

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

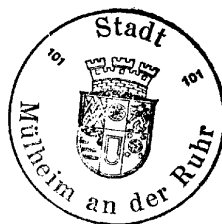
Bebauungsplan

0 25

Saarner Kuppe II / Luxemburger Allee

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Saarner Kuppe II/Luxemburger Allee - 0 25"

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Zf. 4 und 5 genannten
Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen"
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.2 Mischgebiete (MI)

Die in § 6 Abs. 2 Zf. 6 und 7 BauNVO genannten
Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen"
sind nicht zulässig.

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

In den Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2
Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zugelassenen und aus-
nahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aus-
geschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 5 und 6
Nr. 1 BauNVO

1.3 Gewerbegebiete (GE)

1.3.1 Von den in § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gewerbe-
betrieben aller Art sind

1. Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher
2. Lagerplätze als eigenständige Nutzung sowie
3. Anlagen für sportliche Zwecke, auch wenn
sie gewerblich betrieben werden,
unzulässig.

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

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen
Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

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

1.3.2 Nutzungseinschränkungen

In den Gewerbegebieten sind von den in § 8

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.

Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen zulässig, die wegen ihres geringen Emissionsgrades in der Abstandsliste 1990 nicht aufgeführt sind.

§ 1 Abs. 4 und 5
BauNVO

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses im Einzelfall zulässig, wenn durch

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

Die Abstandsliste 1990 - Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 21.03.1990 über "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" - ist als Anlage a Teil dieser Festsetzungen.

Betriebsarten, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, sind durch Einzeluntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen. Für die Zulässigkeit in den einzelnen Gewerbegebieten ist der Listenabstand vergleichbarer Anlagen zugrunde zu legen. Die Einhaltung der Emissions- und Immissionswerte ist im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Gewerbegebieten bleiben Sheddächer bis zu einer Höhe von 1,5 m bei der Ermittlung der Gebäude-

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
i. V. m. § 16

höhen unberücksichtigt.

Abs. 2 Nr. 4

Abs. 3 Nr. 2

BauNVO

- 2.2 Ausnahmsweise dürfen im Erdgeschoß Überdachungen von Hauseingängen und ab 1. Obergeschoß Balkone und Erker die Baugrenzen um 1,50 m überschreiten, sofern nicht zwingende Gründe des Bauordnungsrechtes entgegenstehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2

i. V. m. § 23

Abs. 2 u. 3

BauNVO

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Stellplätze und Garagen

- 3.1.1 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, innerhalb der seitlichen Abstandflächen oder auf gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4

BauGB i. V. m.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

und § 14 Abs. 1

BauNVO

- 3.1.2 Ausnahmsweise können in den reinen und allgemeinen Wohngebieten Zufahrten zu Garagen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Stellplatz genutzt werden.

- 3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig
- auf den mit 1 gekennzeichneten Flächen als überdachte Stellplätze (Carports)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4

BauGB i. V. m.

§ 14 Abs. 1 Satz 3

BauNVO

- auf den mit 2 gekennzeichneten Flächen als oberirdische Abstellräume in einer Größe von max. 2 m Breite und 5 m Tiefe (Bergings).

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Bei Doppelhäusern müssen diese Gebäude an der gemeinsamen Grenze errichtet werden.

- 3.3 Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen sind nur den Gebäuden zugeordnet, die auf demselben Baugrundstück errichtet sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22

BauGB

- 3.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Planstraße D 3 wird dem nordöstlich angrenzenden WA IIg-Gebiet zugeordnet. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- 3.5 Ein- und Ausfahrten zu den Garagenanlagen sind nur innerhalb der im Plan festgelegten Bereiche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4. Sonstige Festsetzungen
- 4.1 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind unter § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- GR (1) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- GR (2) mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger,
- GFLR (1) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GFLR (2) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger,
- LR (1) mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger und unter
- LR (2) mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers oder dessen Rechtsnachfolger zu belasten.
- 4.2 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß aus betriebsbedingten Gründen die Gebäudelänge von 50 m auch straßenseitig überschritten werden kann. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO
5. Begrünungsfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 5.1 Für den Bereich der Mischgebiete ist die Versiegelung auf 60 % der Baugrundstücke zu beschränken. Die verbleibende Grundstücksfläche ist dauerhaft

zu begrünen, wobei 50 % dieser Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Die im Plangebiet zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzte Fläche ist anrechenbar.

5.2 Für den Bereich der Gewerbegebiete wird festgesetzt:

5.2.1 Die Versiegelung der Baugrundstücke ist auf 60 % zu beschränken. Die verbleibende Grundstücksfläche ist dauerhaft zu begrünen, wobei 50 % der nicht versiegelten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Eine über den Versiegelungsgrad von 60 % hinausgehende Ausnutzung des Grundstückes ist im Verhältnis von 1 : 2 als extensive Dachbegrünung auszugleichen, wobei jedoch 80 % Versiegelungsgrad insgesamt nicht überschritten werden darf.

Die unter 5.2.2 genannten und zu begrünenden Flächenanteile sind auf die zu begrünende Grundstücksfläche anrechenfähig.

Die Begrünung ist wie folgt vorzunehmen:

Je 100 m² der anteiligen Begrünungsfläche sind mindestens anzupflanzen:

- 1 Laubbaum, 18 - 20 cm Stammumfang
- 5 Solitärsträucher, ab 125 cm Höhe

5.2.2 In die Gesamtbegrünung sind einzubeziehen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten.
- Ein mindestens 2 m breiter Geländestreifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken, mit Ausnahme von notwendigen Überfahrten.
- Die im Plangebiet zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzten Flächen.

5.2.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Ergänzung zur Straßenrandbepflanzung großkronige Bäume anzupflanzen.

5.3 Für alle Baugebiete:

5.3.1 Flachdächer sowie Dächer von Nebenanlagen (Bergings) und Garagen sind durch Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

5.3.2 Garagen in unterer Ebene sind mit einer Pflanzschicht von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

5.3.3 Für die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen dürfen nur standortgerechte und einheimische Pflanzen verwendet werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23
und 24 BauGB

6.1 Notwendige Abluftanlagen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und gewerbliche Anlagen sind so anzulegen, daß die anfallende Abluft über Dachhöhe der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.

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

a) Schallschutzmaßnahme 2

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

b) Schallschutzmaßnahme 3

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schall-

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

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

(Die Zahl der Schallschutzmaßnahme ist so gewählt worden, daß sie mit der Zahl der Schallschutzklasse von Fenstern identisch ist.)

- 6.3 Die Verwertung von festen und flüssigen Heizstoffen - mit Ausnahme von Flüssiggas - für notwendige Heizanlagen ist unzulässig.
- 6.4 In dem mit N 2 bezeichneten Gewerbegebiet ist der Bau und die Anlage von Kellern und Garagen in unterer Ebene ausgeschlossen.

7. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB
i. V. m. § 81
Abs. 1 Nr. 1 und
4 sowie Abs. 4
BauONW

7.1 Sockelhöhen

- 7.1.1 In den WA- und WR-Gebieten sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,80 m als mittlere Höhe über der ausgebauten Straßenoberkante (Fahrbahn) allgemein zulässig.

Bei Doppelhäusern wird die mittlere Höhe in der Mitte zwischen den beiden Haushälften gemessen.

- 7.1.2 Ausnahmsweise können größere Sockelhöhen zugelassen werden, wenn die Geländesituation dies zwingend erfordert.

7.2 Firsthöhen

7.2.1 In den WA- und WR-Gebieten werden Firsthöhen über den unter Pkt. 7.1 festgesetzten Sockelhöhen wie folgt festgesetzt:

- für 1-geschossige Häuser bis 9.20 m
- für 2-geschossige Häuser bis 12.00 m
- für 3-geschossige Häuser bis 14.80 m
- für 4-geschossige Häuser bis 17.60 m

7.2.2 Bei Doppelhäusern ist die Firsthöhe für beide Haushälften einheitlich auszubilden.

7.3 Dächer

Für Satteldächer und Walmdächer wird in den WA- und WR-Gebieten eine Neigung von 40° festgelegt. Garagen und Bergings sind mit Flachdächern herzustellen.

Mit Ausnahme der Gewerbegebiete sind als Dacheindeckung der geneigten Dächer gebrannte Dachziegel oder Dachsteine (Farbe: anthrazit) festgesetzt.

7.4 Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

7.5 Außenwände in den WR und WA-Gebieten

Die Fassaden der Gebäude sind in rotbraunen Ziegeln oder Klinkern als Hauptmaterialien auszuführen. Bei Einzelhäusern und einheitlicher Ausführung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind andere Materialien mit Ausnahme von Glas, Kunststoff oder Metall als Hauptmaterialien zulässig.

7.6 Außenantennen

Oberdachantennen und straßenseitige Antennenanlagen sind im gesamten Planbereich unzulässig.

7.7 Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind

Werbeanlagen nur bis Oberkante Brüstung des 2. Geschosses zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoß zulässig.

In den reinen Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig.

7.8 Einfriedigungen

7.8.1 In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In diese Hecken kann ein Maschendrahtzaun in gleicher Höhe eingezogen werden.

In den Vorgärten sind nur Hecken als Begrenzung zum Straßenraum bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

7.8.2 Einfriedigungen sind in den Gewerbegebieten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erst im Anschluß an die nicht überbaubaren Grundstücksteile in einer Höhe bis zu 2 m auf der Baugrenze zulässig.

7.9 Private Erschließungen und Zufahrten zu Garagen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. offenfugigen Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim innerhalb des 6 km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen,

§ 9 Abs. 6 BauGB
§§ 12 bis 18 a
LuftVG

Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- | | | |
|----|---|---|
| 2. | Die Gebäude Elsenborner Weg 41 (Hof Oberlehn) und Lehnerfeld 75 (Hof Kleinlehn) sind Baudenkmale. | § 9 Abs. 6 BauGB
§ 2 Abs. 1 und 3
DSchG |
|----|---|---|

III. Hinweise

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden. | § 15 DSchG NW |
| 2. | Soweit in Abschnitt 6.2 (Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm) keine Festsetzungen getroffen sind, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen. | |
| 3. | Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe kann die Höchstgrenze von 30 m über Grund nicht erreicht werden. | |
| 4. | Über den Planbereich verläuft die 110-kV-RWE Energie-AG Hochspannungsfreileitung Lintorf-Thyssen/Mülheim, die beidseitig mit einer Schutzstreifenfläche von jeweils 18,00 m gesichert ist. Der Leitungsschutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. | |

Die Endwuchshöhen der anzupflanzenden Bäume und Sträucher dürfen in Leitungsmitte eine Höhe von 4,0 m und in Mastnähe eine Höhe von 6,0 m nicht übersteigen.

5. Das Niederschlagswasser von Dachentwässerungen und Garagenzufahrten darf in dem Gebiet 3 des in dem als Anlage b beigefügten Übersichtsplanes nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser, der Verdunstung oder der Wiedernutzung als Brauchwasser zuzuführen.

6. Das Plangebiet liegt zwar nicht im Einflußbereich des Bergbaues. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, daß in diesem Gebiet möglicherweise unbekannter oberflächennaher Abbau umgegangen ist, der bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

§ 9 Abs. 5 Nr. 2
BauGB

Sollten beim Aushub der Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle, z.B. DMT - Deutsche Montan Technologie für Rohstoff, Energie, Umwelt e.V. Essen; Institut für Wasser- und Bodenschutz - Baugrundinstitut - Herner Straße 45 in 4630 Bochum 1, zu Rate zu ziehen.

7. In Anbetracht der räumlich engen Nachbarschaft zwischen Sportanlagen und Wohnbebauung sind für die Benutzung der Sportanlagen Regelungen unerläßlich, die hauptsächlich eine zeitliche Beschränkung für deren Benutzung sowie für die Zulässigkeit von der Lautsprecheranlagen und Beleuchtungseinrichtungen eindeutig festlegen. Derartige Festsetzungen sind planungsrechtlich nicht möglich.

Anlage a

zu den in Abschnitt I getroffenen Festsetzungen

Abstandsliste 1990 (Anhang zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (MB1. NW 1990 S. 504))

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
634				
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerezeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfasernplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperbeseitigung oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt

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

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

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

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

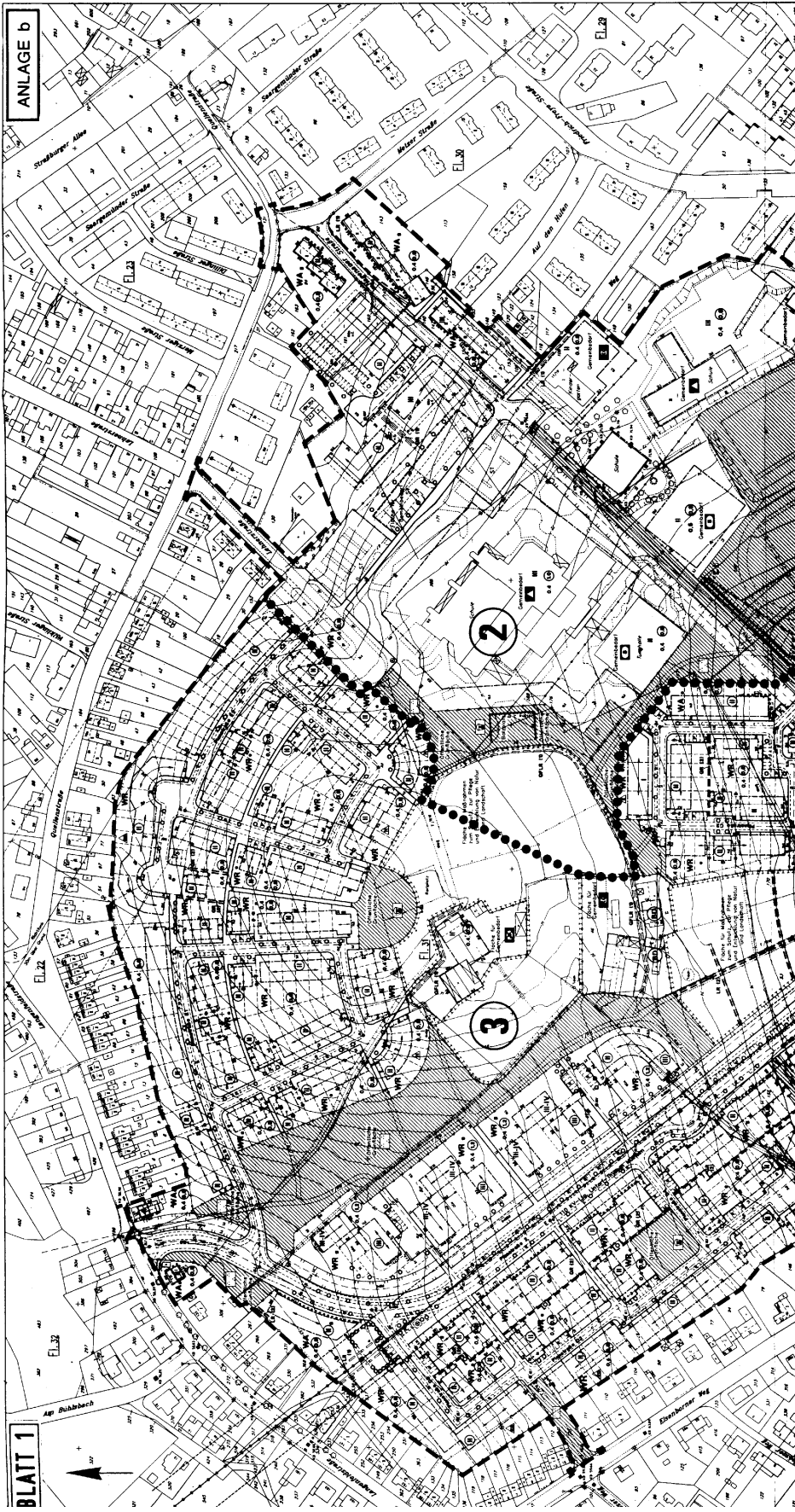
Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		115	6.2 (1+2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen (*)
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14 000 bis weniger als 51 000 Hennenplätzen, b) 28 000 bis weniger als 102 000 Junghennenplätzen, c) 28 000 bis weniger als 102 000 Mastgeflügelplätzen, d) 525 bis weniger als 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1+2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, daß bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt

840

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

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z. B. Bootsbaue, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3 200 bis weniger als 14 000 Hennenplätzen, b) 6 400 bis weniger als 28 000 Junghennenplätzen, c) 6 400 bis weniger als 28 000 Mastgeflügelplätzen d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5 000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (1)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen (*)
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien (*)
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personen- nahverkehrs (*)
		178	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenom- men Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kanti- nendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleif- ereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Indu- striewatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungs- anlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegra- fie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elek- tronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weni- ger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden



Entwässerungsgebiete - Saarner Kuppe II

Legende:

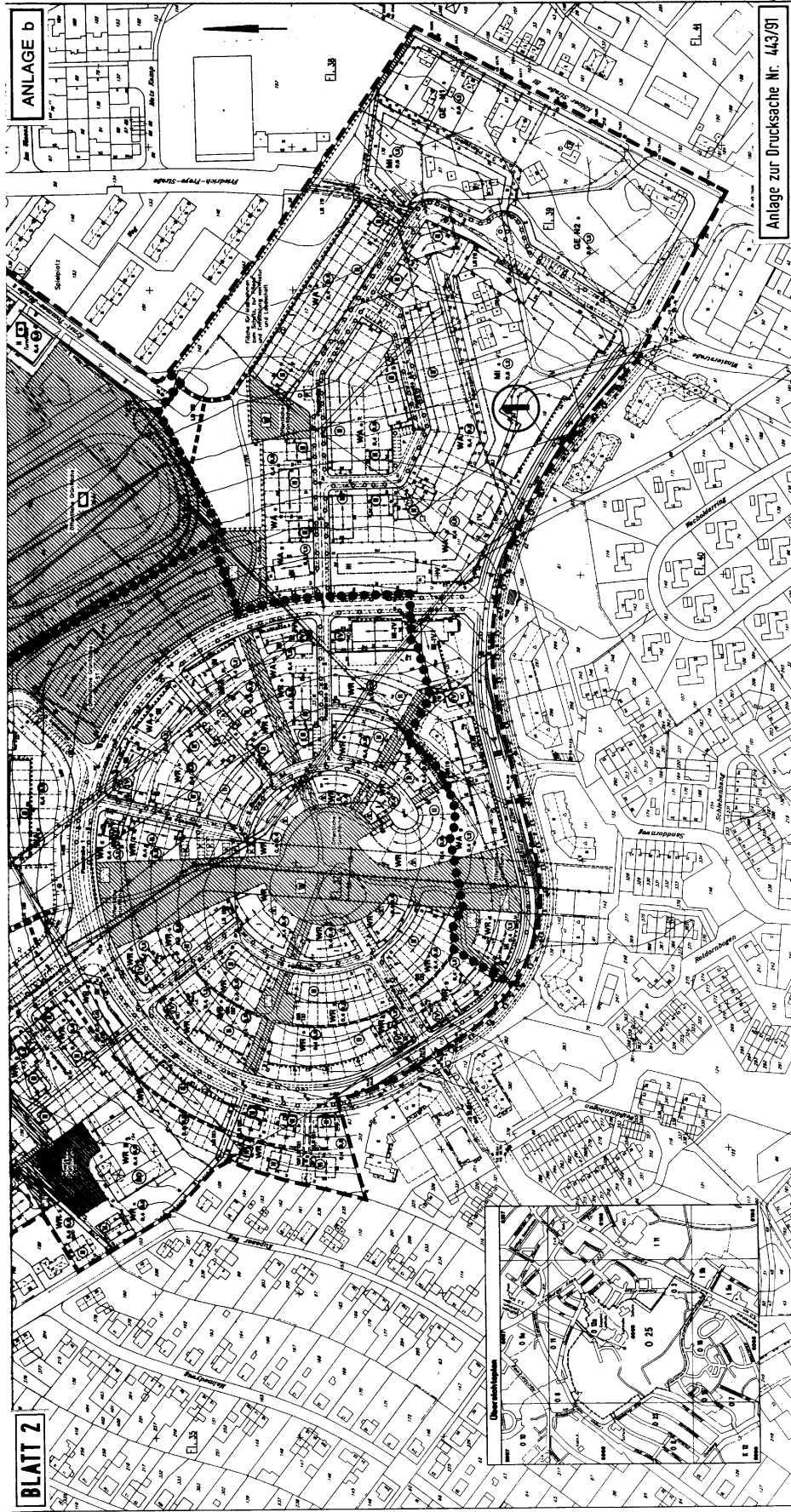
- Gebietsabgrenzung
- ② Mischsystem
- ③ Trennsystem

Bebauungsplan

»Saarner Kuppe II /
Luxemburger Allee
-O25«

Anlage zur Drucksache Nr. 443/91

10/91



BLATT 2

ANLAGE b

Anlage zur Drucksache Nr. 443/91

Entwässerungsgebiete - Saarnen Kuppe II

- Legende:
- Gebietsabgrenzung
 - ① Mischsystem
 - ② Mischsystem
 - ③ Trennsystem

Bebauungsplan
»Saarnen Kuppe II /
Luxemburger Allee
- O 25 «

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Saarner Kuppe II/Luxemburger Allee - 0 25"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt im Ortsteil Saarn innerhalb der Straßen Langenfeldstraße und Quellenstraße im Norden, Metzger Straße und Friedrich-Freye-Straße im Osten, Kölner Straße (B 1) im Südosten, dem ausgebauten Teil der Luxemburger Allee im Süden sowie dem Elsenborner Weg im Westen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzter Fläche, zum einen Ackerland, zum anderen landwirtschaftlich genutzte Streuobstwiesen und Weiden. Diese Flächen werden im wesentlichen von drei einzeln liegenden Gehöften (Kleinlehn, Unterlehn, Oberlehn) bewirtschaftet. Neben der Bewirtschaftung der Ackerflächen existieren Geflügelmast und Pferdehaltung als weitere landwirtschaftliche Nutzungen. Von den drei Höfen ist jedoch nur der Hof Oberlehn heute noch als Vollerwerbsbetrieb anzusehen.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich das Schulzentrum Saarn mit reinen Schul- und Sporteinrichtungen sowie ein Kindergarten. Kleinere Flächen entlang der Kölner Straße und Luxemburger Allee werden z.T. gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt.

Entlang der Kölner Straße (B 1) sind zumeist zweigeschossige Wohnhäuser und kleinere gewerbliche Betriebe zu finden. Es handelt sich hierbei ausschließlich um kleinere Gewerbetriebe, die im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung kein störendes Emissionsverhalten aufweisen. Bei der Wohnbebauung entlang der Hagenauer Straße im Mündungsbereich zur Metzger Straße handelt es sich um einen homogenen 3-geschossigen Mietwohnungsbau in Gruppen. Bei den Wohngebäuden des Bebauungsplangebietes "Saarner Kuppe I", südlich der Luxemburger Allee, handelt es sich um

4-geschossige Wohngebäude mit eingestreuten Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoß.

Das Plangebiet wird über die Langenfeldstraße, die Luxemburger Allee und die Kölner Straße erschlossen und ist durch einige Linien des öffentlichen Personennahverkehrs mit der Mülheimer Innenstadt verbunden. Eine Hochspannungsleitung des RWE überquert das Gebiet; drei Hochspannungsmasten stehen im Bereich des Bebauungsplanes.

Eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet sich im Verlauf zwischen Winsterstraße und Friedrich-Freye-Straße, ebenso in der Ernst-Tommes-Straße und in der Verlängerung der Lehnerstraße parallel zum derzeit dort ausgebauten Parkplatz, sowie in der Hagenauer Straße und hinter den Gebäuden Hagenauer Straße 16-18.

Im Norden quert eine Richtfunkstrecke das Gebiet.

2. Rechtliche Situation

2.1 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept

Nach dem Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK) der Stadt Mülheim an der Ruhr liegt das Bebauungsplangebiet im angebundenen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Saarn. Z.Z. weist der Stadtteil Saarn eine niedrige Siedlungsdichte auf (35 EW/ha.). Ziel ist es zur Sicherung der Existenz und der Funktionsfähigkeit von Teilraumzentren in den Kernen bzw. den angebundenen Bereichen eine den Landesplanerischen Vorgaben entsprechende Siedlungsdichte zu erhalten.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt in Verbindung mit der parallel laufenden 131. Teiländerung im Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen, entlang der Kölner Straße Gewerbefläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Die im Flächennutzungsplan von 1971 dargestellte sonstige Hauptverkehrsstraße entfällt künftig.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.82 erfaßt

das Bebauungsplangebiet mit seinem räumlichen Geltungsbereich. Diese Flächen sind mit dem Entwicklungsziel "temporären Erhaltung" versehen, d. h., Beibehaltung des Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung.

2.4 Bebauungspläne

Im Nordosten bezieht der Bebauungsplan Teile des eingeleiteten Bebauungsplanes "Schulzentrum Süd - 0 12" sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan "Schulzentrum Süd (Saarner Kuppe) - 0 12 a" ganz in das Plangebiet ein. Im Norden werden von dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Nachbarsweg/ Langenfeldstraße - 0 6" und im Süden von den gleichfalls rechtskräftigen Bebauungsplänen "Kölner Straße/Erlenweg - 0 3" und "Saarner Kuppe I/ Erlenweg - 0 16" Teilflächen in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Saarner Kuppe II/Luxemburger Allee - 0 25" werden die rechtskräftigen Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne aufgehoben, soweit diese von dem räumlichen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes erfaßt werden.

3. Planungsgrundlagen

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Planungsgrundlagen in Auftrag gegeben und bei der Planung verwendet:

- städtebauliches Gutachten zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfes durch die Architektur-Fabrik-Aachen, Aachen
- hydrogeologisches Gutachten des Herrn Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht, sowie das an das Ingenieurbüro Feldmann GmbH, Nümbrecht, vergebene Gutachten zur Entwässerung der Saarner Kuppe II
- landschaftspflegerischer Begleitplan der Ingenieure Sauren, Sproten, Wieland aus Roetgen-Rott
- schallschutztechnische Beratung und Lärmschutzgutachten durch den Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungs-Verein e.V., Essen.

Als weitere Planungsgrundlage wurde die für den Teilraum Saar erstellte Klimaanalyse des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vom September 1988 herangezogen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

- Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten
- Festsetzung von Mischgebieten
- Sicherung vorhandener Gewerbenutzung und Festsetzung neuer Gewerbeflächen
- Erhalt der denkmalwerten Bausubstanz der Höfe Kleinlehn und Oberlehn mit ihrem gewachsenen Umfeld
- Sicherung von Flächen für
 - a) die vorhandenen Schul- und Sporteinrichtungen am Schulzentrum Saarn
 - b) die Schaffung einer neuen Dreifachsporthalle und den Bau einer Sportanlage C und Stellplätzen
 - c) einen vorhandenen Kindergarten
 - d) einen neuen Kindergarten
 - e) ein Jugendfreizeitheim
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Spielbereichen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung einer Trasse für die künftige Nutzung durch den öffentlichen Personennahverkehr
- Festsetzung von Schutzmaßnahmen gegen Sport- und Straßenlärm
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus dem Flächennutzungsplan und der in einem Parallelverfahren geführten 131. Teiländerung entwickelt.

Ausgehend von den dargestellten Zielen des Flächennutzungsplanes hat der Bebauungsplan die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der Saarner Kuppe mit Wohnbebauung zum Inhalt.

Mit dem Bebauungsplan werden auch die zur Vervollständigung des Schulzentrums Saarn gehörenden Schulsporeteinrichtungen und Stellplätze sowie der Übergang zu dem an der Kölner Straße geplanten Gewerbegebiet städtebaulich verträglich geregelt und gesichert.

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Sicherung der auf der Saarner Kuppe vorhandenen Hofanlagen wird den Belangen von Natur und Landschaft wie aber auch den siedlungsgeschichtlichen Belangen der Höfe Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang werden die hydrogeologischen und klimatologischen Besonderheiten im Bebauungsplan mit berücksichtigt. So erfolgt in Gebieten, in denen eine Versickerung von Dachflächenwasser möglich ist, die Regenentwässerung nicht mehr über die öffentlichen Regenwasserkanäle.

Die Baugebiete werden durch Grünzüge voneinander getrennt und aufgelockert. Zusammen mit den in der Mitte des Plangebietes liegenden Höfen und Flächen für Maßnahmen bilden diese durchgehende Grünzüge, in denen das Plangebiet auf Fuß- und Radwegen abseits von der Verkehrserschließung durchquert und erlebt werden kann.

Bei der verkehrlichen Erschließung sollen Durchgangsverkehre vermieden werden. In den Wohnbaugebieten wird bereits durch die Planung der Verkehrsführung bzw. die vorgeschlagene Aufteilung der Verkehrsflächen ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet.

Der Hof Kleinlehn wird als Kindergarten umgebaut und die Hofstelle Unterlehn wird als Gemeinbedarfsfläche - Jugendfreizeitheim genutzt.

Zur Sicherung der im Generalverkehrsplan geplanten Straßenbahnlinie Dümpten, Uhlenhorst, Saarn wird im Bebauungsplan eine Fläche für Straßenbahnen festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)

Der Bebauungsplan sieht für den größeren Teil der festgesetzten Baugebiete reines Wohngebiet (WR) mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie offene Bauweise und für Reihenhäuser geschlossene Bebauung

in überwiegend zweigeschossiger Bauweise vor. Die vorhandene Bebauung an der Langenfeldstraße, Quellenstraße und am Elsenborner Weg hat mit ihrer überwiegend zweigeschossigen Bauweise als städtebaulicher Bezug und Höhenmaßstab für die im Plangebiet angrenzende neue Bebauung gedient. Unter Berücksichtigung der Planungshinweise des Klimagutachtens von 1988 wird auch für die anderen reinen Wohngebiete überwiegend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Um ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild zu erzielen, wird für die zweigeschossigen Gebiete und für städtebaulich markante drei- und viergeschossige Baukörper die Geschossigkeit verbindlich geregelt. Mit der Festsetzung von eingeschossiger Bauweise im Übergang zur Freifläche des Kuppenbereiches sowie von drei und viergeschossiger Bebauung an der Luxemburger Allee und nordöstlich der Planstraße 2 folgt die Planung gleichfalls den Hinweisen des Klimagutachtens. In den Bereichen höhergeschossiger Bebauung besteht die Möglichkeit zur Realisierung von Geschoßwohnungsbau.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die für die reinen Wohngebiete geschilderten Vorgaben zur Geschossigkeit haben auch Gültigkeit für die allgemeinen Wohngebiete (WA). Auch hier überwiegt die Festsetzung von zweigeschossiger Bauweise mit Ausnahme der an der Luxemburger Allee und Planstraße 1 festgesetzten drei- und viergeschossigen Bebauung. Auch hier besteht die Möglichkeit zur Realisierung von Geschoßwohnungsbau. Die Unterbringung von Läden für die Deckung des täglichen Bedarfs ist hier möglich und städtebaulich wünschenswert.

Die im zentralen Bereich und in Nachbarschaft der Gewerbenutzung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" dienen vornehmlich dem Wohnen oder auch anderen hiermit verträglichen Nutzungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, weil diese Nutzungen sehr flächenintensiv sind und dem Planungsziel einer Verdichtung der Wohnbebauung entgegenstehen.

Mischgebiete (MI)

Zwischen der Gewerbenutzung und der reinen Wohnnutzung Luxemburger Allee sind Mischgebiete festgesetzt worden. Hier werden ebenfalls die selben Nutzungen wie in den "Allgemeinen Wohngebieten" ausgeschlossen, da sie in die vorhandenen und zu entwickelnden Strukturen nicht hineinpassen. Dies gilt auch für Vergnügungsstätten.

Gewerbegebiete (GE)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist parallel zur Kölner Straße die Festsetzung eines Gewerbegebietes erfolgt. Die hier bereits ansässigen Betriebe werden damit in ihrem Bestand geschützt.

In Mülheim an der Ruhr besteht ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Betriebe. Dieser Bedarf ergibt sich u. a. aus unabhängig voneinander durchgeführten Berechnungen der Stadt (Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept), der Aktiengesellschaft für Entwicklungsplanung und der Bezirksplanungsbehörde Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan). Darüber hinaus muß künftig noch von einem weiter steigenden Flächenbedarf ausgegangen werden, da aufgrund der fortschreitenden Automatisierung der einzelnen Betriebsabläufe der Gewerbeflächenbedarf bezogen auf den einzelnen Beschäftigten weiter zunehmen wird, so daß auf eine, wenngleich verkleinerte, erneute Festsetzung der schon im Bebauungsplan "Kölner Straße/Erlenweg - 0 3" bestehenden Gewerbenutzung nicht verzichtet werden kann. Teile des festgesetzten Gewerbegebietes werden aus Gründen des Immissionsschutzes künftig als Mischgebiet festgesetzt.

In Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung und der räumlichen Entwicklungsplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr werden in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke (auch gewerbliche Sporteinrichtungen) wegen des Mangels an Gewerbegebieten hier ebenfalls ausgeschlossen. Für derartige Nutzungen besteht im weiteren Stadtgebiet ein ausreichendes, besser geeignetes Flächenangebot.

Lagerplätze sind wegen ihres hohen Flächenverbrauches und ihrer städtebaulich störenden Wirkung ebenfalls nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sind Nutzungseinschränkungen für die gewerblichen Baugebiete notwendig. Die Nutzungseinschränkungen werden analog der Abstandsklassen der Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 23.08.1990 über Abstände im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) und für Anlagen ähnlichen Emissionsgrades festgesetzt.

Die hervorragende Lage des Plangebietes ermöglicht es hohe qualitative Ansprüche der zukünftigen Nutzer zu erfüllen. Durch die weitgehenden Begrünungsanforderungen in Verbindung mit der Grünstrukturierung des gesamten Plangebietes wird die Umweltverträglichkeit der Gewerbegebiete gefördert und die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Freiflächen gesteigert.

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

Um die Gewerbegebiete insgesamt zu durchgrünen, wird festgesetzt, daß die einzelnen Gewerbegrundstücke entlang ihrer Grenzen zu bepflanzen sind. Darüber hinaus werden aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete die einzelnen Grundstücke auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen begrünt und mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Einfriedungen sind erst im Anschluß an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unter Berücksichtigung der Begrünungsfestsetzungen wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, um künftigen Gewerbetreibenden eine Nutzung nach ihren unterschiedlichen Anforderungen zu ermöglichen.

Zum Schutze benachbarter Wohn- und Freizeitbereiche und zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die besondere Lage des Plangebietes rechtfertigt die über die allgemeinen stadtgestalterischen Ansprüche hinausgehende ökologisch orientierte Zielsetzung für den Planungsrahmen einzelner Betriebe wie auch für die Gewerbegebiete.

In dem mit N 2 bezeichneten Gewerbegebiet sind Keller und Garagen in unterer Ebene ausgeschlossen, weil hier im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens ein starker Grundwasserabfluß nachgewiesen wurde, der nicht durch tiefergehende Bauwerke gestört werden darf.

5.2 Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünfläche - Sport

Mit der Festsetzung "Gemeinbedarf Schule" und "öffentliche Grünfläche Sport" werden die vorhandenen Schuleinrichtungen festgesetzt, die Errichtung einer weiteren Grundschule ermöglicht und für neue Schulsporteinrichtungen die notwendigen Grundstücksflächen gesichert. Auf der Grundlage der Schul- und Entwicklungsplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr wird eine Sportanlage Typ C sowie eine Fläche für den Bau einer 3-fach-Sporthalle zusätzlich zu den bestehenden Schulsporteinrichtungen festgesetzt.

Nach dem Bildungsentwicklungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der vorhandene Kindergarten "Auf den Hufen" auch mit Erweiterungsmöglichkeiten und ein neuer Kindergarten für drei Gruppen auf dem Hof Kleinlehn in Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Mit der gleichen Festsetzung wird auch die künftige Nutzung des Jugendfreizeitheimes auf dem Hof Unterlehn gesichert.

5.3 Garagen und Stellplätze

Grundlage für die Planung sind die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Eine Voraussetzung für die Realisierung einer Planung ist heutzutage die Sicherung von ausreichenden Stellflächen für den ruhenden Verkehr. Der Bebauungsplan räumt deshalb die Möglichkeit ein, eine hohe Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit vorzusehen.

In den Baugebieten wird der Stellplatzbedarf grundsätzlich nur auf dem zur Bebauung gehörigen Baugrundstück erbracht. Dies trifft auch für Stellplätze in unterer Ebene zu. Beim Eigenheimbau finden zwei Stell-

plätze je Wohneinheit und bei Geschöbwohnungsbau 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes Berücksichtigung.

Um zu vermeiden, daß durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze ein unverhältnismäßig hoher Versiegelungsgrad der Baugrundstücke, speziell im Vorgartenbereich entsteht, können bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern die Zufahrten zu Garagen als Stellplätze genutzt werden.

Für einige Wohngebäude nordwestlich der Luxemburger Allee und im Bereich der Planstraße A 2 sind anstelle von Garagen überdachte Stellplätze -Carports- festgesetzt.

Die Berechnung der für das Schulzentrum erforderlichen Stellplätze hat gezeigt, daß zusätzlich zu den bereits vorhandenen Stellplatzflächen ein Bedarf für 260 neue Plätze vorhanden ist. Dieser Bedarf wird zwischen der Planstraße 1 und der festgesetzten Sportanlage in einer größeren Stellplatzanlage befriedigt. Bei nicht schulischen Sportveranstaltungen können diese Stellplätze von Sportvereinen und Zuschauern genutzt werden.

5.4 Freiflächen und Begrünung

Den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes folgend werden die ökologisch wertvollen Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes decken sich hier mit den Empfehlungen der Klimaanalyse für den Teilraum Saarn, die gleichfalls von einer Freihaltung größerer Freiflächen ausgeht.

Zu den ökologisch wertvollen Flächen des Plangebietes zählen die um die Höfe gelegenen Streuobstwiesen und Weideflächen sowie im Südosten des Plangebietes eine Staunässefläche. Anschließend an die Obstwiesen der Höfe Kleinlehn und Unterlehn erstreckt sich nach Norden hin eine größere Grünfläche, in der das aus den angrenzenden Bereichen anfallende Dachflächen- und Drainagewasser versickert wird.

Den Forderungen des Klimagutachtens entsprechend ist der Bereich der Saarner Kuppe selbst von Bebauung freigehalten; stattdessen erfolgt eine Bepflanzung mit Bäumen.

Die Wohngebiete sind durch Wohnwege mit den öffentlichen Grünflächen und den Freiflächen des Ruhrtals im Südosten sowie des Bühlsbachtals im Norden verbunden.

Der zum Lärmschutz der Wohnbebauung die Sportanlage dreiseitig umgebende Wall wird dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Wohnbebauung parallel zur Grünfläche und den Versickerungsflächen im südöstlichen Bereich liegt in einem Gebiet potentiell hohen Grundwasserstandes. Daher ist für diese Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke die Möglichkeit zur Errichtung von sogenannten "Bergings", d.h., oberirdischen Abstellräumen, vorgesehen. Deren Dachflächen sowie die Flachdächer von Garagen und anderen Gebäuden werden als Grasdach ausgebildet.

Unterhalb der Hochspannungsfreileitung sind nur niedrig wüchsige Bäume oder Sträucher zugelassen.

Den vorhandenen frei gruppierten Baumbepflanzungen der Streuobstwiesen sind städtebaulich gerichtete, geordnete Bepflanzungen der öffentlichen Straßenräume gegenübergestellt. Hierbei ist daran gedacht, daß unterschiedliche Straßenräume durch unterschiedliche Baumarten zu kennzeichnen sind. Bei der Bepflanzung der Freiflächen wird darauf geachtet, daß die Sortenauswahl der potentiellen natürlichen Vegetation entspricht.

Der auf dem Grundstück des Hofes Oberlehn durch Umnutzung und Erweiterung der Gebäude zu Wohnzwecken entstehende Eingriff wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gemindert.

Die über die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen hinausgehenden gestalterischen und ökologisch wirksamen Maßnahmen sind Gegenstand eines landschaftspflegerischen Begleitplanes und werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Investoren, dem Erschließungsträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr festgeschrieben. Der zeichnerische Teil des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

5.5 Denkmalwerte Bereiche

Die im Plangebiet vorhandenen Höfe Unterlehn, Kleinlehn und Oberlehn werden siedlungsgeschichtlich als Weiler beschrieben, einer Besied-

lungsform, die früher häufiger anzutreffen war und die mit dem noch zu erkennenden Merkmalen der Kleinbauernhöfe typisch für diese Gegend gewesen sind. Teile der Höfe Oberlehn und Kleinlehn sind bereits in die Denkmalliste eingetragen worden. Das Ziel der Planung ist es, die Höfe soweit wie möglich insgesamt mit ihrem jeweiligen Umfeld zu erhalten. Bedingt durch eine das Plangebiet durchquerende Hochspannungsleitung sowie eine parallel dazu festgesetzte Straße und Freihaltetrasse für eine künftige Straßenbahn wird der Hof Oberlehn von den beiden anderen Höfen jedoch getrennt. Durch seine Randlage und Nähe zu der bestehenden Bebauung am Elsenborner Weg ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben. Der Fortfall der Bewirtschaftungsflächen läßt keine Möglichkeit mehr bestehen, den Hof als landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb zu erhalten, so daß der Bebauungsplan die Festsetzung von reinem Wohngebiet als Nutzung vorsieht. Dem Erhalt des Baudenkmals wird durch nachrichtliche Übernahme Rechnung getragen.

Als Reste des ehemaligen Weilers werden die Höfe Kleinlehn und Unterlehn mit ihrem Umfeld und den Streuobstwiesen und Weiden jedoch erhalten. Untersuchungen hinsichtlich der Umnutzung der Höfe und denkmalgeschützten Gebäude haben ergeben, daß sich der Hof Kleinlehn als Standort für eine dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder sowie weitere untergeordnete Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Pflege- und Unterhaltung öffentlicher Flächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen eignet und daß gegen die Nutzung des Hofes Unterlehn als Jugendfreizeitheim keine Bedenken bestehen. Bei der Umnutzung wird der denkmalwerte Charakter der Höfe jedoch nicht verändert. Die Planung berücksichtigt auch, daß die ehemaligen Hofwege und befestigten Hofflächen in das Wegenetz der Grünflächen mit einbezogen und der Öffentlichkeit zugänglich sind.

5.6 Spielbereiche

Bis auf den Spielbereich B im Nordwesten des Plangebietes haben alle geplanten anderen Spielbereiche direkten Anschluß an öffentliche Grünflächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, und gehören damit zum Erholungsraum der Saarner Kuppe.

Mit den Spielbereichen A und B werden die erforderlichen Einzugsbereiche der Spielbereiche C mit abgedeckt. Der Spielflächenbedarf von rund 10.000 m² wird durch die geplanten Flächen von insgesamt 14.074 m² Spielbereich B und 3.034 m² Spielbereich A ausreichend abgedeckt. Der Spielbereich A mit einem Bolzplatz in unmittelbarer Nähe der Schulgebäude ist vertretbar, weil er zentral für das gesamte Plangebiet genutzt wird, andere öffentliche Grünflächen mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehen und der von dem Bolzplatz ausgehende Lärm durch einen 3,00 m hohen Lärmschutzzaun erheblich reduziert wird.

5.7 Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält nur einige Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper. Die Errichtung von Satteldächern ermöglicht den Dachausbau zu Wohnzwecken. Aus stadtgestalterischen Gründen (Eingangsmarkierung) wurden für wenige Gebäude Walmdächer festgesetzt. Zur Herbeiführung einer einheitlichen, aufeinander abgestimmten Gestaltung werden die maximale Höhe von Sockeln und DREMPeln, Wandmaterialien, Dachneigungen und Farben der Dacheindeckung und der Ausschluß von Antennenanlagen über Dach und an den Straßenfronten verbindlich festgesetzt. Dieser Zielsetzung dient insbesondere auch die vorgesehene Festlegung der Firsthöhen.

Die Festsetzung von First- und Sockelhöhen wird jedoch auch die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung vor den Auswirkungen überhoher Gebäude im Bebauungsplangebiet schützen. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Hanglage.

Als Materialien für die Wände der reinen und allgemeinen Wohngebiete ist eine dem Standard von wärmedämmten Fassaden entsprechende Normalausführung in Form von rotbraunem Ziegel- oder Klinkermauerwerk gewählt worden. Bei Einigung von benachbarten Bauherrn und bei einheitlicher Ausführung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind andere Materialien, mit Ausnahme von Glas, Kunststoff oder Metall als Hauptmaterialien zulässig. Damit wird erreicht, daß zwar einerseits die individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Gebäudekörper weitestgehend gewährleistet bleibt, städtebaulich unerwünschte Materialienkombinationen bei Doppel- und Reihenhäusern jedoch ausgeschlossen sind.

Glas, Kunststoff und Metall als Hauptmaterialien sind unzulässig, da zu erwarten ist, daß die dominante Wirkung dieser Materialien sich nicht mit der gewünschten harmonischen Gestaltung der Baugebiete vereinbaren läßt.

Um das Erscheinungsbild der Stadt ansprechend zu gestalten, sind Einschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt worden. Sichtbeschränkende Einfriedigungen in dem Gewerbegebiet sind erst im Anschluß an die überbaubaren Flächen zulässig, damit die hier festzusetzenden Pflanzungen von außen eingesehen werden können.

Um eine Mindestbegrünung der Grundstücke in den reinen und allgemeinen Wohngebieten zu erreichen und eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, sind als Einfriedigungen Hecken festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen bieten aber gleichzeitig ausreichenden Spielraum für individuelle Ausgestaltungsmöglichkeiten der künftigen Nutzer und Bewohner.

5.8 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Kölner Straße (B 1) und den Straßenzug Langenfeldstraße/Am Bühlbach/Nachbarsweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Aus diesem Grund ist auch keine zusätzliche Anbindung dieses Bereiches z.B. über die Lehnerstraße geplant; mit Ausnahme der über die Planstraße E 2 erschlossenen Häuser im Nordosten des Plangebietes. Um dieses Ziel erreichen zu können, wurden die Langenfeldstraße, Quellenstraße und Lehnerstraße für den Durchgangsverkehr möglichst unattraktiv gestaltet.

Zwei Drittel des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs werden über die zum Kreis geschlossene Luxemburger Allee und deren Anschluß an die Kölner Straße (B 1) erfolgen. Ein Drittel dieses Verkehrs wird über die Verbindung dieses Kreises mit der nördlich gelegenen Langenfeldstraße fließen. Von dieser Haupteinschließung aus werden die einzelnen Wohngebiete mit geringer dimensionierten Wohnstraßen im Separationsprinzip erschlossen. Parallel zur Kölner Straße gegenüber der vorhandenen Einmündung Winsterstraße auf die Luxemburger Allee ist eine

Erschließungsstraße festgesetzt, die für den Gewerbeverkehr in einem Wendehammer endet, für die Bewohner des anschließenden Wohngebietes jedoch befahrbar ist. Alle anderen Straßen des Gebietes dienen ausschließlich der Erschließung der Wohngebiete. Bei sehr geringem Verkehrsaufkommen ist dort auch teilweise die Erschließung der Wohngebäude durch Wohnwege oder Mischflächen vorgesehen.

Rad- und Fußwege sind z.T. straßenbegleitend ausgebildet, liegen aber auch -vor allem die wesentlichen Anbindungen des Schulgeländes an die umgebende Wohnbebauung- innerhalb der Grünzone.

Die Wegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen sind als kombinierte Fuß-/Radwege mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen. Für den auf dem Hof Kleinlehn festgesetzten Kindergarten dient ein Weg auch als Rettungs- und notwendige Erschließungszufahrt. Die Zufahrt mit Fahrzeugen ist jedoch nur entsprechend der festgesetzten Nutzung den im Kindergarten ständig Beschäftigten oder in Ausnahmefällen möglich.

Im rückwärtigen Bereich von Reihenhäusern ist teilweise ein "Mistweg" angeordnet, der mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist.

Nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan/öffentlicher Personenahverkehr/Optimalkonzeption ist eine Straßenbahntrasse von Saarn bis zum Waldschlößchen mit Anschluß an die vorhandene Linie 102 vorgesehen, für die der Bebauungsplan im Plangebiet die Flächen für Straßenbahn festsetzt. Für die Realisierung der Bahn ist jedoch ein separates Planfeststellungsverfahren erforderlich, bei dem die Belange von Natur und Landschaft nochmals gesondert gewertet werden.

In der Fläche für Straßenbahnen sind drei Haltebereiche vorgesehen, einer in der Nähe der nördlichen Einmündung in die Langenfeldstraße, ein zweiter im Bereich der Tangente mit dem Kreis der Luxemburger Allee und ein dritter östlich im Bereich der Schulbaufläche.

5.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postmedien ist nach Auskunft der Versorgungsunternehmen für die Neubebauung gesichert.

Die Entsorgung erfolgt über die neuen Kanalleitungen in der Langenfeldstraße, Lehnerstraße und Friedrich-Freye-Straße. Bei der Bemessung dieser Leitungen ist dabei von einem Gesamtversiegelungsgrad von maximal 50 % der Gesamtfläche des Plangebietes ausgegangen worden.

Für das im Anlageplan b der textlichen Festsetzungen mit 3 bezeichnete Gebiet des Bebauungsplanes wird das unbelastete Oberflächenwasser aus Dachentwässerungen dem Untergrund durch Versickern zugeführt. Das Einzugsystem zur Sammlung und Versickerung von Dachflächenwasser wird auf der Grundlage des Gutachtens "Versickerung von Oberflächenwasser" geplant und ausgeführt. Es handelt sich dabei um ein unabhängig von der öffentlichen Kanalisation geführtes System aus Drainageleitungen und Kiesgräben, sog. Rigolen. Über die Rigolen wird ein großer Teil des anfallenden Regenwasser direkt versickert. Bei geringerer Versickerungskapazität des Bodens wird das Wasser durch Drainageleitungen zu Flächen transportiert, in denen eine größere Versickerungskapazität des Bodens besteht. Hierzu gehören insbesondere die im Norden des Plangebietes vorgesehenen öffentlichen Grünflächen. Mit dem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers - LR (2) werden die Drainageleitungen und Rigolen auf privaten Grundstücksflächen gesichert. Mit dem Gutachten werden auch die Untersuchungen und Prognosen des hydrogeologischen Gutachtens bestätigt, die der Vorplanung zum Bebauungsplan als Grundlage gedient haben. Generell werden jedoch im gesamten Plangebiet private Erschließungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wasserdurchlässig gestaltet.

Entgegen der Vorplanung haben neuere Erkenntnisse über Bodenbeschaffenheit und Durchlässigkeit des Bodens dazu geführt, die bisher in der Vorplanung vorgeschlagene Versickerung über offene Gräben oder Teiche nicht weiter zu verfolgen. Es hat sich vielmehr herausgestellt, daß bei der festgestellten Durchlässigkeit des Bodens, einem zu schnellen Abfluß des Wassers durch den Einbau von unterirdischen Speichern (Rigolen) entgegen gewirkt werden muß.

Für das mit 1 bezeichnete Gebiet besteht keine Möglichkeit das Wasser von Dachflächen in den Untergrund einzuleiten, weil in diesem Bereich das im Boden befindliche Wasser nicht schnell genug abfließt und sich eine Rückstaufläche bilden würde. Bei dem mit 2 bezeichneten Gebiet

handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich, für den ein Regenwassereinzugssystem nicht mehr vorgesehen werden kann.

Die Gebiete 1 und 2 sind daher mit der Regenentwässerung an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

An mehreren verkehrsgünstig gelegenen Stellen im Plangebiet werden im Straßenraum Sammelstellen für die Recyclingabfälle vorgesehen.

6. Umweltverträglichkeit

Im Vorfeld zu den Planungsüberlegungen haben Untersuchungen hinsichtlich der klimatischen, hydrogeologischen und ökologischen Situation stattgefunden (Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr - Teilraum Saarn hydrogeologisches Gutachten "Saarner Kuppe", Gutachten über die Versickerung von Oberflächenwasser und Vorentwurf und Entwurf zum landschaftspflegerischen Begleitplan). Durch den Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) ist 1988 ein Klimagutachten für den Teilraum Saarn erarbeitet worden, in dem die klimatischen Verhältnisse des Gesamttraumes wie aber auch einzelner Teilräume u.a. der Saarner Kuppe untersucht worden sind.

Das für den Teilraum Saarn vom KVR 1988 erstellte und für den Bebauungsplan als Planungs- und Entscheidungshilfe verwendete Klimagutachten "Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr - Teilraum Saarn" baut auf einer vom KVR in der Zeit von 1981 - 1984 durchgeführten Klimauntersuchung "Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr" auf, die zur Aufgabe hatte, Daten zum Klima des gesamten Stadtgebietes zu sammeln und zu analysieren sowie Planungshinweise und Empfehlungen als Zielsetzung für die vorbereitende Bauleit- und Grünordnungsplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu geben.

Diese Aussagen sind jedoch als Planungs- und Entscheidungshilfe für die detaillierte Aufstellung und Erarbeitung von kleinräumigen Bebauungsplänen nicht geeignet.

In der Bewertung des Bestandes kommt das Gutachten aus dem Jahre 1988 zu dem Ergebnis, daß der Teilraum als locker bebautes Klimatop der Einzelhäuser mit guten klimatischen Eigenschaften bezeichnet werden kann, das

überwiegend gut durchlüftet und wenig immissionsgefährdet ist. Die Saarner Kuppe mit z.Z. überwiegender Freilandnutzung stellt sich wind-exponiert und als Lieferant von Kaltluft für die nähere Umgebung dar. Dabei überwiegt in der Wertung die Funktion des Lufttransportes von Frischluft aus den Waldbereichen in Richtung Ruhrtal und Innenstadt gegenüber der partiell begrenzten Kaltluftentstehung auf der Saarner Kuppe. Das Gutachten folgt dieser Gewichtung auch in seinen Planungshinweisen. So soll bei der Planung und Realisierung von Planungsmaßnahmen der vorhandene Luftstrom über der Kuppe nicht gestört oder verändert werden.

Bei der Funktion der Saarner Kuppe als Kaltluftentstehungsgebiet kommt das Gutachten jedoch zu dem Ergebnis, daß eine Bebauung der jetzt noch freien Flächen zur Beeinträchtigung, wenn nicht sogar zum Stillstand der Kaltluftproduktion führen kann. Bei den dem Gutachten zur Beurteilung vorliegenden Vorplanung mußte der Gutachter allerdings auch von einer umfangreicheren Überplanung der Saarner Kuppe mit Bebauung ausgehen.

Um bei einer künftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes ein verträgliches Wohnumfeld zu erhalten, empfiehlt der Gutachter, die jetzt freien Flächen der Saarner Kuppe nur mit einem Versiegelungsgrad von unter 30 % zu bebauen.

Auch die Empfehlung, wegen der Nordhangneigung und der damit verbundenen schlechteren Besonnungslage, nur Südost-, Süd- und Südwesthänge für die Bebauung freizugeben, ist eine planerische Empfehlung für die Bebauung innerhalb des Plangebietes. Zur Schaffung eines verträglichen Wohnumfeldes wird der Rückgang der Kaltluftproduktion sogar begrüßt.

Unter der Voraussetzung, daß die Baugebiete entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens bebaut und stark durchgrünt werden, sagt das Gutachten für das Bioklima und die Beheizung der Häuser Vorteile für die künftigen Bewohner voraus. Für die unmittelbar an die Saarner Kuppe angrenzenden Wohnbereiche wird es zwar Veränderungen hinsichtlich der Kaltluft geben. Insgesamt wird die Bebauung aber auch dort zu einem Bioklima führen, das im Gutachten mit "Villenklima" bezeichnet wird und damit für Wohnzwecke über gute klimatische Eigenschaften verfügt.

Durch das hydrogeologische Gutachten von Dr. Frankenfeld, Nümbrecht, werden die Boden- und Wasserverhältnisse im Plangebiet nach wissenschaftlich

anerkannten und dem Stand der Wissenschaft entsprechend systematischen, repräsentativen Felduntersuchungen durchgeführt und erfaßt. Nach den Erkenntnissen aus dem Gutachten folgt das dicht unter der Oberfläche vorhandene Grundgebirge morphologisch gesehen in weiten Bereichen des Gebietes mit einer etwa 2 m dicken wasserführenden und sehr wasserdurchlässigen Deckschicht dem sichtbaren Gelände. Die Ausnahme bilden 2 tiefere stark wasserführende Rinnen, die im Norden zum Bühlsbach, im Süden zum Mühlenbach und zu einer flachen Stauwasser führenden Stelle im Südosten mit einer Überdeckung von nur noch 50 cm führen. Mit Ausnahme der Talrinnen Unterlehn - Bühlsbach ist im Plangebiet kein Grundwasser im Sinne von Porengrundwasser vorhanden. Schichtenwässer sind nur temporär ausgebildet und bilden darüber hinaus keinen geschlossenen freien Bodenwasserspiegel. Da im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der beiden Haupttalrinnen keine geschlossenen Grundwasserkörper entstehen können, ist eine jahreszeitlich stark schwankende, niederschlagsabhängige Schichtenwasserführung im "Hoddel" und den Decksedimenten erkennbar.

Als Planungsmaßnahme empfiehlt das Gutachten die Rückführung von Wasser aus Dachentwässerungen oder anderen Versiegelungen über ein System von Rigolen (mit Kies verfüllte Rückstaukanäle), so daß das natürliche, dem Boden zur Verfügung stehende Wasser dem Untergrund langsam zugeführt werden kann. Das in Abstimmung mit dem hydrogeologischen Gutachterbüro entworfenen Entwässerungskonzept des Ingenieurbüro Feldmann geht von der Prämisse des weitgehenden Erhaltes der derzeitigen, natürlichen Wasserdynamik im Plangebietsbereich aus.

Der Bebauungsplan folgt dem Gutachten dahingehend, in wesentlichen Bereichen keine quer zum Grundwasserstrom angeordneten Sperren einzubauen, sowie bestimmte Bereiche größerer Abflussmengen von Bebauung freizuhalten. In dem durch potentielle Staunässe belasteten Gebiet westlich der Kölner Straße folgt er den Empfehlungen des Gutachters, Niederschlagswasser von Dächern an dieser Stelle nicht einzuleiten.

Parallel zur Planerarbeitung erfolgten Untersuchungen hinsichtlich des Eingriffes in die vorhandene naturräumliche Substanz sowie des zu erwartenden Lärmes aufgrund des Verkehrs und der Sportplatz- und Stellplatzflächen in der Nähe der Schulgebäude.

Das durch den Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsverein, Essen, erstellte Gutachten zur Lärmsituation ergibt für den Planbereich verhältnismäßig geringe Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte der Geräuschbelastung für Wohnräume. Da die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen aus städtebaulichen Gründen und wegen fehlender Abstände zur Bebauung nicht möglich ist, sind Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 2 und 3 zur Minderung der Auswirkungen des Verkehrslärms festgesetzt. Zur Reduzierung der von der Bezirkssportanlage ausgehenden Geräuschimmissionen ist aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzzaun und Wallaufschüttung vorgesehen. Der von dem Bolzplatz ausgehende Lärm soll gleichfalls durch einen aktiven Lärmschutz in Verbindung mit der Ballfanganlage gemindert werden.

Durch die Bebauung der Saarner Kuppe entstehen nachhaltige Veränderungen der Vegetations- und Bodenstruktur, die einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW darstellen. Darüber hinaus wird sich auch das charakteristische Landschaftsbild der Kuppen durch die geplante Baustruktur verändern.

Nach den Darlegungen und Berechnungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes wird der Eingriff durch Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen begrenzt. So wirkt sich bei der Eingriffsbewertung positiv aus, daß bei der Bebauung zunächst weitgehend minderwertige Ackerflächen für die Neubebauung in Anspruch genommen wurden. Bewertungs- und eingriffsmindernd wirkt sich auch der Erhalt von Biotopflächen, der Erhalt der von Grünflächen geprägten Kulturlandschaft um zwei der historischen Höfe, die Sicherung eines Feuchtstandortes im Südosten des Plangebietes sowie die Freihaltung und Bepflanzung der Kuppen aus. Weiter positiv wirken sich auf die Bewertung des Eingriffs die vorgesehenen und im landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in dem genannten Bereichen aus, sowie weitere Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Erschließungsträger, den Eigentümern und der Stadt Mülheim an der Ruhr gesichert werden sollen. Die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung sind ebenfalls Teil der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung. Diese ergibt unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen und Maßnahmen noch einen Ausgleich in Höhe des errechneten Eingriffs, der außerhalb des Plangebietes befriedigt

werden muß. Größenordnungsmäßig ist hier beispielsweise von einer Aufwertung einer Fläche von ca. 10 ha. Ackerland in höherwertige Wald-, Gebüsch- oder Grünlandflächen auszugehen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr verpflichtet sich, geeignete Flächen als Ausgleich für den Eingriff der Planung zur Verfügung zu stellen.

Als Kompensationsflächen werden in dem von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF) als Ausgleichsraum definierten Naturraum Nr. 5 - Bergisch/Sauerländisches Gebirge - eine 1,6 ha große Fläche am Oemberg vorgeschlagen, die z.Z. als Acker genutzt wird und künftig als Obstwiese entwickelt werden soll, sowie eine weitere Fläche mit einer Größe von 8,4 ha zwischen der Ruhr und dem unter Naturschutz stehenden Landschaftsbestandteil "Mühlenbach", die z.Z. intensiv bewirtschaftet wird und künftig einer extensiven Nutzung mit Entwicklung von Wasserflächen, Gebüsch und Wald, Wildkrautfluren und Hochstaudenflächen zugeführt werden soll.

Diese Ersatzmaßnahmen sind in der Anlage zu dieser Begründung detailliert geschildert. Die Ersatzflächen sind zeichnerisch dargestellt.

Als zeitlicher Rahmen sind 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten für die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Feste und flüssige Brennstoffe - mit Ausnahme von Flüssiggas - werden ausgeschlossen, weil aus klimatologischen Gründen eine Belastung der Außenluft mit Schadstoffen und eine Erwärmung dieses Bereiches weitestgehend vermieden werden soll. Zentrale Energieversorgungsanlagen oder Fernwärmeversorgung werden wegen zu aufwendiger und langer Leitungen sowie den damit verbundenen Energieverlusten nicht festgesetzt.

Sofern offene Kamine eingebaut werden sollten, sind diese von dem Verwendungsverbot nicht betroffen. Die hiervon ausgehenden Belastungen infolge einer üblichen Holzbefeuernng, die vorzugsweise als Übergangsheizung vorgenommen wird, ist unerheblich. Eine diesbezügliche Einschränkung stünde in keinem angemessenen Verhältnis zum individuellen Ausgestaltungsrahmen eines Bauherren.

7. Altlasten

Den Hinweisen über vermutete Altlasten ist die Verwaltung nachgegangen. Nach Überprüfung der dortigen Flächen im Hinblick auf Klärschlammaufbringung kann von unbelastetem Boden ausgegangen werden. Zur eindeutigen Klärung dieses Fragenkomplexes wurde Entnahme/Analyse einer repräsentativen Grundwasserprobe aus einem Meßpegel durchgeführt. Daraus ergaben sich keine Hinweise auf eine Belastung des Grundwassers. Auch dem Hinweis auf eine vermutete ehemalige Ziegelei zwischen Friedrich-Freye-Straße und Kölner Straße wurde nachgegangen. Im Rahmen der Grobgefährdungsabschätzung haben sowohl die Luftbilddauswertung 1926 - 1983, wie aber auch die Auswertung des verfügbaren Kartenmaterials keine konkreten Hinweise für die Vermutung erbringen können. Weitere Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

8. Abwägung

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange sowie unter Würdigung und Wertung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Trägeranhörungen und der Offenlage vorgetragenen Bedenken und Anregungen, bildet der Bebauungsplan für die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich der Saarner Kuppe sowie für den Ortsteil Saarn eine gute und ausgewogene Grundlage. Die Notwendigkeit der Planung ist nach wie vor gegeben. Die hierzu geäußerten Zweifel werden durch Fakten widerlegt.

Die Planung geht von dem z.Z. vorliegenden und auch weiterhin zu erwartenden Bedarf auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt aus. So wird der auf den Einwohnerbestand bezogene Bedarf in dem GEWOS-Gutachten von 1987 "Entwicklungsgrundlage Wohnen" für die Jahre 1985 bis 1995 mit 710 Wohneinheiten/Jahr berechnet. Darüber hinaus besteht in Mülheim an der Ruhr wie in allen anderen Großstädten ein erheblicher Wohnungsmangel, der nach Ansicht aller Fachleute bis zur Jahrtausendwende anhalten dürfte. Die Bewerberliste des städtischen Amtes für Wohnungswesen und der Wohnungsunternehmen belegen dies eindeutig.

Auf Grund der hohen Zinsen und Baupreise ist der Wohnungsneubau auf daß seit Jahrzehnten niedrigste Niveau gesunken und gleicht fast nur noch den Wohnungsabgang (Abbruch, Zusammenlegung, Umwidmung) aus.

Die Bebauung der Saarner Kuppe entspricht nach wie vor den gültigen

landes- und stadtentwicklungspolitischen Zielen, wie sie u.a. in den Landesentwicklungsplänen und im Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept niedergelegt sind. Demnach soll der Wohnungsbau in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen, um leistungsfähige Zentren zu ermöglichen bzw. zu erhalten und eine Zersiedlung der Landschaft an den Stadträndern verhindern.

Was die privatwirtschaftliche Infrastruktur des Ortsteils Saarn angeht, so ist sie auf die zusätzlichen Einwohner sicher nicht angewiesen, andererseits für diesen Zuwachs gerüstet. Um die Leistungsfähigkeit des "Dorfkerns" von Saarn langfristig zu sichern, ist die Besiedlung der Saarner Kuppe zweifellos wünschenswert. Im übrigen werden dort auch neue Parkplätze geschaffen, so daß sich die Parkraumsituation zumindest nicht verschärft.

Die Infrastruktur des Stadtteils Saarn wird sich durch die Bebauung der Saarner Kuppe nicht verschlechtern. So werden mit dem Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen für Kindergärten und Schulerweiterungen festgesetzt, die auf den Zielaussagen der zuständigen Fachämter beruhen. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die Besiedlung der Saarner Kuppe nicht schlagartig erfolgt, sondern voraussichtlich erst nach der Jahrtausendwende erreicht ist, so daß der Stadt entsprechend dem jeweiligen Stand Zeit zur Reaktion und Realisation bleibt.

Auch die Bebauung selbst wird in Zweifel gezogen, weil nach Meinung einiger Bürger die Ergebnisse der von der Stadt in Auftrag gegebenen Gutachten einer Bebauung der Saarner Kuppe widersprechen. Hier wird in erster Linie das Klimagutachten von 1988 genannt.

Aus den Ergebnissen des Klimagutachtens für die Gesamtstadt von 1984 kann nicht abgeleitet werden, daß die Saarner Kuppe nicht bebaut werden darf.

Nach dem Gutachten von 1984 gehört das Plangebiet der Saarner Kuppe eindeutig zum bebauten Bereich der Stadt, dessen Bebauungsgrenzen gegenüber dem nicht mehr disponiblen Freiraum festgeschrieben werden sollen.

Die im Gutachten nicht näher geprüfte allgemeine Klassifizierung der Saarner Kuppe als zu erhaltende und vorwiegend gehölzfreie Freifläche,

ist eine Aussage für die vorbereitende Bauleit- und Grünordnungsplanung und in dieser Form als Entscheidungshilfe für die Planung zur Saarner Kuppe nicht ausreichend. Dem Planungshinweis des Gutachtens, die Saarner Kuppe als Freifläche zu erhalten, stehen nach wie vor übergeordneten Belange der Landesplanung mit dem Ziel der Stärkung des Teilraumes Saarn sowie die Forderungen nach Schaffung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen entgegen.

Mit dem 1988 vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) erstellten Klimagutachten für den Teilraum Saarn und anderen für das Plangebiet der Saarner Kuppe zwischenzeitlich erstellten Gutachten zu den Boden- und Wasserverhältnissen sowie Ermittlungen des ökologischen Bestandes, liegen der Stadt Mülheim an der Ruhr genaue Angaben und Planungshinweise vor, um eine Wertung und Abwägung der Planung vornehmen zu können.

Eine der Bebauung der Saarner Kuppe entgegenstehende Aussage ist nach dem Vorliegen aller Gutachten und Planungsergebnisse auch heute nicht zu erkennen. So können die Erkenntnisse und Ergebnisse des Klimagutachtens von 1988 sowie der anderen Gutachten bei der Planung aufeinander abgestimmt zu einem Konsens gebracht werden. Dabei waren jedoch die Belange des Klimas gegen Belange der Landschaft wie aber auch Belange der Stadtentwicklung und des Ortsteils Saarn abzuwägen.

Um der windexponierten Lage der Saarner Kuppe mit ihrer Funktion der Verteilung und des Transportes von Frischluft Rechnung zu tragen und um die Luftbewegungen auf der Saarner Kuppe nicht zu beeinträchtigen oder zu verändern, folgt die Planung den Planungshinweisen des Klimagutachtens.

So sieht die Planung für die Baugebiete und Freiflächen eine starke Begrünung mit hohem Gehölzanteil vor.

Die Kuppenbereiche werden nicht bebaut, sondern mit Bäumen bepflanzt. Zwischen den Baugebieten werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Die Bebauung und vorgesehene Begrünung mit Gehölzen werden aufgrund der Bebauungsdichte in den Baugebieten eine gute Überströmung ermöglichen. Nur an der Luxemburger Alle im Bereich schon vorhandener drei- und viergeschossiger Bebauung sowie nordwestlich der kleinen Kuppe sieht der Plan

einige höhergeschossige Gebäude vor. Der überwiegende Teil der geplanten Bebauung wird jedoch zweigeschossig in offener Bauweise oder als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Kuppenbereich und im Übergang zur Freifläche sieht der Plan die Festsetzung von eingeschossiger Bebauung vor.

Gegenüber der Vorplanung werden die Grünzüge erweitert und die gesamte Freifläche des Plangebietes durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft noch erheblich vergrößert, so daß entgegen der Vorhersage des Gutachtens davon ausgegangen werden kann, daß ein Teil der Kaltluftproduktion auf Dauer erhalten bleibt.

Der Empfehlung, nur Südost-, Süd- und Südwesthänge für die Bebauung freizugeben wurde nicht gefolgt. Zwar wurde auf den für die Besonnung der Gebäude ungünstigeren Nordhängen Wohnbebauung geplant, jedoch auf die Bebauung der zwischen der Saarner Kuppe und dem Hof Unterlehn liegenden ökologisch hochwertigen Flächen vollständig verzichtet. Die Bebauung der Nordhänge ist vertretbar, weil die Hangneigung nicht so stark ist und die Lagenachteile durch planerische Maßnahmen (Baukörperanordnung) ausgeglichen wurden. Dem steht die sehr viel höher zu bewertende Vermeidung eines Eingriffs in Natur und Landschaft gegenüber, der durch eine Bebauung der zwischen der Saarner Kuppe und dem Hof Unterlehn gelegenen Fläche erfolgt wäre. Entscheidungsgrundlage hierfür bildet der landschaftspflegerische Begleitplan mit seiner Erhebung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und Landschaftsteile.

Eine Abriegelung der nördlich und nordöstlich gelegenen vorhandenen Baugebiete ist durch die Bebauung der Nord- und Nordosthänge nicht zu befürchten, weil die geplante Bebauung sowohl in Bauform und Höhenfestsetzung weitgehend der vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung an der Langenfeldstraße und Quellenstraße entspricht und somit auch weiterhin eine Durchströmung der Gebiete mit Kalt- und Frischluft erlaubt. Unterstützt wird die Belüftung der Randbereiche auch noch durch die radiale Anordnung von Erschließungswegen und Straßen an den Kuppen.

Unter Einbeziehung der im Entwässerungsgebiet 3 vorgesehenen Versickerung von Dachflächenwasser erreicht der Versiegelungsgrad der Bebauung gemessen an den z.Z. freien Flächen auf der Saarner Kuppe den vom Gutachten

angestrebten Wert. Zur Erreichung dieses Zieles werden die künftigen Bewohner des Plangebietes jedoch mit einem erhöhten Aufwand an Kosten und Wartung für das vorgesehene Entwässerungssystem rechnen müssen.

Dadurch, daß die Luftbewegungen über der Saarner Kuppe auch weiterhin vorhanden sein werden und bei der Beheizung der Gebäude nur immissionsarme Brennstoffe verwendet werden dürfen, ist mit einer meßbaren Erhöhung der Immissionswerte für den Bereich der Saarner Kuppe und die umliegenden Baugebiete nicht zu rechnen. Meßbar werden sich auch die Frischluftzufuhr und -verteilung sowie die Qualität der Luft durch die Bebauung der Saarner Kuppe nicht verändern.

Wie aus den hier zum Klimagutachten gemachten Ausführungen und dem Gutachten selber zu ersehen ist, handelt es sich bei den Planungshinweisen

- nur Südost-, Süd- und Südwesthänge für Bebauung freizugeben
- bei der Durchführung der Bebauungsmaßnahmen einen hohen Gehölzanteil einplanen (Versiegelungsgrad unter 30 %)

um überwiegend das künftige Bioklima innerhalb des Plangebietes betreffende Empfehlungen. Daß es sich hierbei um die wichtigsten Forderungen des Klimagutachtens handeln soll, sowie dies einige Bürger behaupten, wird vom Gutachter nicht bestätigt. Die Entscheidung, auch die von der Besonnungslage ungünstigeren Nord- und Nordosthänge zu überbauen, ist eine planerische Entscheidung. Ausgehend von dem Ziel, Wohnbauflächen zu schaffen und den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, sowie der durch den Gutachter eingeräumten planerischen Entscheidungsmöglichkeit werden die Lagenachteile der Bebauung in diesem Bereich bewußt in Kauf genommen.

Auch die Wirksamkeit der geplanten Entwässerung und Wiedereinbringung von Oberflächenwasser wird bezweifelt.

Die im Konzept vorgesehene Entwässerung ist durchführbar. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll über Rigolen dem Untergrund zugeführt werden. Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen werden über ein gesondertes Kanalsystem abgeführt.

Das gesamte Plangebiet ist entwässerungstechnisch in mehrere Teilgebiete aufgeteilt.

a) Teilgebiet 1
=====

Anschluß an das Kanalnetz in der Friedrich-Freye-Straße

In diesem Teilgebiet ist infolge der Untergrundverhältnisse eine Versickerung der Dachflächen nicht möglich. Wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Sammlers Friedrich-Freye-Straße erfolgt in diesem Teilgebiet die Entwässerung im Mischsystem über ein vorgeschaltetes Rückhaltebecken (Versiegelung 45 %).

b) Teilgebiet 2
=====

Vorhandene Bebauung - Entwässerung im Mischsystem mit Anschluß an die Sammler Lehnerstraße und Hagenauer Straße.

c) Teilgebiet 3
=====

Teilgebiet mit Anschluß an den Sammler Langenfeldstraße.

Aus diesem Teilgebiet werden 18,4 % von der gesamtversiegelten Fläche zusätzlich zur Infiltration von Niederschlagswasser benutzt.
(Gesamtinfiltrationsfläche rd. 60,8 %, Versiegelung 39,2 %)

Teilgebiet mit Anschluß an den Sammler Langenfeldstraße.

Aus diesem Teilgebiet werden rd. 26 % von der gesamtversiegelten Fläche zusätzlich zur Infiltration von Niederschlagswasser benutzt.
(Gesamtinfiltrationsfläche rd. 83 %, Versiegelung 17 %)

Aus dem gesamten Entwässerungsgebiet (Teilgebiete 1 + 3) werden rd. 19,7 % von der versiegelten Fläche zusätzlich zur Infiltration von Niederschlagswasser benutzt, so daß dann eine Gesamtinfiltrationsfläche von rd. 70,9 % vorhanden bleibt (Versiegelung im Durchschnitt 29,1 %).

Der befürchteten Störung des flächenhaften Wasserabflusses durch die Bebauung soll durch das Entwässerungskonzept mittels Rigolen und bedingt durch Drainagen kompensiert werden.

Umschichtungen des Bodens sind im hydrogeologischen Gutachten nicht angesprochen und im Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Es sind keine Oberflächenfließgewässer im Plangebiet bekannt. Der angesprochene "Viehbach" ist weder vom hydrogeologischen Gutachter noch vom Biotopkartierer im Gelände festgestellt worden. Ebenso zeigt das Einzugsgebiet "Mühlenbach" und die Karte zur naturräumlichen Gliederung, daß die Tongrube "Rotkamp" nicht aus dem Bereich "Saarner Kuppe" alimentiert werden kann. Die wasserstauende Zone dieses geschützten Landschaftsbestandteils wird hauptsächlich aus Niederschlägen gespeist.

Eine Ersatzmaßnahme für das vorgesehene Versickerungssystem ist nicht erforderlich. Hier ist nur (bei Starkregen oder einer Sättigung der Niedertrasse) eine Entlastung in den Bühlsbach vorgesehen. Im Grunde genommen handelt es sich hier um ein Teiltrennsystem mit Untergrundversickerung.

Auch die zum landschaftspflegerischen Begleitplan erhobenen Einwände und Bedenken der Bürger sind nicht stichhaltig. Zum landschaftspflegerischen Begleitplan existiert eine detaillierte Status-Analyse von Natur und Landschaft. Die Bewertung der Flächen ist anhand des einzig anerkannten Verfahrens (Punkteskalierung von Biotoptypen) dem sogenannten modifizierten Seibert-Verfahren in Verbindung mit der Arbeitsanleitung zur Bewertung von gliedernden und belebenden Landschaftselementen durchgeführt worden (Herausgeber MURL, Düsseldorf 1986), sowie Nohl, Vallentin, et al. (Düsseldorf 1986) zur ästhetischen Bewertung. Diese Methoden werden u.a. von landeseigenen Dienststellen angewandt. Darüber hinausgehende pflanzensoziologische Aufnahmen, bzw. floristische Bestimmungen erhöhen den entscheidungsrelevanten Informationsgehalt nicht.

Die Aufnahmen der faunistischen Daten erfolgte repräsentativ, so daß auch die von einem Bürger angesprochene Goldammer (Lebensraum: gut strukturierte Landschaft) selbstverständlich im Plangebiet leben kann, ohne im Gutachten erwähnt zu werden. Diese Art ist wegen ihrer Häufigkeit keine planungsrelevante Größe. Andere, für die Saarner Kuppe untypische Arten (z.B. Kibitz, Lebensraum: Auen, Feuchtwiesen) werden durch die in der Aue geplanten Ersatzmaßnahmen zudem besonders in Mülheim gefördert.

Neben der Status-Analyse existiert ein Maßnahmenplan, der u.a. den späteren Grundstückseigentümern Nutzungsauflagen macht, bzw. teilweise Flächen der Hausgärten in Pflege- und Entwicklungskonzeptionen integriert. Hier-

aus läßt sich dann auch eine Durchschnittsberechnung für die Wertigkeit der Gartenflächen und sonstigen Freiflächen ableiten, die über Gartenland ohne weitere Funktionszuweisung liegt.

Gleiches gilt für die Straßenbahntrasse; hier ist zur Verwirklichung dieser nunmehr faktisch als Sukzessionsfläche zu bewertenden Trasse ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach speziellen Rechtsvorschriften notwendig, daß dann die ökologische Wertigkeit gesondert zu beurteilen hat.

Die "Eingriffsfreiheit" der Gebäude entspricht einer Privilegierungsklausel des Landschaftsgesetzes NW für Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes. Diese Vorschrift ist hier nur nachvollzogen. Die Bewertung der Gebäude mit einem Punkt ist möglich, da z.B. Dachüberstände Nist- und Überwinterungsplätze bieten sowie ein Gebäude selbst (z.B. bei Fassadenbegrünung der Giebelseiten) geringe naturhaushälterische Funktionen übernimmt. Hinzu kommt, daß sich die Rigolenversickerung der häuslichen Dachflächenwässer in der ökologischen Bilanz niederschlägt.

Nach den Maßgaben des LBP wird im nördlichen Plangebiet der dortige Entwässerungsgraben in Teilen zugeworfen. Die daraus in der öffentlichen Grünfläche zu erwartende Vernässung ist sowohl vom Städtebau aus Gründen der Vielfalt der Oberflächengestaltung gewünscht als auch vom Landschaftspfleger als naturhaushälterisch wirksam eingestuft worden. Die gesamte Saarner Kuppe stellt z.Z. keine Fläche dar, die als Areal besondere Lebensraumfunktionen hat. Obwohl die Bebauung der Kuppe Pflanzen und Tiere verdrängen wird, sind die entsprechenden Eingriffe funktional bzw. gleichartig ersetzbar.

Dem "Heimatgefühl" bzw. Charakteristik einer traditionell agro-kulturell genutzten Landschaft wird sowohl durch den Denkmalschutz der Höfe als auch durch die landschaftspflegerischen Festsetzungen der Streuobstwiesen Rechnung getragen. Die somit großflächige Erhaltung von extensiv genutzten Hofflächen dient sowohl dem Erscheinungsbild der Gebäude als auch ortsbildprägende Punkte der Saarner Kuppe als auch der ökologischen Wertigkeit in Bezug auf das Vermeidungsgebot im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes. Die angestrebte extensive Nutzung der Hofflächen ist zudem durch die Festsetzungen von Gemeinbedarf gesichert und im LBP dokumentiert.

Die Aufgabe eines Teiles der Obstwiesen zugunsten von Wohnbebauung ist eine städtebauliche Entscheidung. Für diesen Eingriff verpflichtet sich die Stadt Mülheim an der Ruhr einen gleichartigen Ersatz am Oemberg zu leisten. Die Sicherung der Durchsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt Mülheim an der Ruhr. Insofern hat die Stadt für die Durchsetzbarkeit der Kompensationsmaßnahmen ausreichend gesorgt. Die im öffentlich-rechtlichen Vertrag enthaltenen Maßnahmen sind wortgleich mit dem Text zum LBP.

In den in der Zeit vom 01.06. - 30.06.1990 und 20.12.1990 - 31.01.1991 durchgeführten Trägerbeteiligungen wurden mehrere zum Teil erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht, die im wesentlichen jedoch die Planung und künftige Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Höfe, den Lärmschutz und die Planung von Teichen und offenen Bachläufen betrafen.

Bei den Bedenken, zu den Höfen sind einige Träger irrtümlicherweise davon ausgegangen, daß alle drei Höfe auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Als Vollerwerbsbetrieb kann z.Zt. jedoch nur noch der Hof Oberlehn angesprochen werden, während bei den Höfen Unterlehn und Kleinlehn die landwirtschaftliche Nutzung ausläuft. Auch die wirtschaftliche Nutzung des Hofes Oberlehn ist nicht gesichert, weil die im Plangebiet liegenden Pachtflächen entfallen und Ersatzflächen in wirtschaftlich vertretbarer Entfernung an anderer Stelle nicht zur Verfügung stehen. Die verbleibende Hoffläche reicht zur Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht aus.

Ein weiterer Konfliktpunkt ist die Wohnbebauung am Elsenborner Weg, die bereits bis auf ca. 10,0 m an die Hofgebäude herangerückt ist. Wegen der zu geringen Abstände zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung kann eine städtebaulich befriedigende Regelung nicht gefunden werden, wenn die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleibt. Auch eine denkbare Alternative, nämlich Einbeziehung der Hoffläche in die nordöstlich geplanten Flächen für Maßnahmen und öffentlichen Grünflächen, hätte nicht dazu beigetragen die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. In Hinblick auf das Planziel - Schaffung von Wohnbauflächen - sieht der Bebauungsplan deshalb unter Abwägung aller Belange (auch der privaten)

für den Hofbereich die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) unter Berücksichtigung des Baudenkmals vor.

Das Baudenkmal soll weitgehend zum Elsenborner Weg hin erhalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch die Wohnnutzung und die Erweiterung in nordöstlicher Richtung ermöglichen.

Die Höfe Kleinlehn und Unterlehn werden in ihrer baulichen Struktur mit den denkmalgeschützten Bauteilen in ihrem Umfeld erhalten. Als künftige Nutzung sieht der Bebauungsplan für den Hof Kleinlehn Gemeinbedarf - Kindergarten und für den Hof Unterlehn Gemeinbedarf - Jugendfreizeithaus vor.

Den vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Essen ausgesprochenen Bedenken bezüglich der von der geplanten Sportanlage und dem Bolzplatz ausgehenden Lärmimmissionen wurde nach Erstellung eines Lärmgutachtens mit entsprechenden Festsetzungen Rechnung getragen. Auch die künftige Verkehrslärmsituation ist untersucht worden und als Ergebnis in die Planung eingeflossen.

Die vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten gegen die ursprünglich zur Versickerung von Dachflächenwasser geplanten offenen Teiche und Bachläufe erhobenen Bedenken konnten ausgeräumt werden; offene Gewässer sind nicht mehr geplant.

Gegen die Bebauung der Saarner Kuppe wurden von Bürgern Bedenken wegen den damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen im Ortsteil Saarn erhoben.

Mit den Bedenken werden zum Teil allgemeine durch die ständige Zunahme von Kraftfahrzeugen bedingte Probleme der Sicherheit von Fußgängern, Schulkindern und andere angesprochen, die nicht der Planung und künftigen Bebauung der Saarner Kuppe anzulasten sind.

Die Erschließung eines Neubaugebietes, wie der Saarner Kuppe mit einer Gesamtfläche von 56 ha und ca. 1000 Wohneinheiten, über nur eine Anbindung an das Straßennetz der Stadt zu planen, ist städtebaulich und verkehrstechnisch nicht vertretbar. Für die künftig im Norden des Plangebietes lebenden Anwohner würden lange Umwege erforderlich, um nach Alt-Saarn oder die Innenstadt zu gelangen. Eine Vielzahl von unnötigen

Fahrzeugbewegungen mit den dazugehörigen Abgasen, mit denen die Bewohner der Saarner Kuppe und die Bewohner angrenzender Gebiete gleichsam belastet würden, wäre die Folge.

Durch die Verringerung der ehemals geplanten Einwohnerdichte (das im Flächennutzungsplan von 1971 dargestellte Hauptverkehrsstraßennetz basierte auf einer Einwohnerzahl von ca. 230.000 Einwohner) sowohl im Bereich der Saarner Kuppe als auch im übrigen Teilraum Saarn, haben sich auch die Ziele der Verkehrsplanung geändert. Anlässlich der detaillierten Bearbeitungen von Bebauungsplan und 131. Flächennutzungsplanteiländerung wurde daher die bisherige Absicht, die Haupteerschließungsstraße für die Saarner Kuppe, nämlich die teilweise bereits fertiggestellte Luxemburger Allee, als Hauptverkehrsstraße zwischen Kölner Straße und Nachbarsweg in das städtische Hauptverkehrsnetz einzubeziehen, fallengelassen. Die Erschließung der Saarner Kuppe aus nördlicher Richtung soll über den Straßenzug Langenfeldstraße/Am Bühlbach/Nachbarsweg erfolgen. Aus diesem Grunde ist auch keine zusätzliche Anbindung des Gesamtgebietes, z.B. über die Lehnerstraße, geplant. Damit folgt die Planung den vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Um dieses Ziel erreichen zu können, wurden die Langenfeldstraße, Quellenstraße und Lehnerstraße für den Durchgangsverkehr möglichst unattraktiv gestaltet. Das Erschließungssystem der Saarner Kuppe trägt dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung. Bis auf die Haupteerschließungsstraße sind bzw. werden alle anderen Straßen Erschließungsstraßen, die entsprechend dimensioniert sind und gestaltet werden.

Durch die Bebauung der Saarner Kuppe, aber auch durch die allgemeine Zunahme von Kraftfahrzeugen wird das Verkehrsaufkommen in Saarn künftig steigen. Die damit für Kinder und alte Leute verbundenen erhöhten Risiken soll durch Verkehrsberuhigung und andere verkehrslenkenden Maßnahmen entgegengewirkt werden. Die im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens befürchtete Verschlechterung der Luft kann nicht in Abrede gestellt werden. Durch die günstigen Prognosen, die das Klimagutachten auch für das bebaute Plangebiet gibt kann davon ausgegangen werden, daß sich die Luft auch durch die auf der Saarner Kuppe hinzukommenden Fahrzeuge nicht unzumutbar verschlechtern wird.

Die Vergrößerung der Verkehrsmengen auf diesen Straßenzügen, die der Erschließung der Saarner Kuppe dienen, wird zwar zu einer Erhöhung der

Lärmbelastung führen, die jedoch deutlich unter der Grenze der subjektiv wahrnehmbaren Größen von 3 dB(A) liegen wird.

Auch die Notwendigkeit einer Straßenbahntrasse wird bestritten. Nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan/öffentlicher Personennahverkehr (Optimalkonzeption) wird das langjährige Ziel "Straßenbahn" weiter verfolgt. Da sich nach der Fertigstellung der Saarner Kuppe eine deutlich höhere Einwohnerzahl für den Stadtteil Saarner Kuppe ergeben wird als in den 60er Jahren vorhanden war und die geplante Straßenbahntrasse zudem auch noch weitere Wohngebiete mit anschließen wird, ist die heutige Situation nicht mit der damaligen Situation vergleichbar.

Eine Buslinie ist aufgrund der Erschließungsfunktion und des Einzugsbereiches nur bedingt mit einer Straßenbahnlinie vergleichbar. Eine Buslinie gewährleistet eine flächenhafte Erschließung, da sie bis in die Wohngebiete hineinführt und dichter zusammenliegende Haltestellen aufweist als eine Straßenbahnlinie. Die Straßenbahnlinie erfüllt eher eine Verbindungsfunktion zwischen Stadtteilen bzw. Städten und stellt somit eine direktere und somit auch schnellere, aber nicht so flächenhafte Erschließung dar. Aufgrund der Minimierung der Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr reicht die zur Verfügung stehende Fläche für einen Ausbau der Kreuzung Langenfeldstraße/Planstraße 2 mit ÖV-Trasse aus.

Eine Beeinträchtigung der Grundstücke an der Quellenstraße und Langenfeldstraße durch die Planung des Bebauungsplanes "Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee - O 25" ist nicht gegeben. Die geplante Bebauung entspricht mit der Festsetzung von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern im wesentlichen der bereits dort vorhandenen Bebauung. Auch die vorhandenen Abstände zwischen alter und neuer Bebauung reichen trotz der teilweise vorhandenen Hanglage aus und führen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen wie dies durch Geländeschnitte nachgewiesen wurde.

Mit dem Bebauungsplan kann die Andienung der Gärten der an der Quellenstraße und Langenfeldstraße vorhandenen Blockbebauungen nicht geregelt werden. Legalisierung der bisher über das Plangebiet führenden und nur geduldeten rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Quellenstraße und Langenfeldstraße sieht der Bebauungsplan nicht vor. Eine Regelung ist nicht zu Lasten der zum Plangebiet gehörenden Grundstücke, sondern nur

durch eine privatrechtliche Regelungen in Form von Gestattungsverträgen möglich. Garagenzufahrten sollen wegen der dadurch gestörten Wohnruhe nicht zulässig sein.

Ein Wertverlust der vorhandenen Häuser und Grundstücke ist nicht zu erwarten, weil es sich bei den geplanten Baugebieten um reine oder allgemeine Wohngebiete handelt, denen trotz der Nordhanglage aufgrund der planerischen Gesamtkonzeption ein gleichwertiger Wohnwert zugesprochen werden muß.

Auch den Bedenken wegen eines Verlustes der Saarner Kuppe als Erholungsgebiet stehen die Sicherung und Festsetzungen wertvoller Biotop- und Grünflächen und eines größeren Fuß- und Radwegenetzes gegenüber. Die Naherholung hat im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzung künftig eine größere Bedeutung.

Die Planung der Saarner Kuppe II trägt dazu bei, neuen Wohnraum in einer menschenwürdigen Umwelt zu schaffen. Dabei sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen geschützt und entwickelt werden. Bei der Planung werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas berücksichtigt. Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen worden.

Dem öffentlichen Belang Wohnraum zu schaffen, ist der Vorrang gegenüber den privaten Interessen an einer Freihaltung der Kuppe eingeräumt worden. Vor diesem Hintergrund ist der Vorwurf einer "Investorenplanung" völlig haltlos. Als Planungs- und Entscheidungshilfe haben die für die Planung erstellten Gutachten eine entscheidende und wichtige Grundlage gebildet.

9. Notwendige Planänderungen

Die öffentliche Auslegung und die damit verbundenen nochmaligen Abstimmungen innerhalb der Verwaltung haben zu der Erkenntnis geführt, den Bebauungsplan in vier Teilbereichen zu ändern. Da die Grundzüge der Planung hierbei nicht berührt werden, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

- a) Im Bereich des Hofes Oberlehn wird die überbaubare Fläche durch Ausweitung der Baugrenze geringfügig erweitert. Dies bewirkt, daß die angrenzende private Grünfläche "Obstwiese" zurückgenommen wird. Dafür wird jedoch zu Lasten der öffentlichen Grünfläche die private Grünfläche vergrößert. Außerdem wird der neben dem Wohngebäude Elsenborner Weg 39 festgesetzte Fuß- und Radweg mit seinem Einstieg auf das angrenzende Flurstück 160 verlegt.
- b) Das zum Grundstück Langenfeldstraße 133 gehörende Flurstück 88 wird aus der öffentlichen Grünfläche herausgenommen; daher wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um diese Fläche zurückgenommen. Aufgrund der vorgesehenen Straßeneinmündung in die Langenfeldstraße kann die zum Gebäude Langenfeldstraße 131 gehörende Garage nicht mehr angefahren werden. Als Ersatz hierfür wird eine neue Fläche zur Errichtung einer Garage festgesetzt.
- c) Für die geplante Bebauung im Anschluß an das Gebäude Hagenauer Straße 6 wird entlang der Straße Schallschutz entsprechend der Schallschutzklasse 2 festgesetzt.
- d) Aufgrund des zu erwartenden Bedarfs wird der Neubau einer einzügigen Grundschule auf dem Schulgrundstück "Ernst-Tommes-Straße" ermöglicht. Hierzu wurde die überbaubare Fläche durch Festsetzung neuer Baugrenzen entsprechend erweitert.

10. Abwägung der Bedenken und Anregungen zu den vereinfachten Änderungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Zu den Änderungsverfahren zu c) und d) sind Anregungen und Bedenken nicht vorgetragen worden.

Zu a):

Die zum Gemeinschaftseigentum Saarner Aue gehörende Fläche, die auch heute noch mit der Bezeichnung "Lehnerstraße" als Wegefläche gewidmet ist, wird durch den Bebauungsplan als Fuß- und Radweg aktiviert. In Verbindung mit der Festsetzung der privaten Grünfläche "Obstwiese" als Umfeld des Baudenkmals des Hofes Oberlehn kann somit ein Stück gewachse-

ne Struktur auf der Saarner Kuppe wieder sichtbar gemacht werden. Die Planung ist den Einwendungen dahingehend gefolgt, daß die Wegefläche nicht mehr über Privateigentum führt, sondern vor dem Elsenborner Weg ein kurzes Stück vor der privaten Grundstücksgrenze abknickt. Den grundsätzlichen Bedenken gegen diesen Weg konnte nicht gefolgt werden, da es sich um eine sehr wichtige Schulwegeverbindung vom Elsenborner Weg zu den im Planbereich vorhandenen Schuleinrichtungen handelt.

Die weiteren Einwendungen wurden bereits im Rahmen der Offenlage vorge-
tragen und dort entsprechend bewertet.

Zu b):

Der Ausbau der Verkehrsflächen macht eine Verlegung der Zufahrt und der Garage auf dem Grundstück Langenfeldstraße 131 erforderlich. Aus den vorrangigen Gründen der Verkehrssicherheit ist eine Zufahrt zu der jetzt vorhandenen Garage künftig weder direkt noch über die geplante öffentliche Grünfläche möglich, weil die Zufahrt im Kurvenbereich der von der Langenfeldstraße kommenden Abbiegespur liegt und somit eine erhebliche Verkehrsgefährdung darstellt.

Eine Grenzbebauung für die auf dem Grundstück Langenfeldstraße 133 vorhandene Garage ist bereits durch den seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplan "Nachbarsweg/Langenfeldstraße - 0 6" gegeben. Durch die Errichtung einer weiteren an diese auf dem Nachbargrundstück anschließende Garage, entfallen künftig Wartungs- und Reparaturarbeiten an der zum Nachbargrundstück gelegenen Garagenwand, weil diese von der Nachbargarage verdeckt und geschützt wird. Das hier im Einzelfall auftretende gestalterische Anpassungsproblem der Garagendächer kann jedoch verträglich und allgemein gültig durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan nicht geregelt werden. In der Nachbarschaft sind einerseits vorherrschend Flachdachgaragen vorhanden. Andererseits wird durch eine Flachdachfestsetzung für Garagen ein einheitliches, gestalterisches Ortsbild für den gesamten Bebauungsplanbereich erzielt. Zudem sind diese Flachdächer aus ökologischen Gründen zu begrünen. Vor diesem Hintergrund muß eine fehlende Angleichung hingenommen werden.

11. Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauung der Saarner Kuppe werden langfristige Ziele der Stadt- und Landesplanung verwirklicht. Es wird Wohnraum für viele Menschen in einer gesunden Umwelt geschaffen. Die Belange von Natur und Landschaft des Klimas und von Boden und Wasser wurden berücksichtigt. Statt des nur als landwirtschaftliche Nutzfläche zu erlebenden Freiraumes der unbebauten Saarner Kuppe entsteht ein für viele Menschen attraktiver Naherholungsraum, in dem die wesentlichen landschaftshistorischen Merkmale durch den Erhalt der Höfe mit ihrem Umfeld gesichert sind.

Durch den Erhalt der Höfe Kleinlehn und Unterlehn mit den sie umgebenden Streuobstwiesen und Weiden, den Erhalt einer Feuchtwiese und die Verlegung von Neubebauung auf ökologisch minderwertigere Flächen wird der durch die Planung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt der Saarner Kuppe weitestgehend begrenzt. Durch Begrünungsfestsetzungen in den Misch- und Gewerbegebieten, sowie den Festsetzungen von Hecken und Begrünungen von Flachdächern in Wohngebieten wird der Eingriff weiter gemindert werden. Diese Festsetzungen sind ein Teil eines Maßnahmenkataloges mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Planungsgrundlage und einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Erschließungsträger, Eigentümern und der Stadt Mülheim an der Ruhr mit dem die nicht nach Planungsrecht zu regelnden Maßnahmen gesichert werden. Die durch die Bebauung verursachte Versiegelung kann in einem größeren Bereich des Plangebietes durch die Versickerung von Dachflächenwasser z. T. ausgeglichen werden.

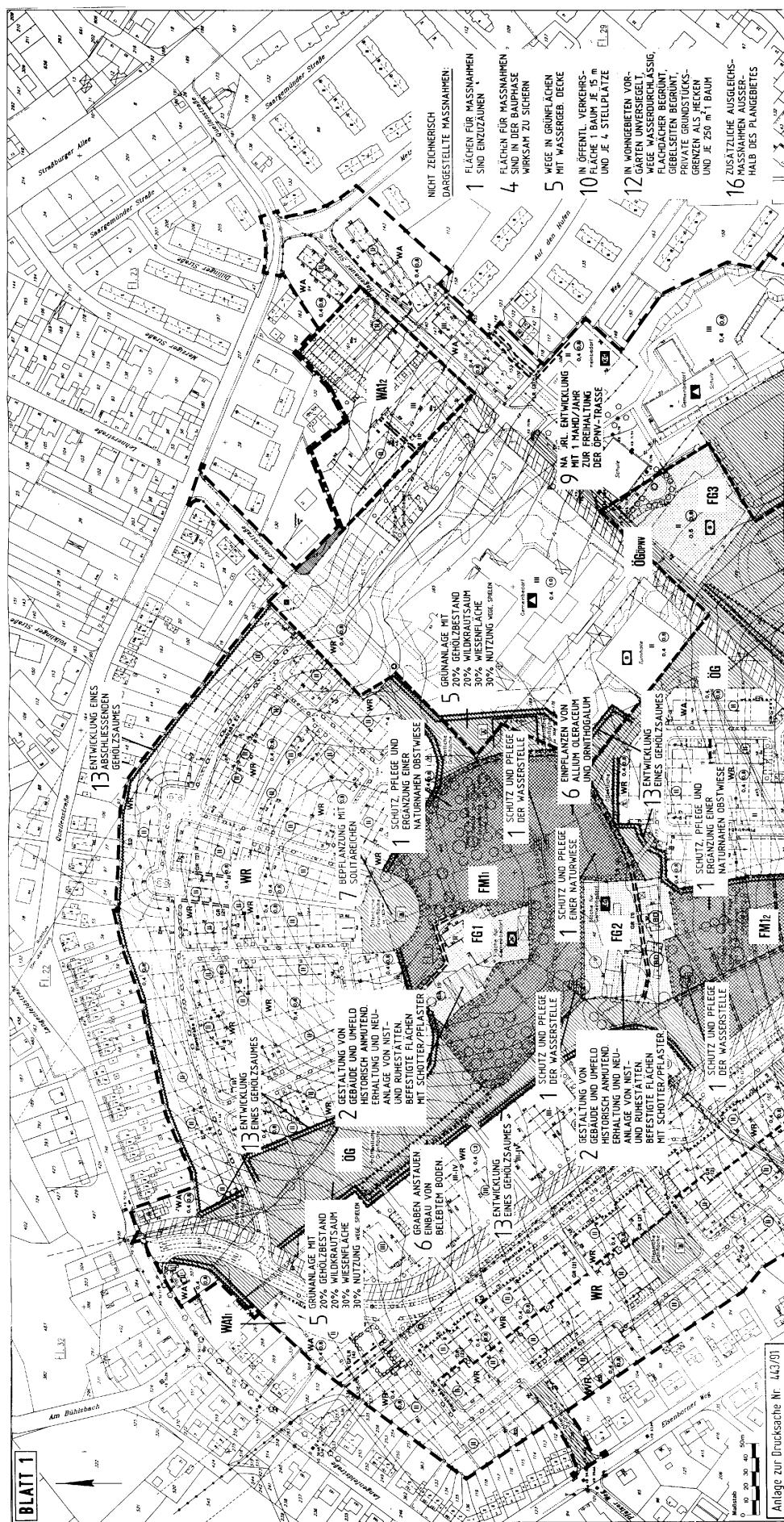
Für den Hof Oberlehn kann die landwirtschaftliche Nutzung nicht erhalten werden. Da diese Nutzung auch nicht mehr beabsichtigt ist, setzt der Bebauungsplan stattdessen Wohnbaufläche fest.

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und die Realisierung der Hochbaumaßnahmen muß mit temporären Beeinträchtigungen der Bewohner im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten gerechnet werden.

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld und im Plangebiet wohnenden Menschen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt über das geschilderte Maß hinaus nicht zu erkennen.

Soweit erforderlich, wird von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß Grundstücksneuerordnungen im Rahmen des § 45 ff des Baugesetzbuches geregelt werden können.

6313201A/B/C/D/E/F/G/H/I/J/K/L/M



Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan "Saarner Kuppe II/
Luxemburger Allee - 0 25"

Gemäß der ökologischen Bilanzen des landschaftspflegerischen Begleitplanes können von der Bestandsbewertung (100 %) in Höhe von 3.193.497 Punkten (Seibert-Verfahren) ca. 71 % (2.268.015 Punkte) über Entwicklungs- und Optimierungsmaßnahmen im Plangebiet selbst abgedeckt werden.

Das verbleibende Defizit kann darüber hinaus noch um 523.540 Punkte (16,4 %) gesenkt werden durch Herausnahme der Werte für die reinen Wohnbauflächen.

Als nicht ausgeglichen ergeben sich somit 401.942 Punkte (12,6 %) des vorhandenen ökologischen Wertes, die zur Wiederherstellung einer ausgeglichenen Bilanz durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden müssen.

Diese Ersatzmaßnahmen sollen vorrangig verlorgenehende Strukturen möglichst im gleichen Naturraum ersetzen.

Dazu sind Biotoptypen geringer ökologischer und landschaftsästhetischer Wertigkeit (z.B. Acker) sicherzustellen, auf welchen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen ökologische und ästhetische Wertsteigerungen in erheblichem Maße erzielt werden können.

Die Maßnahmen müssen der Eigenart des Ökosystems angepaßt sein.

1. Als wertvollster Biotoptyp des Plangebietes sind die Streuobstwiesen zu bezeichnen (Rote Liste der in NRW gefährdeten Biotoptypen), die zu einem Teil erhalten werden können und in das städtebauliche Konzept integriert werden.

Diese Flächen werden im Bebauungsplan gesichert und künftig extensiv bewirtschaftet.

Ergänzend dazu wird südlich der Gehöfte ein Obstwiesengürtel aus dem Bestand entwickelt. Durch Abzäunungen bleibt der Zugang der Öffentlichkeit auf die bestehenden Wegetrassen beschränkt.

Von 3,86 ha vorhandenen Obstwiesen werden 1,39 erhalten und ca. weitere 0,34 ha zu Obstwiesen optimiert.

Im Bereich des Hofes Oberlehn können nur 0,2 ha erhalten werden. Bedingt durch die Hochspannungsleitung, eine parallel dazu geplante Straße sowie eine Trasse für eine künftige Straßenbahn wird der Hof Oberlehn bereits von den anderen beiden Höfen abgetrennt. Durch seine Randlage und Nähe zur bestehenden Bebauung am Elsenborner Weg sind Beeinträchtigungen bereits vorgegeben. Die zudem künftig wegfallenden Bewirtschaftungsflächen im näheren Umfeld lassen keine Möglichkeit bestehen, den Hof als landwirtschaftlichen Betrieb weiterzuführen. Durch die Sicherung eines Teiles der Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese kann nur ein teilweiser Erhalt erzielt werden.

Als Ersatz für die verlorengehenden Obstwiesen bietet sich in ca. 700 bis 800 m Entfernung vom Plangebiet eine Fläche am Oemberg mit Hofbereich und kleinerem vorhandenem Obstbaumbestand an.

Auf ca. 1,6 ha Fläche, die zur Zeit als Grünland und Acker genutzt wird, ist die Entwicklung weiterer Obstwiesen möglich.

Sowohl ein räumlicher sowie funktionaler Ersatz kann mit dieser Maßnahme erzielt werden.

Das Gelände ist der gleicher ökologischen Landschaftseinheit zuzuordnen: Geschiebelehmplatte mit Braunerde, tiefgründiger sandiger Lehm mit mittlerem Nährstoffgehalt, mittlerer Wasserkapazität, mittlerer Wasserdurchlässigkeit und leichter Hangneigung.

Bei der Entwicklung der Obstwiesen wird die vorhandene Grünlandfläche mit 9 Punkten/m² bewertet, der Acker mit 4,5 Punkten/m².

Für die Entwicklung zur Obstwiese wird jeweils ein Wert von 13,5 Punkten/m² veranschlagt.

Die Punktzahl 18 (wie im Plangebiet) kann hier nicht veranschlagt werden, da die Einzelkriterien, besonders der "Reifegrad des Biotoptyps" nicht mit voll erreichbarer Punktzahl eingehen kann.

Gegenüber der Bewertung von Grünland mit 9 Punkten/m² und Acker von 4,5 Punkten/m² ergibt sich eine Optimierung von 4,5 Punkten/m² bzw. 9 Punkten/m², somit eine Summe 108.000 Punkten bei 8.000 m² Acker und 8.000 m² Grünland.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von Streuobstwiesen mit extensiver Pflege der Wiesenflächen.

2. Für den Verlust von Ackerflächen, Grünlandflächen und Brachflächen ist vorgesehen, ein Gelände in der Saarner Aue aufzuwerten.

Die intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen liegen ca. 1.200 bis 1.500 m vom Eingriffsgebiet entfernt, zwischen Ruhr und dem unter Naturschutz stehendem Landschaftsbestandteil "Mühlenbach".

Dieser Auenbereich der Ruhr entspricht in seinen ökologischen Gegebenheiten zwar nicht denen des Eingriffsgebietes, dennoch wird die Aufwertung dieses Geländes favorisiert, da es sich um größere zusammenhängende Flächen handelt, die in absehbarer Zeit verfügbar sind und ein räumlicher wie funktionaler Zusammenhang in weitesten Sinne noch hergestellt werden kann.

Für den Verlust der Brach-, Grünland- und Ackerflächen sollen als Ersatzmaßnahmen intensiv bewirtschaftete Flächen einer extensiven Nutzung zugeführt werden und damit Lebensraum für Flora und Fauna verbessert und neue Strukturen entwickelt werden.

Zur Zeit sind die Grünlandflächen mit 9 Punkten/m² zu bewerten.

Durch verschiedene Maßnahmen können die Flächen um die folgenden Werte optimiert werden:

- Entwicklung zu Wasserflächen 5 Punkte/m²
- Entwicklung zu Gebüsch und Wald 5,5 Punkte/m²
- Entwicklung zu Wildkrautfluren und Hochstaudenflächen 2 Punkte/m²

Für die Gesamtfläche wird eine durchschnittliche Optimierung von 3,5 Punkten/m² erzielt.

Bei einem Fehlbedarf von 293.942 Punkten (401.942 - 108.000) ergibt sich noch ein Ersatzflächenbedarf von 8,4 ha.

Ziel der Maßnahmen ist es, die Lebensräume für an Feuchtgebiete gebundene Tiere und Pflanzen zu verbessern und den Auenbereich naturnäher zu entwickeln.

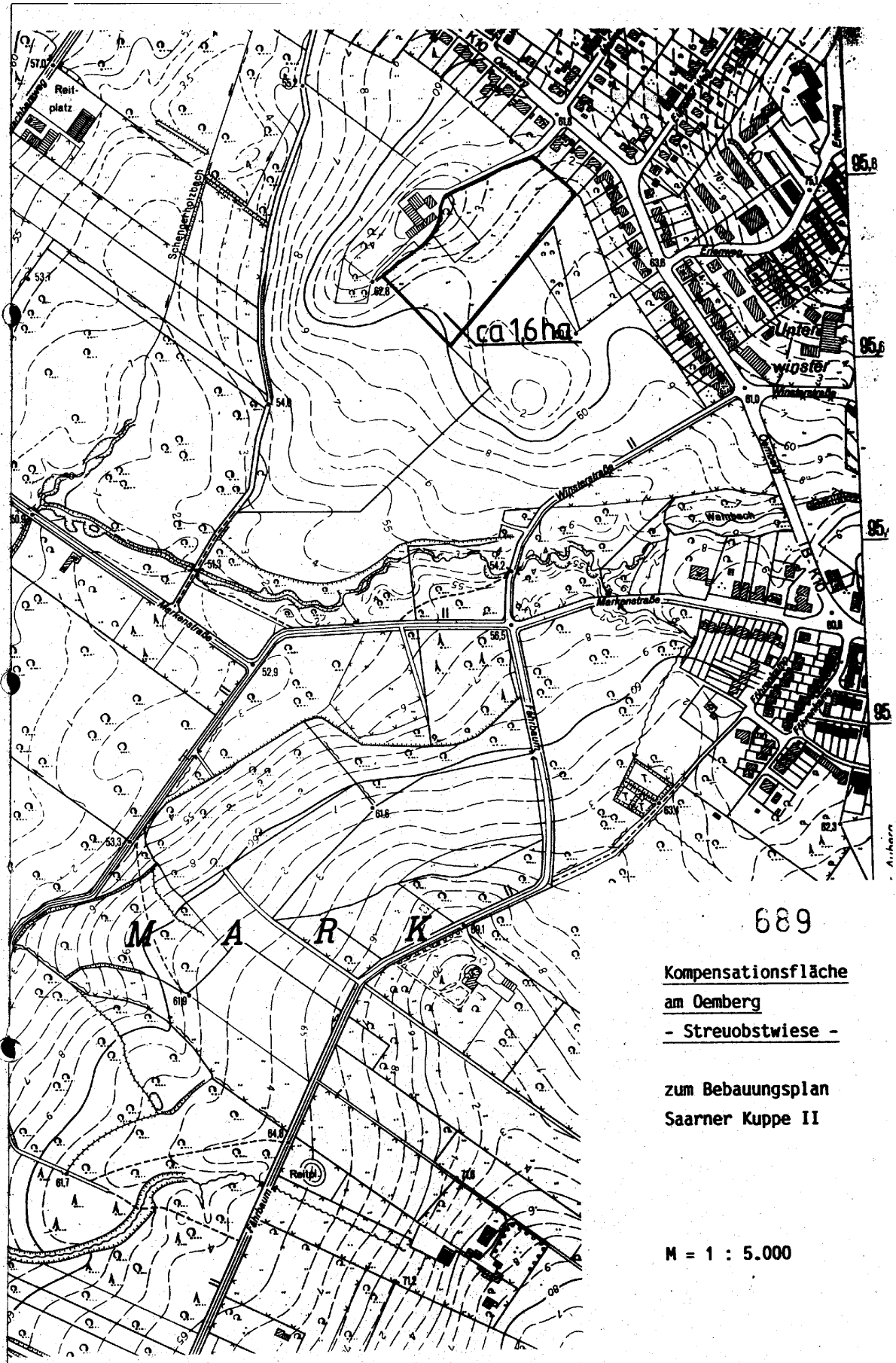
Gleichzeitig sind die Flächen als Pufferzonen für den unter Naturschutz stehenden Landschaftsbestandteil anzusehen, der aufgrund seiner geringen Flächengröße dringend dieser Zone bedarf.

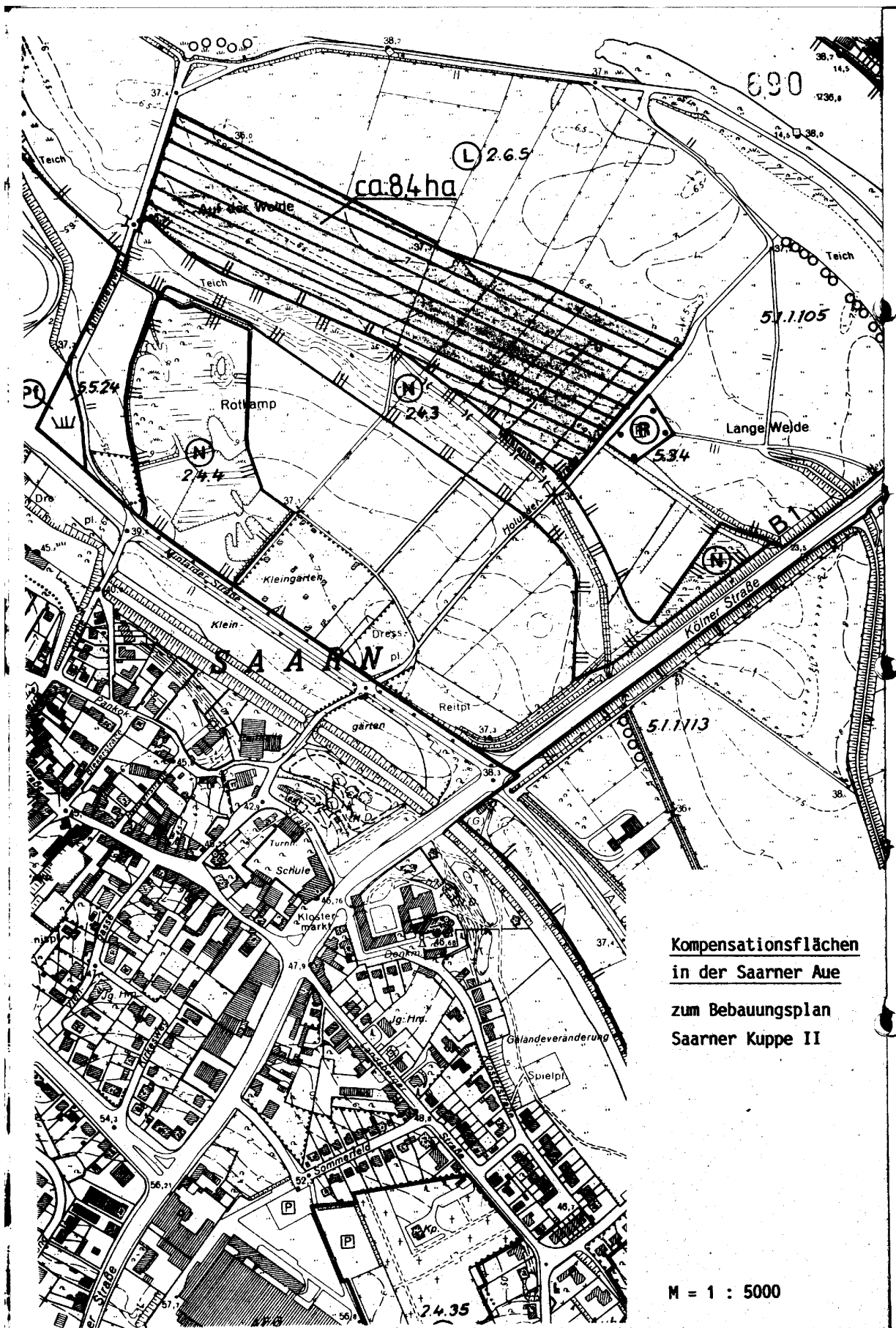
Langfristiges Ziel ist die Vernetzung der verschiedenen unter Naturschutz stehenden Flächen in der Ruhraue.

Als Entwicklungsmaßnahmen auf den Ersatzflächen sind vorgesehen:

- Anlegung von Kleingewässern und Feuchtbereichen an geeigneten Stellen auf ca. 10 % der Gesamtfläche
- Anlegung von Schilf- und Röhrichtzonen auf ca. 10 % der Fläche
- Anlegung von Gebüschern auf ca. 10 % der Fläche
- Entwicklung von Hochstaudenfluren auf ca. 40 % der Fläche
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung auf ca. 30 % der Fläche.

6544101A/B





Bebauungsplan

" Saarer Kuppe II / Luxemburger Allee - O 25 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.05.1991 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 17.06.1991 bis einschließlich 16.07.1991 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

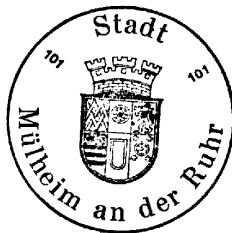
Mülheim an der Ruhr, den 24.01.1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

[Handwritten signature]



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 12.12.1991 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 24.01.1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

[Handwritten signature]



Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom 28.04.1992 A.Z. 35.2-12.07.1992

[Handwritten signature]

