtigung der zu erwarteten Verkehrsmengen kein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen. Die Festsetzung einer Tempo 30 Zone ist jedoch ausschließlich an gefahrenträchtigen Straßen, in denen sich z. B. Schulen und Kindergärten befinden, anzuwenden und nicht in einem Gewerbegebiet. Aufgrund der geringen Gesamtlänge der Erschließungsstraße von ca. 80 m (bis zur Mitte der Wendeanlage) wird jedoch davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowohl durch den LWW- als auch durch den PKW-Verkehr nicht erreicht wird.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu insbesondere schutzwürdigen Wohnnutzungen ist in den Gewerbegebieten aus Gründen des Immissionsschutzes ein Ausschluss von Betrieben und Anlagen (Ifd. Nrn. 1 bis 221) nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 erforderlich. Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII zugelassen werden, sofern eine Verträglichkeit mit nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen nachgewiesen werden kann. Mit diesen Festsetzungen sollen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dem näheren Umfeld gewährleistet werden. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm in einem erheblichen Maß ist folglich ausgeschlossen.

Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch das Ing. Büro GUB Kuhfeld aus Dortmund eine orientierende Gefährdungsabschätzung für die im Plangebiet vorhandenen Verdachtsflächen durchgeführt.

Die Altstandorte und Altablagerungen folgender Flächen wurden untersucht: Kölner Straße 151 (E4-0032/E4-L1004), Kölner Straße 159-161 (E4-0060/E4-L1005), Kölner Straße 165 (E4-0035/E4-0062), Kölner Straße 177, Flurstück 357 (E4-A1015/E4-L1009), Kölner Straße 179 (E4-0048) und Kölner Straße/Fahrkamp (E4-A1018).

Wegen der angetroffenen Bodenbelastungen wird die Fläche der Altablagerung E4-L1004 (Kölner Straße 151) sowie der Bereich der Maschinenfabrik und der Oberbodenmischprobe OMP 5 im Plangebiet als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Die Kennzeichnung gilt für die belastete Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,5 m. Darüber hinaus werden die Flächen der Altablagerungen E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) im Plangebiet als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen ist im Falle einer Umnutzung zu einer sensibleren Nutzung als der heutigen, eine erneute Prüfung der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.

(siehe Plan und Text)

Die gegenwärtigen Grünstrukturen im Plangebiet sind aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung und Nutzung des Bereiches für die nähräumliche Erholung nicht primär von Bedeutung. Vielmehr sind die östlich anschließenden umfangreichen Flächen, die sich auch im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr befinden, in Bezug auf die nähräumliche Erholung von Bedeutung.

Bewertung

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Lärm

Im Einwirkungsbereich der Kölner Straße ist eine erhebliche Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm festzustellen. Die einschlägigen Orientierungswerte werden zum Teil deutlich überschritten. Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, in dem Teile bereits bebaut bzw. baulich oder gewerblich genutzt werden. Die zusätzlichen Wohn- und gewerblichen Nutzungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, tragen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens der Straßen im Plangebiet und der Kölner Straße bei. Aufgrund der festgestellten Vorbelastung und der durch dezidierte Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzten Anzahl zusätzlicher Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die bereits bestehende Ausgangslage in Bezug auf Verkehrslärm nur geringfügig erhöhen wird. Durch die Planung ist bezüglich des Verkehrslärms von keinen erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes sind immissionsschützende Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, um auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Um im Plangebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche und damit verbunden besondere Anforderungen an Außenbauteile festgesetzt. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind im Zuge einer späteren Bauausführung die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich V. Aus Sicht des Gutachters wird empfohlen, Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung im gesamten Plangebiet festzusetzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III bei Wohnräumen keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt wird.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind in Anlehnung an die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung weitere Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissoptimierungen und dem Einbau schallgedämmter Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt. Die Festsetzungen wurden aufgenommen, um andauernde Lärmbelastungen zu reduzieren.

Sofern ein Vorhaben mit entsprechenden schützenswerten Räumen auf Grundlage des Bebauungsplans umgesetzt werden soll, sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz anzuwenden. Die im Plangebiet festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erfassen allerdings nicht den bestehenden und genehmigten Bebauungsbestand. Es empfiehlt sich, sicherlich auch für vorhandene Wohngebäude und schützenswerte Räume im Einwirkungsbereich der Kölner Straße geeignete schalldämmende Fenster einzubauen. Es wird hiermit jedoch darauf hingewiesen, dass für die Bestandsgebäude und Nutzungen der Bebauungsplan kein zwingendes Instrument zum nachträglichen Einbau z.B. von Schallschutzfenstern oder anderen Außenbauteilen darstellt. Lediglich bei Neubau oder wesentlichen baulichen Veränderungen sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Durch die geplante Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes konnte nach der schalltechnischen Untersuchung gemäß der 16 BImSchV festgestellt werden, dass für die Nordostfassaden der Gebäude Kölner Straße 155 sowie deren Anbau Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen vorliegen. Ein solcher Anspruch auf Lärmschutz besteht für die Eigentümer betroffener bestehender baulicher Anlagen, die bei der Auslegung der Pläne im Planverfahren bauaufsichtlich genehmigt waren. Eine Entschädigung ist erst Gegenstand im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Aufgrund der geringen Gesamtlänge der Erschließungsstraße von ca. 80 m (bis zur Mitte der Wendeanlage) wird jedoch davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwin-

digkeit von 50 km/h sowohl durch den LWW- als auch durch den PKW-Verkehr nicht erreicht wird. Somit bestünde bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Planstraße und unter Berücksichtigung der zu erwarteten Verkehrsmengen kein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen.

In Bezug auf den Gewerbelärm erfolgt in den Gewerbegebieten ein Ausschluss von Betrieben und Anlagen (Ifd. Nrn. 1 bis 221) nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 aufgrund der räumlichen Nähe zu insbesondere schutzwürdigen Wohnnutzungen. Durch die Planung ist bezüglich des Gewerbelärms von keinen erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt, in Tonnen für Wertstoff und Restmüll sowie in Altpapier- und Glascontainern gesammelt und durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Altlasten / Altablagerungen

Nach Auswertung der Eintragungen im Verdachtsflächenkataster und sonstiger vorhandener Daten wurden die Altstandorte und Altablagerungen im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht.

Die untersuchten Bodenproben in diesen Bereichen unterschreiten i.d.R. die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für die entsprechend festgesetzten Nutzungen gemäß Bebauungsplan. Im Bereich der Lagerfläche E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie der Flächen E4-A1015/E4-L1009 (Kölner Straße 177) und der Flächen E4-0032/E4-L1004 überschreiten (Kölner Straße 151) die ermittelten PAK-Gehalte die Prüfwerte der BBodSchV. Ausgehend von einer gewerblichen Nutzung und einer großflächigen Versiegelung werden jedoch keine Gefahren für das Schutzgut abgeleitet.

In der Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist festzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen für die planungsrechtlich vorgesehene Nutzung gewährleistet sind.

Wegen der angetroffenen Bodenbelastungen wird die Fläche der Altablagerung E4-L1004 (Kölner Straße 151) sowie der Bereich der Maschinenfabrik und der Oberbodenmischpro-

be OMP 5 im Plangebiet als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Die Kennzeichnung gilt für die belastete Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,5 m. Darüber hinaus werden die Flächen der Altablagerungen E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) im Plangebiet als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen ist im Falle einer Umnutzung zu einer sensibleren Nutzung als der heutigen eine erneute Prüfung der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.

(siehe Plan und Text)

Luftschadstoffe

Von dem Mischgebiet (MI 1), welches vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, sind unter Zugrundelegung der Energieeinsparverordnung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich.

Der durch die Planung hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Belastung mit Abgasen führen. Darüber hinaus sind im Mischgebiet bzw. im Gewerbegebiet zusätzliche produktionsbedingte Luftbelastungen grundsätzlich möglich. Aufgrund der potenziell zulässigen Nutzungen in Bezug auf die Störgrade ist aber mit keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung in der Ortslage zu rechnen.

Lichtimmissionen

An der Kölner Straße werden die Betriebsflächen bzw. Werbeanlagen der ansässigen Gewerbebetriebe – insbesondere die Reisemobil- und Caravanhändler - nach Einbruch der Dunkelheit ausgeleuchtet. Die Beleuchtung der Betriebsflächen dient einerseits dem Eigentumsschutz und andererseits als Werbefläche für die auf den Außenflächen der Betriebe angebotenen bzw. ausgestellten Produkte. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Lichtstrahler, sog. Skybeams und Laser in allen Baugebieten unzulässig sind.

Die Auswirkungen des Umweltmediums Licht in Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und im angrenzenden Bereich sowie im Übergang zum Landschaftsraum „Auberg“ werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

Naherholung

Für die Naherholung und Freizeit haben die Bereiche entlang der Kölner Straße aufgrund der vorhandenen Baustrukturen, der Verkehrssituationen sowie des damit verbundenen

Straßenlärms nahezu keine oder nur eine sehr geringe Naherholungsqualität. Im Süden des Plangebietes wird ein „Grünes Fenster“ geschaffen und im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert die über den Landschaftsplan bereits geschützten Freiflächen. Aufgrund der geringen Bedeutung für die nähräumliche Erholung werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes / Landschaftsgesetzes NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für das Bebauungsplanverfahren "Bebauungsplan I 16 – Kölner Str. / Fahrkamp" der Stadt Mülheim ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 19 (3) und § 42 (1) BNatSchG erforderlich.

Hier wird eine Einschätzung der Situation im Hinblick auf gefährdete und streng geschützte Tierarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen.

Für die inhaltliche Bearbeitung ist es anerkannte Praxis, nach der Liste der "planungsrelevanten Arten" von KIEL (2005) vorzugehen.

Biotopkatasterflächen wurden für den Untersuchungsraum seitens der LÖBF nicht ausgewiesen. Die sich im Umfeld befindenden Biotopkatasterflächen, das Messtischblatt 4607 nach LANUV sowie die Plangebietsbegehung und Bestandserfassung, geben aber Hinweise auf die potenziell vorhandene Fauna des Untersuchungsraumes.

Folgende Tierarten sind in der östlich des Plangebietes liegenden Biotopkatasterfläche BK-4607-052 bzw. in der nahe dem Plangebiet liegenden Biotopkatasterfläche BK-4507-023 (Bebauungsplan K17) nachgewiesen worden: Blindschleiche, Zauneidechse, Waldeidechse, Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Steinschmätzer (als Durchzügler), Mäusebussard, Goldammer, Baumpieper, Buntspecht.

Des Weiteren gibt das Messtischblatt 4607 nach LANUV folgende planungsrelevante Arten vor, deren mögliche Beeinträchtigung zu prüfen ist:

- Säugetiere (Braunes Langohr, Grosser Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus)
- Amphibien (Geburtshelferkröte, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte)

- Reptilien (Zauneidechse)
- Vögel (Eisvogel, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Rauchschnalbe, Schleiereule, Sperber, Steinkauz, Teichhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz, Waldohreule)

Für Nordrhein-Westfalen sind Zauneidechse, Mäusebussard und Steinschmätzer als regelmäßig auftretende, planungsrelevante „streng geschützte Arten“ und „Europäische Vogelarten“ bei der artenschutzrechtlichen Prüfung in Fachplanungen zu beachten.

Von einem Vorkommen der Zauneidechse und Waldeidechse im Untersuchungsraum ist nicht auszugehen. Die Zauneidechse bevorzugt offene Bodenstellen mit sandigem, grabbarem Untergrund, die eine gute Bodenerwärmung ermöglichen. Die Waldeidechse bewohnt feuchte Gegenden mit Rinnsalen und Bächen. Der Untersuchungsraum weist diese Habitatstrukturen nicht auf.

Der Lebensraum der Blindschleiche erstreckt sich über feuchtere Gebiete in Niederungen unter Steinen, Baumstämmen sowie im Fallaub – diese Strukturen sind im Umfeld des Plangebietes ausreichend vorhanden, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Beeinträchtigung der Population auszugehen ist.

Das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) haben ihre Sommerquartiere in Baumhöhlen sowie Vogel- und Fledermauskästen, im Winter in Höhlen, Stollen und Gebäuden, zum Teil auch Bäumen. Das Braune Langohr nutzt Wälder als Nahrungshabitat, die Wasserfledermaus benötigt die unmittelbare Nähe zu Gewässern als Nahrungshabitat. Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Nahrungshabitate verloren gehen. Da geeignete Nahrungshabitate im Umfeld in größerem Umfang vorhanden sind, in die ein Ausweichen problemlos möglich ist, wird ein negativer Einfluss auf den Erhaltungszustand einer evtl. vorhandenen Population ausgeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Quartiere dieser Art in Anspruch genommen. Aus diesen Gründen hat die Art für die Planung keine Relevanz.

Beim Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) ist eine Nutzung der betroffenen Gehölzbereiche als Nahrungshabitat nicht auszuschließen. Es werden potenzielle Nahrungshabitate in Anspruch genommen. Da genügend Nahrungshabitate im Umfeld vorhanden sind, in die ein Ausweichen problemlos möglich ist, wird ein negativer Einfluss auf den Erhaltungszustand der Population ausgeschlossen.

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) lebt in Gärten und Parks, auch mitten in der Stadt; und bezieht ihre Sommer- und Winterquartiere überwiegend in und an Häu-

sern. Es ist davon auszugehen, dass Jagdhabitats mittlerer Bedeutung verloren gehen oder beeinträchtigt werden. Auch für die Zwergfledermaus gilt, dass geeignete Nahrungshabitats und auch Quartiere im Umfeld in größerem Umfang vorhanden sind, in die ein Ausweichen problemlos möglich ist. Zwergfledermäuse sind, was ihre Existenzgrundlage betrifft, sehr flexibel und wechseln häufiger ihr Quartier. Sie können sich daher auch innerhalb von großen, sich ändernden Siedlungskomplexen fortpflanzen. Aufgrund der Biotopstrukturen im Plangebiet und der weiteren Umgebung ist zu erwarten, dass die betroffenen Individuen sowohl Ersatzjagdgebiete als auch Ersatzquartiere im näheren Umfeld der Eingriffsfläche finden.

Von einem Vorkommen des Kammmolchs (*Triturus cristatus*) ist nicht auszugehen, da seine Laichgewässer größere, meist vegetationslose Gewässer des Offenlandes sind, welche nicht im Untersuchungsraum liegen.

Der Teichmolch (*Triturus vulgaris*), der Bergmolch (*Triturus alpestris*) sowie die Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) sind unter anderem ebenfalls auf größere Gewässer angewiesen – die besonderen Habitatstrukturen sowie die Siedlungsnähe lassen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einem Vorkommen ausgehen.

Die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) bevorzugt lockere und sandige Böden und benötigt vegetationsfreie Gewässer zur Fortpflanzung, die Erdkröte (*Bufo bufo*) benötigt zur Fortpflanzung größere Gewässer – diese Strukturen weist das Plangebiet nicht auf und somit ist von einem Vorkommen nicht auszugehen. Der Kleine Wasserfrosch (*Rana lessonae*) sowie der Grasfrosch (*Rana temporaria*) können auf Grund ihrer Habitatansprüche im Plangebiet vorkommen. Von einer Beeinträchtigung der Population ist jedoch nicht auszugehen, da der Bereich des Wambaches erhalten bleibt und ausreichend Biotopstrukturen im Umfeld vorhanden sind.

Der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und die Turteltaube (*Streptopelia turtur*) brauchen lichte und aufgelockerte, höhlenreiche Altholzbestände vor allem an Waldrändern und -lichtungen, an landwirtschaftlichen Höfen, Parks und Gärten. Der Gartenrotschwanz gilt als reviertreuer Brutvogel, d.h. Reviere bzw. Nisthöhlen des Vorjahres werden bevorzugt wieder aufgesucht. Allerdings sind der Gartenrotschwanz und die Turteltaube hinsichtlich ihrer ökologischen Ansprüche an den Lebensraum nicht hoch spezialisiert und durchaus in der Lage, in andere geeignete Bereiche auszuweichen. Solche potenziellen Ausweichlebensräume sind nach Begutachtung im Umfeld des Eingriffs in großer Zahl ausreichend vorhanden. Aus ornithologischer, fachlicher Sicht stellt der Verlust einer Bruthöhle aufgrund der Flexibilität der Art und des Vorhandenseins geeigneter

Ausweichlebensräume nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Verlust einer bedeutenden Nist-, Brut-, Wohn oder Zufluchtstätte dar.

Der Feldschwirl (*Locustella naevia*) bevorzugt sumpfiges Wiesengelände, das nicht im Plangebiet vorhanden ist. Angrenzende Feuchtwiesen liegen im Naturschutzgebiet und bleiben als möglicher Lebensraum erhalten.

Von einem Vorkommen des Grünspecht (*Picus viridis*) ist auf Grund der strukturellen Beschaffenheit des Plangebietes und des Umfeldes auszugehen. Der Lebensraum besteht bevorzugt aus Parklandschaften mit eingestreuten Laubwäldern, Feldgehölzen, Auwäldern und Randbereichen größerer Waldungen. Der genaue Standort evtl. genutzter Nisthöhlen ist nicht bekannt. Aufgrund der Verteilung geeigneter Gehölzstrukturen kann ein Verlust potenzieller Höhlenbäume nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Der Grünspecht gilt als sehr standorttreu, d.h. er sucht bevorzugt die im Vorjahr genutzte Bruthöhle auf. Das bedeutet aber nicht, dass er bei einem Vorhandensein geeigneter Ausweichbiotope nicht in der Lage ist, diese als Lebensraum zu erschließen. Der Grünspecht ist keine auf seltene oder gefährdete Lebensräume spezialisierte Art. Strukturell geeignete Ausweichlebensräume sind nach Begutachtung im weiteren Umfeld der geplanten Maßnahmen ausreichend vorhanden. Aufgrund des Vorhandenseins geeigneter Ausweichlebensräume kommt den potenziell betroffenen Nisthöhlen im Umfeld der geplanten Bebauung keine herausgehobene Bedeutung weder für das Individuum noch für die Arterhaltung insgesamt zu.

Von einem Vorkommen des Kleinspecht (*Dendrocopos medius*) ist ebenfalls auszugehen. Er ist ein verbreiteter, aber spärlicher Brutvogel in Wäldern, Parks und Gärten. Er bevorzugt die Gewässernähe und nutzt Schilf im Winter als Nahrungshabitat. Der Kleinspecht stellt relativ hohe Ansprüche an seinen Lebensraum. Er bevorzugt Waldgebiete und Gehölze mit einem guten Bestand an alten, grobborkigen Laubbäumen. Weichholzarten wie Pappeln, Weiden und Erlen sind wichtig, ebenso ein hoher Anteil an stehendem Totholz und Bäumen in ihrer Zerfallsphase. Weiterhin sind einige hohe, isoliert stehende Laubbäume wichtige Requisiten eines guten Kleinspechthabitats. Da potenziell geeignete Nahrungshabitate in ausreichender Zahl verbleiben, und bevorzugt genutzte Strukturen im direkten Umfeld nicht betroffen sind, wird eine Betroffenheit dieser Art nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Der Habicht (*Accipiter gentilis*) benötigt eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft und Waldrandzone. Die Brutplätze liegen zumeist in Hochwäldern mit altem Baumbestand. Mögliche Brutstandorte liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes und außerhalb der Reichweite betriebsbedingter Auswirkungen.

Von einem Vorkommen des Mäusebussard und Steinschmätzer (als Durchzügler) ist auszugehen. Diese Vogelarten bevorzugen u.a. offenes Gelände mit Gehölzen. Der Mäusebussard (*Buteo buteo*) bevorzugt eine vielgestaltige Kulturlandschaft (Horst zum Teil auf einzelnen Laub- oder Nadelbäumen). Ein Verlust von Gelegen oder Horstbäumen kann ausgeschlossen werden. Auch können bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Lebensraum und potenzielle Horststandorte ausgeschlossen werden.

Von einem Vorkommen der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) ist auszugehen (Brut in landwirtschaftlich geprägten Dörfern und Einzelhöfen). Nahrungshabitatstrukturen, die für die Art bedeutsam sind (nestnahe Grünlandflächen und Gewässer) sind im Umfeld von 100 – 200 m um die möglichen Brutplätze ebenfalls nicht betroffen.

Ein Vorkommen der Schleiereule (*Tyto alba*) kann nicht ausgeschlossen werden (Brut in Gebäuden in Offenlandbereichen). Durch die Maßnahmen entsteht keine Betroffenheit der potenziellen Brutplätze. Da potenziell geeignete Nahrungshabitate in ausreichender Zahl verbleiben und bevorzugt genutzte Strukturen im direkten Umfeld nicht betroffen sind, wird eine Betroffenheit dieser Art ausgeschlossen.

Der Sperber (*Accipiter nisus*) bevorzugt Wälder und eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft (Neststandort v.a. in Nadelstangenholz). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Lebensstätten der Art betroffen.

Der Turmfalke (*Falco tinnulus*) hat seinen Nahrungsraum in freien Flächen mit niedriger Vegetation (Brut häufig auch in Siedlungen an/in Gebäuden). Ein Brutstandort es Turmfalken ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Waldkauz (*Strix aluco*) bevorzugt Laub- und Mischwälder mit alten, höhlenreichen Bäumen (Brut auch an anderen geeigneten Plätzen jedweder Art). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Lebensstätten der Art betroffen.

Die Waldohreule (*Asio otus*) bevorzugt Randzonen von Nadel- und Mischwäldern, Feldgehölze und Baumgruppen mit angrenzenden Freiflächen. Eine Betroffenheit wesentlicher Lebensstätten wird ausgeschlossen.

Das Teichhuhn (*Gallinula chloropus*) benötigt zur Brutzeit Süßgewässer mit dichter Ufervegetation – ein mögliches Vorkommen wird nicht beeinträchtigt, da der Bereich des Wambaches erhalten bleibt.

Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) wurde in der Wambachaue gesichtet und kann somit im Plangebiet vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Population ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschliessen, da in den Lebensraum (Wambach) nicht eingegriffen bzw. dieser freigehalten wird und als Biotopverbundkorridor weiter fungiert.

Große Teile des Plangebietes stehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur bedingt zur Verfügung (siehe auch Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Durch die derzeitige Nutzung sind die Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering. Das Plangebiet ist als vorbelastet einzustufen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung. Teile des Plangebietes befinden sich jedoch im Landschaftsschutzgebiet.

Bewertung

Im Plangebiet ergeben sich durch die zuvor beschriebenen Biotoptypen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch die Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn die bestehenden Qualitäten erhalten bzw. Bereiche ehemaliger Betriebsflächen, Hausgärten, private Grünflächen in absehbarem Zeitraum aufgewertet werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine wesentliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten im Bereich des Messtischblattes 4607 ist im Plangebiet möglich bzw. kann nicht ausgeschlossen werden. Die strukturelle Beschaffenheit des Plangebietes entspricht den Habitatansprüchen der zuvor behandelten und geprüften Avifauna, so dass von einem Vorkommen auszugehen ist. Der Untersuchungsraum verfügt über ein Potenzial an Quartieren und Jagdhabitaten. Diese Flächen bleiben weitgehend in ihrer Funktion als Lebensraum erhalten (keine populationsrelevante Beeinträchtigung). Durch das Vorhandensein geeigneter Ausweichbiotope ist kein Verlust von bedeutenden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu erwarten. Eine Betroffenheit der Arten kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Durch eine gezielte Bauzeitenregelung (Baufeldräumung im Winter im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar) werden Verluste oder Schädigungen von Tieren ausgeschlossen. Grundsätzlich wird, um Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Regelungen zu vermeiden, bei Baubeginn auf Folgendes geachtet:

- Vorhandene Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume und Altholzbestände.
- Gehölze und Gebüsche werden zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wild lebender Tiere nur in der Winterzeit (1. Oktober bis Ende Februar) beseitigt.
- Auch das Abschieben von Oberboden wird außerhalb der Brutzeit durchgeführt, d.h., in den Monaten Oktober bis Februar, um den Verlust von Gelegen und die erhebliche Störung von Tieren zu vermeiden.
- Sichtprüfung von Baumhöhlen und Nestern unmittelbar vor den Fällarbeiten. Sollten Nester festgestellt werden, muss die Naturschutzbehörde umgehend informiert werden. Die ggf. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen werden im Detail bei Bedarf mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Ergebnis kann kein planungsrelevanter Konflikt und demzufolge kein Eingriff festgestellt werden.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist entlang der Kölner Straße als Siedlungsbereich mit entsprechender Versiegelung durch die aufgelockerte Wohn- und gewerbliche Bebauung, Terrassen, Stellplätze, Garagen einzustufen. Insbesondere an der Kölner Straße bestehen zum Teil versiegelte Betriebsgrundstücke, die von Reisemobilen, Gartenhäusern, Mobilheimen etc. zusätzlich überstellt sind. Im Norden ist das Plangebiet bislang aufgelockert bebaut. Die Planung eines Gewerbegebietes im Norden und eine bauliche Nachverdichtung führen zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

In dem vom Rat der Stadt beschlossenen neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Die planerische Abwägung hat auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits stattgefunden. Für das Misch- bzw. Gewerbegebiet kann die vorhandene Infrastruktur genutzt und der Stadtteil Saarn in sei-

ner Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt werden. Mit der geplanten Bebauung werden die Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Siedlungskörpers genutzt. Es wird ein einheitlicher Siedlungsrand ausgebildet.

Die geologischen Verhältnisse werden im Plangebiet als eine Grauwacken-Folge, bestehend aus Tonstein und Schluffstein mit Sandsteinlagen, beschrieben. Die Bodenverhältnisse werden vorwiegend durch Braunerden, Pseudogleye bzw. Pseudogley-Braunerden sowie Gleye aus pleistozänen Geschiebelehm über Ton und Sandstein gebildet. Im Bereich des Wambachs befinden sich Gleye. Gemäß digitaler Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW befinden sich keine schutzwürdigen Böden innerhalb des Plangebietes.

Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch das Ing. Büro GUB Kuhfeld aus Dortmund eine orientierende Gefährdungsabschätzung für die im Plangebiet vorhandenen Verdachtsflächen durchgeführt.

Die Altstandorte und Altablagerungen folgender Flächen wurden untersucht: Kölner Straße 151 (E4-0032/E4-L1004), Kölner Straße 159-161 (E4-0060/E4-L1005), Kölner Straße 165 (E4-0035/E4-0062), Kölner Straße 177, Flurstück 357 (E4-A1015/E4-L1009), Kölner Straße 179 (E4-0048) und Kölner Straße/Fahrkamp (E4-A1018).

Wegen der angetroffenen Bodenbelastungen wird die Fläche der Altablagerung E4-L1004 (Kölner Straße 151) sowie der Bereich der Maschinenfabrik und der Oberbodenmischprobe OMP 5 im Plangebiet als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Die Kennzeichnung gilt für die belastete Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,5 m. Darüber hinaus werden die Flächen der Altablagerungen E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) im Plangebiet als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen ist im Falle einer Umnutzung zu einer sensibleren Nutzung als der heutigen, eine erneute Prüfung der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.

(siehe Plan und Text)

Gemäß der Untersuchung der Böden im Plangebiet können die untersuchten Böden durch vorhandene Altablagerungen als vorbelastet eingestuft werden. Somit ist das Schutzgut Boden als vorbelastet einzustufen.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens in den Randbereichen des Plangebietes liegt zum Teil eine sehr geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die empfindlichen und geschützten Naturräume bleiben durch die Pla-

nung unberührt. Gleichwohl wird mit dem Planverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus ergeben sich zu kompensierende Umweltauswirkungen.

Nach Auswertung der Eintragungen im Verdachtsflächenkataster und sonstiger vorhandener Daten wurden die Altstandorte und Altablagerungen im Plangebiet im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht.

Die untersuchten Bodenproben in diesen Bereichen unterschreiten i.d.R. die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für die entsprechend festgesetzten Nutzungen gemäß dem Bebauungsplan. Im Bereich der Lagerfläche E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie der Altstandorte und Altablagerungen E4-1015/E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) und E4-0032/E4-L1004 (Kölner Straße 151) überschreitet der ermittelte PAK-Gehalt die Prüfwerte der BBodSchV. Ausgehend von einer gewerblichen Nutzung und einer großflächigen Versiegelung werden keine Gefahren für das Schutzgut abgeleitet. Im Bebauungsplan sind jedoch aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen die vorgenannten Bereiche als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen ist im Falle einer Umnutzung zu einer sensibleren Nutzung als der heutigen, eine erneute Prüfung der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.

(siehe Plan und Text)

Die Einflüsse von Altstandorten und Altablagerungen, die sich aus der erhobenen Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung ergeben haben, sind in Bezug auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als mittel einzustufen.

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Misch- und Gewerbebebauung soll in den vorhandenen Abwasserkanal in der Kölner Straße und dem Fahrkamp eingeleitet werden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Wambach, der sich in der Örtlichkeit als stark anthropogen veränderter (begradigter, auf Teilstücken verrohrter, bzw. durch Stützmauer eingefasster) Bachlauf darstellt. Im Bereich des Fahrkamps wird derzeit das auf einigen privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen etc. ungedrosselt der Vorflut übergeben.

Aufgrund der ohnehin bereits schwierigen Entwässerungslage sollte daher auf eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers auf den Grundstücken nicht verzichtet werden. Das von den Dach- und Oberflächen der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt, zurückgehalten und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Eine Versickerung ist im Hinblick auf vorhandene Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich. Unter Berücksichtigung der zum Teil sehr geringen Flurabstände und der oberflächennah anstehenden lehmigen Verwitterungsdecke mit nur sehr geringen Durchlässigkeiten ist jedoch eine Einzelfallprüfung für die jeweiligen Versickerungen erforderlich.

Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch das Ing. Büro GUB Kuhfeld aus Dortmund eine orientierende Gefährdungsabschätzung für die im Plangebiet vorhandenen Verdachtsflächen durchgeführt.

Die Altstandorte und Altablagerungen folgender Flächen wurden untersucht: Kölner Straße 151 (E4-0032/E4-L1004), Kölner Straße 159-161 (E4-0060/E4-L1005), Kölner Straße 165 (E4-0035/E4-0062), Kölner Straße 177, Flurstück 357 (E4-A1015/E4-L1009), Kölner Straße 179 (E4-0048) und Kölner Straße/Fahrkamp (E4-A1018).

Wegen der angetroffenen Bodenbelastungen wird die Fläche der Altablagerung E4-L1004 (Kölner Straße 151) sowie der Bereich der Maschinenfabrik und der Oberbodenmischprobe OMP 5 im Plangebiet als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Die Kennzeichnung gilt für die belastete Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,5 m. Darüber hinaus werden die Flächen der Altablagerungen E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) im Plangebiet als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen ist im Falle einer Umnutzung zu einer sensibleren Nutzung als der heutigen, eine erneute Prüfung der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erforderlich.

(siehe Plan und Text)

Bewertung

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits teilweise überformt, somit wäre der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Ableitung von Niederschlagswässern als Umweltauswirkung zu beurteilen. Im Zuge einer Umsetzung der Planung ist im Einzelfall die konkrete Bodensituation zu prüfen und geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu ergreifen.

Die untersuchten Bodenproben im Plangebiet unterschreiten i.d.R. die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für die entsprechend festgesetzten Nutzungen gemäß dem Bebauungsplan. Im Bereich der Lagerfläche E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie der Altstandorte und Altablagerungen E4-1015/E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) und E4-0032/E4-L1004 (Kölner Straße 151) überschreitet der ermittelte PAK-Gehalt die Prüfwerte der BBodSchV. Ausgehend von einer gewerblichen Nutzung und einer großflächigen Versiegelung werden keine Gefahren für das Schutzgut abgeleitet. Im Bebauungsplan sind jedoch aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen die vorgenannten Bereiche als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Schutzgut Luft und Klima

Makroklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem atlantischen Einflussbereich zuzuordnen. Kennzeichnend sind dominierende SW- bis NW-Winde, eine hohe Luftfeuchtigkeit, starke Bewölkung und relativ gemäßigte Sommer mit einem Niederschlagsmaximum im Juli und August sowie milde Winter mit wenigen Schnee- und Frosttagen. (s. Synth. Klimafunktionskarte der Planungsgemeinschaft RFNP).

Bei kleinräumiger Betrachtung ist außerdem der Einfluss der Flächennutzung auf die klimatische Situation zu beachten, da Bebauung und Flächenversiegelung eine Überwärmung (städtische Wärmeinsel) zur Folge haben. Im Fall des Bebauungsplanes ist das Plangebiet größtenteils locker bebaut und weist klimatisch für städtische Verhältnisse relativ günstige Bebauungsstrukturen und Begrünung auf, die erhalten werden sollen. Ein Teil des Plangebietes wird als Grünfläche genutzt und wird dem regional bedeutsamen Ausgleichsraum Freiraum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich also im Übergangsbereich zwischen dem städtischen Lastraum und dem regionalen Ausgleichsraum und weist insgesamt relativ günstige klimatische Eigenschaften auf.

Gegenüber der derzeitigen Nutzung hat eine Bebauung bislang unbebauter Flächen stets Auswirkungen auf die unmittelbare lokalklimatische Situation. Im Norden des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet zur Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und zur Gliederung der Siedlungsstruktur festgesetzt. Darüber hinaus wird die Ansiedlung neuer Gewerbegebiete durch Ausweitung des Plangebietes im Nordosten möglich. Im Bereich des nördlichen Gewerbegebietes ist eine Planstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen geplant. Des Weiteren werden Mischgebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Die Mischgebiete werden gegliedert, so dass die gewerbliche Nutzung zur Kölner Straße hin ausgerichtet wird und die rückwärtigen Grundstücksflächen dem Wohnen vorbehalten werden. Im Süden des Plangebietes ist ein sogenanntes „Grünes Fenster“ geplant und als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der hinzukommenden überbaubaren Grundstücksflächen und Bodenversiegelungen werden Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima erwartet.

Im Falle der Bebauung sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund der Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Des Weiteren kommt es zu einem Verlust von Flächen mit Funktion der Frisch- und Kaltluftproduktion. Die klimatische Situation des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Übergang vom dörflichen Klima zum Freilandklima. Der Untersuchungsraum ist durch die stark frequentierte Kölner Straße als vorbelastet zu bewerten. Durch die baulichen Strukturen kommt es zu einer Dämpfung der Klimaelemente: Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung.

Aufgrund der stark frequentierten Kölner Straße (Bundesstraße B1), die eine Querschnittsbelastung von ca. 19.455 Kfz/d aufweist, ist in Bezug auf die verkehrsbedingten Luft- und Feinstaubbelastungen von einer Vorbelastungssituation auszugehen. Es liegen jedoch keine genauen Mess- oder Prognosewerte für die Luft- bzw. Feinstaubbelastungen im Gebiet vor.

Bewertung

Grundsätzlich hat eine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung bislang unbebauter Flächen stets Auswirkungen auf die unmittelbare lokalklimatische Situation. In Teilflächen des Geltungsbereiches ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung eine vergleichsweise hohe Versiegelung für Gebäude, Wege, Zufahrten, Aufstellflächen etc. feststellen. Ferner werden durch den Bebauungsplan derzeit unversiegelte Flächen überplant und für eine spätere gewerbliche bzw. Mischgebietsnutzung vorbereitet. Nach Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet zukünftig auf 0,3 bzw. 0,4 und im Gewerbegebiet auf 0,6 beschränkt. Somit besitzt die derzeitige Be-

standssituation in Teilbereichen eine höhere Versiegelungsquote, als dieses die Festsetzungen des Bebauungsplans künftig erlauben. Die bisherige Nutzung einiger Betriebsgrundstücke wurde bislang lediglich geduldet. Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, der bislang nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden konnte und setzt für die zukünftige baulich-räumliche Entwicklung die wesentlichen Rahmenbedingungen, insbesondere in Bezug auf den Versiegelungsgrad und die Bauweise, fest. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass über den Bebauungsplan zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Bebauung als auch für eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überformung sowie zusätzliche Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung über die Grundflächenzahl und die angestrebte aufgelockerte Bauweise nicht zu erwarten.

Erhebliche und planungsbedingte Auswirkungen durch verkehrlich bedingte Luft- und Feinstaubbelastungen werden nicht erwartet. Der Bebauungsplan führt im Planbereich zu einer Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten sowohl für eine gewerbliche Ansiedlung als auch für eine Wohnbebauung. Durch den Bau der Planstraße im Norden und durch die zusätzliche Möglichkeit zur privaten Erschließung der einzelnen Baugebiete wird mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet gerechnet. Diese planungsbedingten und zusätzlichen Verkehre werden im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastungssituation der Kölner Straße jedoch als geringfügig eingeschätzt, so dass in der Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit dem Bauleitplan zusammenhängen, von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut ausgegangen werden muss. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird nach Paffen (1963) der naturräumlichen Haupteinheit „Bergisch-Sauerländisches Unterland“ (337) zugeordnet; innerhalb dieser Haupteinheit ist er dem „Niederbergisch-Märkischen Hügelland“ (3371) zugehörig. Das „Niederbergisch-Märkische Hügelland“ (3371) erstreckt sich im nordwestlichen Teil des rechtsrheinischen Schiefergebirges einschließlich des Ruhrtales und der Wupper-Ennepe-Längstalsenke. Kleinräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum im „Selbecker Terrassenland“ (3371.03). Diese lößfreie Hauptterrassenfläche ist im Norden und Westen durch junge tektonische Bewegungen abgesunken. Als Reste älterer Höhenterrassen und saaleeiszeitlicher Endmoränen sind im Osten Sand- und Schotterkuppen aufgesetzt, die nach Osten steil zum Ruhrtal abfallen.

Als potenzielle natürliche Vegetation wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den gesamten Teil des Plangebietes ein artenarmer und artenreicher Hainsimsen-Buchenwald angegeben. Hierbei handelt es sich um einen meist kleinräumig wechselnden Gesellschaftskomplex.

Der artenarme Hainsimsen-Buchenwald zählt zu den floristisch ärmsten mitteleuropäischen Waldgesellschaften. In tieferen Lagen, sonnseitiger Exposition und auf flachgründigen Böden ist der Hainsimsen-Buchenwald mit der Trauben-Eiche vergesellschaftet. Eine Strauchschicht fehlt; die Krautschicht ist meist nur spärlich entwickelt und mit anspruchslosen Gräsern (Hainsimse, Draht-Schmiele) bewachsen.

Im artenreichen Hainsimsen-Buchenwald stockt im Vergleich zum bereits erwähnten Buchenwald auf skelettreichen Böden ebenfalls die Trauben-Eiche in sonnenexponierter Position. Die Krautschicht weist ein größeres Artenspektrum auf und beherbergt beispielsweise Flattergras, Wurmfarne und die Wald-Segge.

Im Norden des Untersuchungsraumes erstrecken sich zwei zusammenhängende Feldgehölze aus bodenständigen Baumarten und einer Mischung aus bodenständigen und nicht bodenständigen Baumarten. Ferner sind Baumgruppen im nördlichen Untersuchungsraum im Bereich der Obstweide zu finden und setzen sich hauptsächlich aus Fichten zusammen. Weiter nach Süden stockt auf einer Fettweide eine Baumgruppe aus Obstbäumen mit mittlerem Baumholz und in unmittelbarer Nähe eine Baumgruppe aus Schwarzerle und Birke. Im Bereich einer Grünlandbrache befinden sich eine Baumgruppe aus jungen Eschen und ein Gebüsch aus Holunder, Weißdorn und Haselnuß.

Eine Hecke im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes bildet den Übergang von der Obstweide zum angrenzenden Feldgehölz. Im Süden wird eine Gartenbrache bzw. Grünlandbrache durch eine Hecke begrenzt. Ein Gebüschstreifen aus Baumweiden und frei wachsenden sommergrünen Ziersträuchern erstreckt sich bis zu einer Obstweide im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes.

Herausragende Einzelbäume stocken südlich des Fahrkamps innerhalb der Gartenbrache bzw. Nutzgärten. Die vorhandenen Baumarten sind diverse Obstbäume, eine Baumweide, eine Linde und zwei Haselnuss-Einzelsträucher.

Gegenüber der Einmündung Markenstraße befindet sich angrenzend an Garten- bzw. Lagerflächen eine kleinere Fettweiden-Fläche. Eine großflächige Obstwiese mit angrenzend der Fettwiese bildet den nord-östlichen Teil des Plangebietes.

Die einzige Grünlandbrache und zwei Gartenbrachen befinden sich im Süden des Untersuchungsraumes. Eine weitere Gartenbrache befindet sich im nördlichen Untersuchungsraum. Eine ruderale trockene Hochstaudenflur befindet sich im Norden des Untersuchungsraumes und wird von einem Feldgehölz und einem unversiegelten Lagerplatz begrenzt.

Ein Fließgewässer (Wambach) verläuft entlang der Straße „Fahrkamp“ und ist größtenteils verrohrt bzw. begradigt und weitgehend befestigt.

Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen beeinflusst, die Wohnhäuser mit Zier- und Nutzgärten sowie Gewerbe- und Industrieflächen charakterisieren den Untersuchungsraum. Ein Lagerplatz befindet sich im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes nahe dem Betrieb. Ein weiterer, großflächiger Lagerplatz (Oberflächengestaltung mit Rindenmulch/Häcksel) liegt zentral im Plangebiet und wird von einem geschotterten Weg durchzogen.

Durch die zusätzliche Bausubstanz kommt es zu einer Nachverdichtung sowie einer Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen, die das Schutzgut Landschaft gering bis mittel beeinflusst. Gleichzeitig ist im Plangebiet eine Vorbelastung im Landschaftsbild durch eine nördlich unmittelbar angrenzende großflächige Lagerhalle (B-Plan „Im Schrofelfeld I 5a“) festzustellen. Bestehende Sichtbeziehungen werden auch nach Umsetzung der Planung weiterhin Bestand haben. Im Bebauungsplan werden zudem maximale Höhen baulicher Anlagen über NHN im Gewerbegebiet bzw. die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet festgesetzt. Durch seine Lage bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung in die Landschaft und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance der innerstädtischen Nachverdichtung und Ausprägung des Siedlungsrandes.

Bewertung

Die aus den geplanten Maßnahmen und den daraus folgenden Eingriffen resultierenden wesentlichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Veränderungen sind als mäßig einzustufen. Es findet gesamt betrachtet eine Verschlechterung der Situation (ökologischen Bilanz) statt, da vor allem im nördlichen Bereich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Freiflächen wie eine große Obstweide und Fettwiese sowie Abschnitte der Feldgehölze bzw. Hochstaudenflur wegfallen. Außerdem wirkt sich das geplante Mischgebiet negativ auf die Bilanz aus: die unversiegelte Lagerfläche mit Baumgruppen und Gehölzstreifen entfällt ebenfalls sowie weiter südlich Teile der Zier- und Nutzgärten (mit kleiner Obstwiese bzw. Gehölzen). Es findet in Teilbereichen eine Verbesserung der Situation

statt, da in den „gewerblichen Bereichen“ das Baurecht geregelt wird (wo erheblich versiegelte Flächen das Bild prägen).

Der eventuelle Verlust von geschützten Bäumen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim kann erst im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren verzeichnet werden. Die wegen einer Bebauung zu fällenden Bäume sind dann gesondert nach Baumschutzsatzung auszugleichen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes nur extern erfolgen. Die Ausgleichsregelung wird über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135 a – 135 c BauBG vollzogen. Die für die Kompensation benötigte Größe der Ausgleichsfläche (woraus sich die monetäre Ausgleichszahlung ergibt) wird für alle Eingriffe im Gesamten ermittelt und angegeben. Es wird eine Aufwertung von 3 ÖWE bei den Ausgleichsmaßnahmen erzielt – daraus lässt sich die benötigte Flächenzahl ermitteln und der Ausgleichsfläche Nr. A 50 (Deichvorland an der Mintarder Straße, Gemarkung Saarn, Flur 44, Flurstück 124) des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Mülheim zuordnen. Das resultierende Kompensationserfordernis wird über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135 a – 135 c BauBG geregelt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvollen Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragene sind. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über Boden- und/oder Naturdenkmäler vor.

4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen des Bodens einerseits und der teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Grünflächen, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind überwiegend geringe Umweltauswirkungen verbunden. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann auf Grundlage der Kompensationsplanung ausgeglichen werden. Durch die Planung selbst ergeben sich in Bezug auf den Immissionsschutz keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen. Den besonderen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann für eine zusätzliche Bebauung im Einwirkungsbereich der Kölner Straße Rechnung getragen werden.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine planungsrechtliche Klärung von Bauflächen mit überbaubaren Flächen und Grundflächenzahl sowie eine Festlegung von Freibereichen. Der Bebauungsplan unterbricht die seit Jahrzehnten vollzogene, zum Teil unstrukturierte stadträumliche Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird die bislang vollzogene Siedlungsentwicklung gesichert. Gleichzeitig werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in Form von gewerblichen Ansiedlungen und Wohnbebauung geschaffen. Es werden ferner die Bereiche definiert, in denen eine bauliche und sonstige Entwicklung nicht vollzogen werden soll und die somit dem Naturraum zuzuordnen sind.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würden die bislang unbebauten Flächen weiterhin als gewerbliche Betriebsflächen bzw. Lagerflächen, unbebaute Wiesenflächen oder Hausgärten genutzt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich in weiten Teilen der Bereiche Kölner Straße und der Straße Fahrkamp auf den engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB beschränken. Eine weitere bauliche und sonstige Nutzung von Flächen wäre nicht oder nur eingeschränkt möglich. Da die Nutzungen „Wohnen und Gewerbe“ bereits vorhanden sind,

würde sich an dieser Situation und der damit einhergehenden Umweltauswirkungen nichts ändern.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zusammenfassend wird durch den Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von insgesamt 63.375 Punkten (ÖWE) ausgelöst. Dieses entspricht nach Angaben im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einer Ausgleichsfläche von 21.790 m². Der konkrete Eingriff und das Kompensationserfordernis der einzelnen Eingriffsbereiche ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes nur extern erfolgen. Die Ausgleichsregelung wird über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135 a – 135 c BauGB vollzogen. Die für die Kompensation benötigte Größe der Ausgleichsfläche (woraus sich die monetäre Ausgleichszahlung ergibt) wird für alle Eingriffe im Gesamten ermittelt und angegeben. Es wird eine Aufwertung von 3 ÖWE bei den Ausgleichsmaßnahmen erzielt – daraus lässt sich die benötigte Flächenzahl ermitteln und der folgend beschriebenen Ausgleichsfläche zuordnen. Das resultierende Kompensationserfordernis wird über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135 a – 135 c BauBG geregelt.

Hier sind die Eingriffe in die eingriffsrelevanten Bereiche A1-A7 insgesamt zu ermitteln und die erstattungsfähigen Kosten nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan zu verteilen. Die Kosten werden der Fläche Nr. A 50 (Deichvorland an der Mintarder Straße) des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Mülheim zugeordnet (Entfernung landschaftsfremder Gehölze, Entwicklung von Auwald, extensive Grünlandnutzung; Gemarkung Saarn, Flur 44, Flurstück 124).

Die Festsetzung, dass Stellplatzflächen unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen sind, dient einer Minderung des Eingriffs in den Bodenhaushalt und soll die Versiegelung im Gebiet auf ein Mindestmaß reduzieren.

Weitere Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogen beschrieben.

Schutzgut MENSCH:

Durch die Planung selbst entstehen in Bezug auf das Schutzgut keine erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen. Gleichwohl wirken auf das Gebiet in erheblichem Maße die Verkehrslärmimmissionen der Kölner Straße ein. Damit den allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten Rechnung getragen werden kann, sind in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der schalltechnischen Untersuchung aufzunehmen.

Schutzgut TIERE und PFLANZEN:

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch die Festsetzungen zur Minderung der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Oberbodenbereich durch die zusätzlich geplante Bebauung sind aufgrund des Entwicklungszieles einer gewerblichen und wohnbaulichen Ergänzung und Erweiterung unvermeidbar.

Schutzgut BODEN und WASSER:

Die durch die Bodenversiegelung entstehenden Kompensationserfordernisse können durch nachfolgende Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden:

- die überbaubare Flächen werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Im Bereich der Mischgebiete MI 1 wird die GRZ auf 0,3, im Mischgebiet MI 2 auf 0,4 und in den Gewerbegebieten auf 0,6 beschränkt,

- Stellplätze und Zufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien zu erstellen,
- fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und DIN 18300;
- der Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Wambachs sowie der Erhalt der Gehölzstruktur im Nordwesten des Plangebietes,
- innerhalb des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Damit sind neben den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzliche Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Mögliche Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

Der Bereich entlang der Kölner Straße wie auch der Stadtteil Saarn werden durch wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen gestärkt und können durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden. Durch die Schaffung von einem sogenannten "Grünen Fenster" im Bebauungsplan soll insbesondere der beabsichtigten Grünvernetzung Rechnung getragen werden.

8. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

Die im Gebiet vorhandenen Altstandorte und Altablagerungen wurden anhand von Prüfwerten nach BBodSchV geprüft und bewertet. Hierbei wurden insbesondere die Wirkungspfade Boden > Mensch sowie Boden > Nutzpflanze untersucht.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die darin vorgenommene Bewertung des Naturhaushaltes zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft folgt der Methode von Adam, Nohl & Valentin (1986): "Bewertungs-

grundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft". Hierbei werden folgende Kriterien herangezogen:

- Seltenheitswert der Pflanzengesellschaft
- Seltenheit der Tier- und Pflanzenarten
- Vielfalt unterschiedlicher Biotoptypen
- Artenvielfalt
- Naturnähe
- Vollkommenheitsgrad
- Repräsentanz
- Synökologische Bedeutung (Vernetzungsgrad)
- Flächengröße
- Gefährdungsgrad
- Ersetzbarkeit

Die Parameter werden jeweils einzeln bewertet und nach ihrer Verrechnung in Beziehung zur bestehenden Fläche gesetzt. Hieraus ergeben sich dimensionslose „Ökologische Werteinheiten“ (ÖWE einer Biotoptypeneinheit = Wertstufe x Fläche).

Für die Beurteilung des Verkehrslärms in der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte nach DIN 18 005 (Teil 1) herangezogen. Die DIN 18 005 dient der Beurteilung von Schallimmissionen in der städtebaulichen Planung. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete betragen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Ausbreitungsrechnung für Straßenverkehrsgeräusche erfolgte nach der RLS-90 mit Hilfe des einen computergestützten Berechnungsmodells. Für die geplante Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes wurden die Schallimmissionen gemäß der RLS-90 an dem nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld rechnerisch ermittelt und anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bewertet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für Gewerbegebiete mit 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts und für Mischgebiete mit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts benannt. Durch die bestehende Wohnnutzung wird eine Gebietseinstufung mit einer Schutzwürdigkeit entsprechend eines Mischgebietes berücksichtigt, auch wenn im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch

- eine falsche Umsetzung eines Planes,
- eine unsichere Prognose oder
- unvorhersehbare Wirkungen

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

Für diese Planung sind unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

10. Zusammenfassung

Im Ortsteil Saarn, südlich des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr, ist die planerische Festsetzung eines Gewerbe- bzw. eines Mischgebietes geplant. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“ bauplanungsrechtlich ab-

gesichert werden. Für die Kölner Straße besteht der am 25.10.1949 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Düsseldorfer Chaussee“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“ sollen die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, außer Kraft treten.

Der vorliegende Planentwurf sieht eine Bestandsicherung entlang der Kölner Straße und im vorderen Bereich der Straße Fahrkamp sowie eine gewerbliche bzw. Mischgebietsentwicklung für das Plangebiet vor. Ziel ist es, die vorhandenen Wohn- und gewerblichen Baustrukturen im Bestand zu sichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dadurch sollen vorhandene innerstädtische Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Durch die Schaffung von einem sogenannten "Grünen Fenster" im Bebauungsplan soll insbesondere der beabsichtigten Grünvernetzung Rechnung getragen werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des neuen Plankonzeptes zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind. Diese werden für die jeweiligen Eingriffsbereiche durch Ersatzgeld kompensiert.

Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.



"Kölner Straße/Fahrkamp - I 16"

Gemarkung: Saarn Flur: 45 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blatt und einem teilweisen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist bekräftigt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 440)
Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Flächennetzes (Flächennetzverordnung 1990 - FlächV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 191)
Baumgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugesetz - BauL NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 356), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2008 (GV NRW S. 514)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Beschlüssen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 05.10.1999 (GV NRW S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332)

Originalvermerke siehe Blatt 1

Stand: 04.2008

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet
MI 1-2 Mischgebiet (siehe Text)
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
max. 73,5 m Höchstzulässige Höhe über Gelände NNH (siehe Text)
0 als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmschutzbereich (siehe Text)

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
Messungslinie
Höhepunkt m über NNH

Kennzeichnungen

X X Atlasen gemäß § 5 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB (siehe Text)

Weitere Planzeichen siehe Zeichenerklärung für Katasterkarten
vom Vermessungsamt in Nordrhein-Westfalen (Zeichenerklärung NW)
Refer. des Innenministeriums vom 20.12.1978/1 O 2-7129

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile
sowie die Artfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen
sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsschutzes
gesetzlich verfolgt

Stand der Planunterlagen: A14 vom Februar 2008

Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des Strichzustandes sowie die einseitige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodäsie, Vermessung und Kataster
I.A.

Für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am
die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am
den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der
Zeit vom bis einschließlich
erweitert öffentlich ausgelegt.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am
die eingetragenen Änderungen, Ergänzungen dieses
Bebauungsplanentwurfes und dessen erneute Auslegung
beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am
die eingetragenen Änderungen dieses Bebauungsplanentwurfes
und in gleicher Sitzung gemäß § 5 GO NRW in der zur Zeit gültigen
Fassung § 1 des § 10 BauGB des Bebauungsplanes in dieser
Fassung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

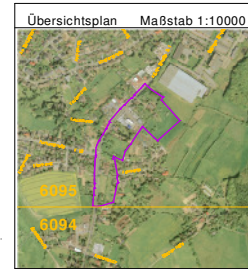
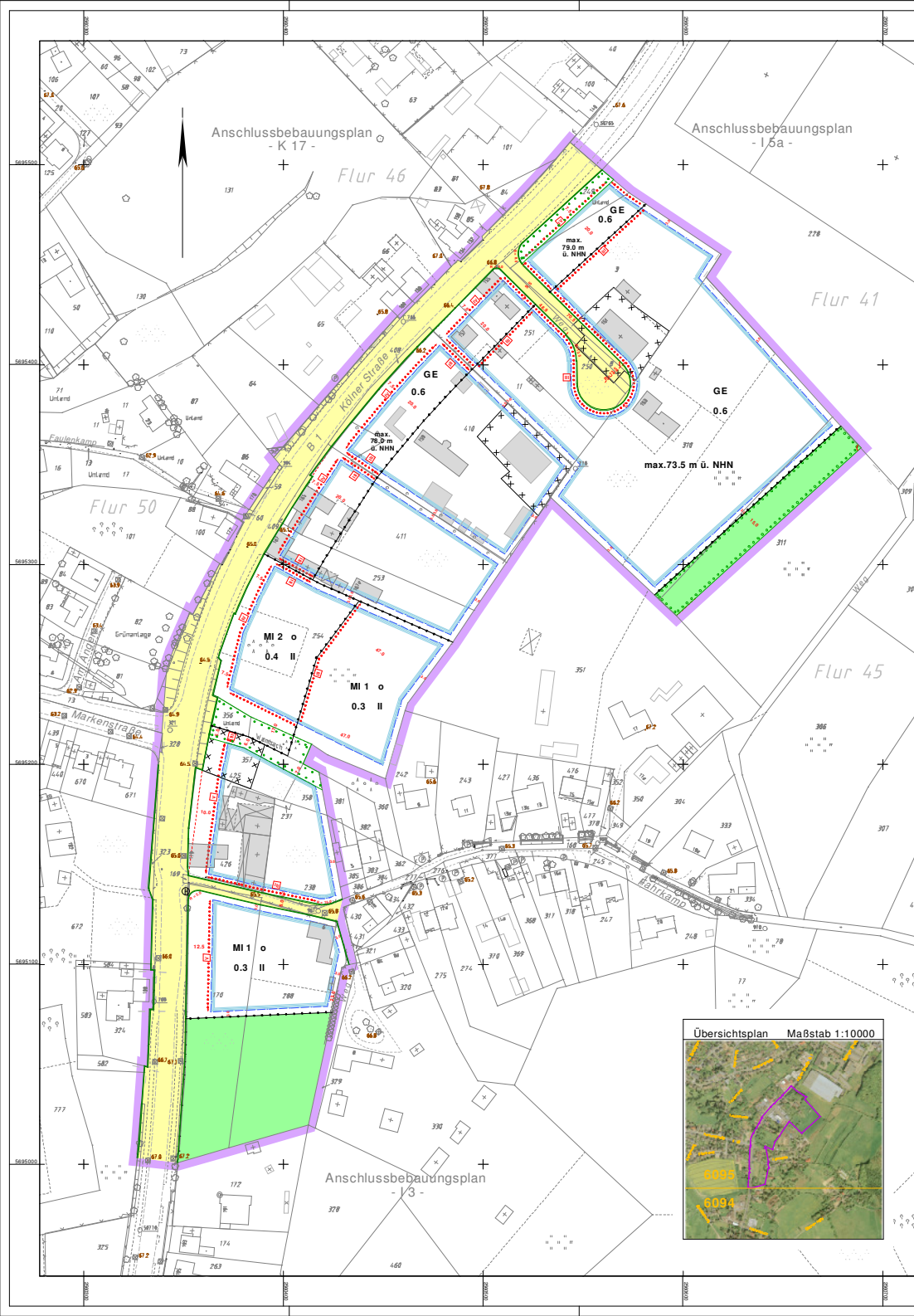
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der
Zeit vom bis einschließlich
erweitert öffentlich ausgelegt.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodäsie, Vermessung, Kataster und Wärmeförderung
I.A.

(Linke) Vermessungsleiter





Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Bebauungsplan

"Kölner Straße/Fahrkamp - I 16"

Gemarkung: Saarn

Flur: 45

Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Stand: 03.2008

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

MI 1-2 Mischgebiet (siehe Text)**GE** Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

max.73.5 m höchstzul.Gebäudehöhe über Gelände NHN (siehe Text)

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

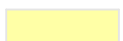
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



private Grünfläche

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Lärmpegelbereich (siehe Text)

Sonstige Signaturen



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen



Messungslinie



Höhenpunkt m über NHN

Kennzeichnungen



Altlasten gem.§ 9 Abs.5 Ziff.3 BauGB (siehe Text)

Bebauungsplan

„Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 17. September 2009

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986)



**Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadtentwicklung**

1. Vorbemerkung

Im Ortsteil Saarn, südlich des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr, ist die planerische Festsetzung eines Gewerbegebietes im Norden und die Festsetzung von Mischgebieten im übrigen Bereich geplant. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“ bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Der vorliegende Planentwurf sieht daher eine Bestandssicherung im nördlichen Bereich der Kölner Straße und eine Mischgebietenentwicklung für das übrige Plangebiet vor. Ziel ist es, die vorhandenen Wohn- und gewerblichen Baustrukturen im Bestand zu sichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kölner Straße / Fahrkamp – I 16“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die gewählten Kompensationsmaßnahmen der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Die Eingriffe werden für die jeweiligen Eingriffsbereiche durch Ersatzgeld kompensiert. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die wichtigsten Umweltmedien ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Ferner können die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Umweltauswirkungen minimiert werden. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** (Lärm, Abfallentsorgung, Altlasten / Alttablagerungen, Luftschadstoffe, Lichtimmissionen, Naherholung) sind durch die Planung negative Wirkungen nicht zu befürchten. Die auf das Gebiet wirkenden erheblichen Vorbelastungen in Bezug auf den Verkehrslärm werden über entsprechend festge-

setzte passive Schallschutzmaßnahmen sowie Empfehlungen zur Grundrissoptimierung minimiert. Durch die Planung ist bezüglich des Verkehrslärms nur mit einer geringen Erhöhung gegenüber der Ausgangslage auszugehen.

- Für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sowie für die biologische Vielfalt sind keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- In Bezug auf das **Schutzgut Boden** liegt aufgrund der Überformung des Bodens in den Randbereichen des Plangebietes eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die empfindlicheren und geschützten Naturräume bleiben durch die Planung unberührt. Gleichwohl wird mit dem Planverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus ergeben sich zu kompensierende Umweltauswirkungen.

Nach Auswertung der Eintragungen im Verdachtsflächenkataster und sonstiger vorhandener Daten wurden die Altstandorte und Altablagerungen im Plangebiet im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht.

Die untersuchten Bodenproben im Plangebiet unterschreiten i.d.R. die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für die entsprechend festgesetzten Nutzungen. Im Bereich der Lagerfläche E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie der Altstandorte und Altablagerungen E4-1015/E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) und E4-0032/E4-L1004 (Kölner Straße 151) überschreitet der ermittelte PAK-Gehalt die Prüfwerte der BBodSchV. Ausgehend von einer gewerblichen Nutzung und einer großflächigen Versiegelung werden keine Gefahren abgeleitet. Im Bebauungsplan sind jedoch aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen die vorgenannten Bereiche als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Einflüsse von Altstandorten und Altablagerungen, die sich aus der erhobenen Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung ergeben haben, sind als nicht erheblich zu bewerten.

- Im Plangebiet sind in Bezug auf das **Schutzgut Wasser** die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits teilweise überformt, somit wäre der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Ableitung von Niederschlagswässern als Umweltauswirkung zu beurteilen. Im Zuge einer Umsetzung der Planung ist im Einzelfall die konkrete Bodensituation zu prüfen und geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu ergreifen.

Die untersuchten Bodenproben im Plangebiet unterschreiten i.d.R. die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für die entsprechend festgesetzten Nutzungen. Im Bereich der Lagerfläche E4-L1005 (Kölner Straße 159-161) sowie der Altstandorte und Altablagerungen E4-1015/E4-L1009 (Kölner Straße 177, Flurstück 357) und E4-0032/E4-L1004 (Kölner Straße 151) überschreitet der ermittelte PAK-Gehalt die Prüfwerte der BBodSchV. Ausgehend von einer gewerblichen Nutzung und einer großflächigen Versiegelung werden keine Gefahren abgeleitet. Im Bebauungsplan sind jedoch aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen die vorgenannten Bereiche als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

- In Bezug auf das **Schutzgut Luft und Klima** hat eine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf die unmittelbare lokalklimatische Situation. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Versiegelung, Überformung sowie zusätzlicher Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung über die Grundflächenzahl und die angestrebte geringe Verdichtung nicht zu erwarten. Erhebliche und planungsbedingte Auswirkungen durch verkehrlich bedingte Luft- und Feinstaubbelastungen werden nicht erwartet. Der Bebauungsplan führt im Planbereich zu einer Schaffung zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sowohl für eine gewerbliche Ansiedlung als auch für Wohnbebauung. Durch den Bau der Planstraße im Norden und durch die zusätzliche Möglichkeit zur privaten Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet gerechnet. Diese planungsbedingten und zusätzlichen Verkehre werden im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastungssituation der Kölner Straße jedoch als geringfügig eingeschätzt, sodass von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Wirkungen ausgegangen werden muss.
- In Bezug auf das **Schutzgut Natur und Landschaft** sind die aus den geplanten Maßnahmen und den daraus folgenden Eingriffen resultierenden wesentlichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Veränderungen als mäßig einzustufen. Es findet gesamt betrachtet eine Verschlechterung der Situation statt, da vor allem im nördlichen Bereich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Freiflächen wie eine große Obstweide und Fettwiese sowie Abschnitte der Feldgehölze bzw. Hochstaudenflur wegfallen. In Teilbereichen findet eine Verbesserung der Situation statt, da in den gewerblich genutzten Bereich das Baurecht geregelt wird.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen sind. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist nicht betroffen.

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst-, der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH, der Feuerwehr, der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft und des Landschaftsverbandes Rheinland, Hinweise geäußert, die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen Berücksichtigung fanden.

Seitens des Amtes für Umweltschutz wurden Hinweise zum Punkt Natur und Landschaft berücksichtigt. Auf Grundlage der Stellungnahme wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag angepasst. Die private Grünfläche im östlichen Anschluss an das nördliche Gewerbegebiet wurde als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt. In die textlichen Festsetzungen wurde hierzu übernommen, dass nur heimische Gehölze angepflanzt werden dürfen. Hinsichtlich der Kompensationsverpflichtung kann aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes ein Ausgleich nur extern erfolgen. Die Anregung, die Ausgleichregelung über die Kosten-erstattungssatzung nach den §§ 135a-135c BauGB zu vollziehen, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hinweise der Unteren Wasserbehörde wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Hinweise zum Klima und Immissionsschutz wurden in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Den Hinweisen der Unteren Bodenschutzbehörde (Altlasten) wurde gefolgt indem die entsprechenden Grundstücke in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden.

Den Belangen der Mülheim & Business GmbH konnte gefolgt werden. So wurde das nördliche Gewerbegebiet gemäß den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erweitert.

Den Anregungen der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Essen hinsichtlich der geplanten Erschließung und der Errichtung einer Linksabbiegespur auf die Kölner Straße konnte nicht gefolgt werden. Der Anregung, die Geschwindigkeit auf der Kölner Straße auf Tempo 50 zu reduzieren konnte ebenfalls nicht gefolgt werden, da die Stadt Mülheim an der Ruhr nicht Baulastträger dieser Straße ist.

4. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen einiger Bürger bezogen sich größtenteils auf Bereiche, die sich außerhalb des Bebauungsplanes befinden.

Eine Anregung zur Festsetzung von Mischgebieten im südlichen Bereich der Kölner Straße wurde bereits im Bebauungsplan umgesetzt.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen NRW und der unteren Wasserbehörde Hinweise geäußert, die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen Berücksichtigung fanden.

Des weiteren wurden aufgrund der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Einmündung Markenstraße in einem Mindestabstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand in der Planzeichnung festgesetzt.

Hinsichtlich der Anregungen des Gesundheits- und des Umweltamtes wurden die textlichen Festsetzungen um weitere Immissionsschutzfestsetzungen (Empfehlungen des Gutachters) in Form von Grundrissoptimierungen und den Einbau von schallgedämmten Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmern ergänzt.

Der Anregung des Umweltamtes zum Thema Klima und Lufthygiene wurde gefolgt, in dem die Begründung sowie der Umweltbericht ergänzt wurden. Der Anregung, das die Veränderung der Bebauungssituation an der Kölner Straße sowie das Verkehrsaufkommen im Rahmen des Monitoring überwacht werden, konnte nicht gefolgt werden. In Bezug auf die bereits jetzt durch den Autoverkehr stark frequentierte Kölner Straße ist der mit der Planung verbundene neue Verkehr jedoch deutlich untergeordnet. Folglich sind durch den zusätzlichen Verkehr und die zulässige Bebauung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Der seitens der unteren Wasserbehörde vorgebrachte Hinweis zu den Schutzabständen des Wambaches wurde in der Planzeichnung überarbeitet. Durch eine Änderung der Baugrenzen wird ein seitlicher Abstand von je mindestens 6,0 m je Uferseite eingehalten.

Der Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf auch sonstige Gewerbebetriebe im Mischgebiet MI 1 zu zulassen, konnte nicht gefolgt werden, da die direkt angrenzende Wohnbebauung des Fahrkamp adäquat vor den von diesen Betrieben ausgehenden Lärmimmissionen und zusätzlichem Verkehrsaufkommen geschützt werden soll.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Zwei durch die Planung betroffene Bürgerinnen baten um Erklärung der Planung im Bereich des Fahrkamp sowie um eine Auskunft über den zeitlichen Ablauf dieser Planung und der damit verbundenen planerischen Veränderungen.

7. Ergebnisse der erneuten Behördenbeteiligung

In Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine weitergehenden neuen Anregungen vorgebracht.

8. Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens eines Bürger keine weitergehenden neuen Anregungen vorgebracht.

9. Begründung der gewählten Planungsalternative

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Ortslage im Wesentlichen auf eine Bestandsfortschreibung beschränkt. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich in weiten Teilen der Bereiche Kölner Straße und Fahrkamp auf den engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB beschränken. Eine weitere bauliche und sonstige Nutzung von Flächen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung wäre nicht oder nur eingeschränkt möglich. Da die Nutzungen „Wohnen und Gewerbe“ bereits vorhanden sind, würde sich an dieser Situation und der damit einhergehenden Umweltauswirkungen nichts ändern.

Mit der beabsichtigten Nutzung der Fläche und der Erweiterung der bereits bestehenden Baustrukturen erscheinen anderweitige sinnvolle Lösungsmöglichkeiten derzeit nicht ersichtlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und als Mischbaufläche dargestellt. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Mögliche Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

Der Bereich entlang der Kölner Straße wie auch der Stadtteil Saarn werden durch wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen gestärkt und können durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

Bebauungsplan

"Kölner Straße / Fahrkamp – I 16"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 10.02.2009 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 09.03.2009 bis einschließlich 09.04.2009 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 10.12.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt erneut am 16.06.2009 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 10.07.2009 bis einschließlich 10.08.2009 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 10.12.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 17.09.2009 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 17.09.2009 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 10.12.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

