

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 09.09.1991 A.Z. 35.2-12.07 (Mül P 11)

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

„Burgstraße / Meißelstraße – P.11“

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Burgstraße/Meißelstraße - P 11"

I Festsetzungen durch Text
=====

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahms- BauGB i.V.m.
weise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestand- § 1 Abs. 6 Nr. 1
teil des Bebauungsplanes BauNVO

2. Stellplätze und Garagen

- 2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4
und Stellplätze und deren Zufahrten entlang BauGB i.V.m.
der Moritzstraße nicht zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4
sind Garagen unzulässig. BauGB i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Park- § 9 Abs. 1 Nr. 15
anlage" sind bauliche Anlagen, Gebäude und BauGB
sonstige Einrichtungen zum Zwecke der dauern-
den Parknutzung allgemein zulässig.
- 3.2 Innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15
festgesetzten überbaubaren Fläche sind darüber BauGB
hinaus folgende temporäre Nutzungen im Rahmen
der Landesgartenschau zulässig:
Gaststättennutzung, Ausstellungen und Ver-
sammlungen sowie die notwendigen Neben- und
Technikanlagen.
- 3.3 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festge- § 9 Abs. 1 Nr. 21
setzte Fläche in der privaten Grünfläche BauGB

- Dauerkleingarten - ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- 3.4 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche in der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Dauerkleingartenanlage und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger sowie einem Geh-, Fahrrecht (ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- § 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

- 4.1 Der Betrieb von Feuerungsanlagen zur Verwendung fester und flüssiger Heizstoffe mit Ausnahme von Flüssiggas ist in der Dauerkleingartenanlage unzulässig.

- 4.2 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:

Schallschutzmaßnahmen 2 und 3

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

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

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

5. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

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

5.1 Dächer

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer für die Hauptbaukörper mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.

5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

II Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A und geringfügig in der Schutzzone I für Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsordnung für das Wasserwerk Styrum-West und Styrum-Ost.

Für Baumaßnahmen innerhalb von Wasserschutz-zonen sind Genehmigungsverfahren nach wasserrechtlichen Bestimmungen erforderlich.

2. Das Gebäude ehemaliger Wasserturm an der Burgstraße (technisches Bauwerk des RW) ist

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V. m. § 2 Abs. 2

in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr als Baudenkmal eingetragen; die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.

und § 3 Abs. 1 sowie
§ 9 Denkmalschutz-
gesetz NW (DSchG NW)

III Hinweise

1. Westlich an das Plangebiet grenzend liegt das archäologische Bodendenkmal MH 8 - Schloß Styrum -.
Im Umfeld dieses archäologischen Bodendenkmals, somit auch innerhalb des Plangebietes, ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zu rechnen. Auf die Bestimmungen des § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei 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.
2. Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 04.11.1986 wird hingewiesen.
3. Ober dem Plangebiet verlaufen mehrere Richtfunkstrecken der Bundespost. Die im Schutzbereich der Richtfunkstrecken max. zulässige Bauhöhe wird im Bereich des Bebauungsplanes nicht erreicht.

4. Soweit in Abschnitt I unter Punkt 4.2 keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm getroffen sind, empfiehlt es sich, insbesondere für die im Plan mit "Schallschutzmaßnahme 1" gekennzeichneten Bereiche, Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Diese Fenster entsprechen den derzeit üblichen Wärmedämmfenstern.
5. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger - insbesondere Trink- und Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen - verlegt. Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen sowie bei Erdbewegungen ist hierauf besondere Rücksicht zu nehmen. Die Lage der Leitungstrassen ist bei den jeweiligen Trägern zu ermitteln.
6. Aufgrund einer durchgeführten Gefährdungsabschätzung ist im Plangebiet einer flächenhaften Bodenverunreinigung durch Zink, Cadmium und Chrom aus Niederschlägen von hütten- und kokereitypischen Stäuben (Luftimmissionen) zu rechnen. Bei einem Nutzpflanzenanbau sollten Bodensanierungsmaßnahmen in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr durchgeführt werden, um Gefährdungen aus dem Verzehr auszuschließen.

Weitergehende Gefährdungen sind nicht zu erkennen.

Der bei einer Bodensanierung anfallende Aus-hub ist in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen und ggfls. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Begründung

zum Bebauungsplan "Burgstraße/Meißelstraße - P 11"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Styrum, Flur 37, 39, 48 und 49, östlich vom Schloß Styrum.

Er erfaßt die Grundstücksflächen zwischen der Parkanlage Schloß Styrum, der Moritzstraße, der Meißelstraße und der Burgstraße.

Dieser Teilbereich der südlichen Ortsrandlage des Stadtteiles Styrum bildet den Übergang von dem Siedlungsraum in die offene Landschaft der Ruhrauen.

Der Planungsraum wird geprägt durch die aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bestehende Wohnbebauung an der Meißelstraße sowie den im 19. Jahrhundert errichteten Wasserturm an der Burgstraße.

Dieses technische Bauwerk der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH Mülheim an der Ruhr wurde ehemals für die Wassergewinnung genutzt.

Durch die prägnante Bauart gehört es zu den Wahrzeichen des Mülheimer Stadtbildes.

An der Burgstraße liegt außerdem eine größere Grundstücksfläche, die bislang als Grabeland vorwiegend von den Anwohnern der benachbarten Wohngebiete genutzt wurde.

Im Zuge der Baumaßnahmen der Landesgartenschau sind diese ungeordneten Grabelandflächen geräumt worden.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich nördlich der Moritzstraße und östlich der Ecke Meißelstraße/Moritzstraße die durch Wohnnutzung charakterisierten Baugebiete an.

Südöstlich der Burgstraße erstreckt sich ein großräumiges Gewerbe- bzw. Industriegebiet.

Neben den Fabrik-, Lager- und Verwaltungsbauten prägen größere Rasenflächen mit Baum- und Sträuchergruppen als Randbegrünung das Gesamtbild dieses Gebietes.

Westlich an das Plangebiet grenzend, liegt die durch eine ca. 2,5 m hohe Mauer eingefriedete Parkanlage des Schlosses Styrum. Innerhalb dieser Anlage, die einen verschiedenartigen großkronigen Baumbestand aufweist, befinden sich das Kulturdenkmal Schloß Styrum mit seinen Nebenanlagen, wie z.B. der ehemaligen Schloß-Kapelle, des Torbaus und der ehemaligen Schloßgärtnerei, die z.Z. als Gartenbaubetrieb genutzt wird.

Südlich des Plangebietes erstrecken sich die Ruhrauen, die als Wassergewinnungsgelände durch die Rheinisch-Westfälische-Wasserwerksgesellschaft mbH Mülheim an der Ruhr genutzt werden. Auf dem Gelände befinden sich neben Wiesenflächen auch Baum- und Sträuchergruppen und die zur Wassergewinnung dienenden Anreicherungsbecken.

2. Verkehrliche Situation

Die den Geltungsbereich tangierende Moritzstraße stellt in Verbindung mit der Friedrich-Ebert-Straße und der Friesenstraße für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr eine wichtige Hauptverkehrsstraße dar. Sie hat einen wesentlichen Teil der Verkehrsströme zwischen der Autobahn A 430, der Innenstadt und dem Stadtteil Styrum aufzunehmen. Die Meißelstraße und die Burgstraße dienen sowohl der Erschließung des Plangebietes als auch der Erschließung der angrenzenden Baugebiete bzw. Grundstücksflächen.

3. Rechtliche Situation und sonstige Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt in Verbindung mit der 158. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet Wohnbaufläche, Grünfläche (Dauerkleingärten und Parkanlage) und symbolisch eine Pumpstation dar.

Das Plangebiet erfaßt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Moritzstraße/Meißelstraße - P 5" vom 20.06.1974. In diesem Teilbereich sind eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, eine öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen und eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Die in diesem Gebiet bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Moritzstraße/Meißelstraße - P 11" aufgehoben.

Nach den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1986 liegt das Plangebiet in einem Erholungsbereich, der im Norden an einen Wohnsiedlungsbereich und im Südosten an einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich grenzt. In dem Erholungsbereich, südlich des Plangebietes, ist darüber hinaus ein Bereich für den Schutz der Landschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt

- a) in der Wasserschutzzone III A sowie in der Wasserschutzzone I (geringfügig) des Wasserwerkes Styrum,
- b) in der Verbandsgrünfläche Nr. 36 und
- c) zu einem geringen Teil im Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche südlich der Burgstraße).

Im Generalverkehrsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.06.1977 ist die Moritzstraße als sonstige Hauptverkehrsstraße enthalten.

Das Plangebiet ist räumlicher Bestandteil der Landesgartenschau Mülheim an der Ruhr 1992. Die Planungsvorgaben für die Durchführung der Landesgartenschau sind am 14.07.1987 durch den Rat der Stadt beschlossen worden (Drucksache Nr. 176/87).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche für eine Dauerkleingartenanlage
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherung eines Teilstückes der Hauptwegeverbindung Styrum-Broich im Bereich der Burgstraße
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Sicherung vorhandener Straßen

- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen zur Sicherung der Pumpstation an der Ecke Burgstraße/Meißelstraße.

5. Darlegung der Ziele und Zwecke

Der wesentliche Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Ziel, mit der Durchführung der Landesgartenschau im Jahre 1992 in Mülheim an der Ruhr neue Grün- und Erholungsbereiche zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt einen Teilbereich des Gartenschau-geländes.

Grundlage für die Ziele des Bebauungsplanes ist der von der "Planergruppe Ruhrauen" erarbeitete Entwurf für das Gelände der Landesgartenschau unter Berücksichtigung der vom Rat der Stadt am 14.07.1987 beschlossenen Planungs-vorgaben.

Danach sind die das Schloß Styrum umgebenden Flächen als öffentliche Grün-fläche auszubauen und die Verbindung zum Schloßpark zu intensivieren.

Abweichend von dem o.a. Beschluß, wonach die Grabelandflächen am Schloß Styrum aufgegeben werden sollten, ist nunmehr für diese Anlage die Neu-ordnung und Einbeziehung in die Landesgartenschau geplant.

Im übrigen sind durch die Festsetzungen auch die Wohnbaufläche neu geregelt und die vorhandene Entsorgungsanlage der Stadt gesichert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Meißel-straße wird der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur Rechnung getragen. Im Hinblick auf die beengte städtebauliche Situation und zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet die nach der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem zulässigen Maß der Baunutzungsverordnung.

Sie ermöglichen eine Weiterentwicklung, die sich an der baulichen Dichte der vorhandenen Bebauung orientiert.

5.3 Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche bietet die Voraussetzung für die Umwandlung und Neuordnung der bislang als Grabelandfläche genutzten Fläche östlich des Schloßparkes in eine Dauerkleingartenanlage. Durch die Sanierungsmaßnahmen wird eine einheitlich gestaltete neue Anlage entstehen, die durch die Einbeziehung der Grundstücksflächen zwischen der Schloßparkanlage und der Wohnbebauung an der Meißelstraße bis zur Moritzstraße erweitert ist. Zudem werden diese Gärten durch den Ausbau neuer Wegeführungen, die künftig auch für die Öffentlichkeit zugänglich sind, besser erschlossen. Diese Maßnahme ist durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche gesichert. Südlich an die Dauerkleingartenanlage grenzend ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen die Voraussetzung für die Realisierung der Landesgartenschau 1992 schafft.

Neben der landschaftsgärtnerischen Gestaltung dieser Fläche wird eine neue Wegeführung ausgebaut, die durch die vorgesehene Festsetzung einer Fläche zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert ist. Diese Wegeführung dient der Erschließung der geplanten Einrichtungen bzw. Anlagen der Landesgartenschau, der Kleingartenanlage und dem Wassergewinnungsgelände.

Außerdem ist ein Fuß-/Radweg geplant, der die Anbindung an das im Rahmen der Landesgartenschau geplante Fußwege- bzw. Fuß- und Radwegenetz gewährleistet.

Im Einmündungsbereich der Meißelstraße ist darüber hinaus, eingebettet in die Grünanlage, eine Stellplatzfläche ausschließlich für die Kleingärtner und Besucher der geplanten Ausstellungen im ehemaligen Wasserturm vorgesehen.

Das Baudenkmal ehemaliger Wasserturm wird instandgesetzt und restauriert. Innerhalb der für das Baudenkmal festgesetzten überbaubaren Fläche ist

die Nutzung u.a. für Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen sowie die Errichtung von Technik- bzw. Nebenanlagen zulässig.

5.4 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation und der Lage des allgemeinen Wohngebietes direkt an dem Kreuzungsbereich der Moritzstraße/Meißelstraße werden mit Anbindung an die Moritzstraße weder Garagen noch Stellplätze zugelassen. Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend für die Gestaltung von privaten Grünflächen freizuhalten, sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Verkehrliche Situation

Die im Plangebiet vorhandene Meißelstraße bleibt weiterhin als Erschließungsstraße bestehen. Ebenfalls bleibt die das Plangebiet tangierende Moritzstraße in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße erhalten.

Die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Burgstraße ist durch die Festsetzung eines Geh-, eingeschränkten Fahr- und eines Leitungsrechtes ersetzt worden.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Entsorgung im Plangebiet wird durch die Verlegung eines neuen Kanalabflusses geregelt.

Im übrigen ist die Versorgung des Gebietes durch die zentralen Leitungsnetze gewährleistet.

Die Pumpstation an der Ecke Burgstraße/Meißelstraße ist entsprechend ihrer Funktion für die Entwässerung des südlich der Burgstraße vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriegebietes durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

5.7 Lärmschutz

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation im Plangebiet ist ermittelt worden. Danach werden die Immissionen zum Teil über den für Wohngebiete vorgegebenen Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 liegen.

Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen ist aus stadtgestalterischen Gründen und wegen fehlender Grundstücksflächen und Abstände zur Bebauung nicht möglich.

Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern und Türen entsprechend den jeweils festgelegten Schallschutzklassen) werden die negativen Auswirkungen des Verkehrslärmes gemildert.

5.8 Gestaltung

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung bleibt der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung gewahrt.

Daher ist zur Herbeiführung einer einheitlich gestalteten Dachlandschaft die Dachform und die Dachneigung verbindlich festgesetzt.

Die Festsetzung zur Höhenbeschränkung der Einfriedigungen verhindert die störende Wirkung von zu hohen Abschirmungen der Gärten und gewährleistet die Einfügung in die Umgebung.

6. Auswirkungen und Umweltverträglichkeit

Durch die Planung wird anstelle der ursprünglich vorgesehenen Erweiterung der Schloßparkanlage dieser Bereich einer neuen Nutzung zugeführt.

Sie bewirkt die langfristige Sicherung bzw. Erhaltung der vorhandenen Wohnbebauung und des Baudenkmals "ehemaliger Wasserturm".

Darüber hinaus wird die städtebaulich unbefriedigende Situation durch die Neuordnung und Erweiterung der Grabelandflächen sowie die Neugestaltung einer öffentlichen Grünfläche und der Ausbau von Wegeverbindungen wesentlich verbessert.

Außerdem werden durch die Festsetzungen die Voraussetzungen geschaffen, die Landesgartenschau im geplanten Umfang zusammenhängend durchzuführen.

Da die Ziele dieser Planung die tatsächlichen Nutzungsstrukturen aufgreifen und bei Realisierung lediglich zu untergeordneten Veränderungen führen, sind nachteilige Auswirkungen auch unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten.

Durch die Neuordnung der Grabelandflächen in Dauerkleingärten und landschaftsgärtnerische Gestaltung des Umfeldes am ehemaligen Wasserturm sowie der Randflächen der geplanten Wegeführungen wird das Landschaftsbild im Übergang zu den Ruhrauen (Wassergewinnungsgelände) eine Veränderung erfahren. Diese Entwicklung ist in Anbetracht der jetzigen Situation als positiv zu bewerten.

Die Um- und Neugestaltung sowie zusätzliche Bepflanzung mit landschaftsge-
rechten Bäumen und Sträuchern wird zur Verbesserung des im Plangebiet vorhan-
denen Naturhaushaltes führen.

Zur Minderung der Luft- und Klimabelastung ist die Verwendung von Brenn-
materialien für notwendige Heizanlagen in der Kleingartenanlage eingeschränkt.
Eine Einschränkung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird nicht vorge-
nommen, da für die vorhandene Altbausubstanz eine Umstellung der Heizungsan-
lagen nicht zumutbar ist.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanentwurfes innerhalb der verschiedenen
Trinkwasserschutzzonen (I und III A) sind Maßnahmen beabsichtigt, die der
besonderen Schutzwürdigkeit dieser Gebiete Rechnung tragen.

Das in der Gemeinschaftstoilettenanlage der Dauerkleingartenanlage an-
fallende Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt.

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch die Bewirtschaftung der Klein-
gärten ist nicht zu befürchten. Mit dem Beschluß der Mitgliederversammlung
des Kreisverbandes Mülheim an der Ruhr der Kleingärtner e.V. vom 19.04.1985
ist die Anwendung chemischer Unkraut- und Ungezieferbekämpfungsmittel nicht
mehr gestattet. Entsprechend wird auch auf die Anwendung chemischer Dünge-
mittel verzichtet.

Weiterhin wird die Trinkwasserschutzzone I entlang des überörtlichen
Fuß-/Radweges eingezäunt und durch eine dichte Seitenbegrünung abgeschirmt.
Aufgrund der südöstlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen und
industriellen Nutzungen (Friedrich-Wilhelm-Hütte, Rheinstahl, Thyssen
Gießerei AG) wurden Bodenverunreinigungen vermutet, die aus möglichen
Niederschlägen von hütten- und kokereitypischen Stäuben (Luftimmissionen)
resultieren. In Anbetracht der westlichen Unterstromlage zu einem Industrie-
standort konnte auch eine Grundwasserbelastung nicht ausgeschlossen werden.
Daher wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich ggfls.
im Boden bzw. im Grundwasser vorhandener Schadstoffpotentiale in Auftrag
gegeben. U.a. wurde untersucht, ob ein Gefährdungspotential für tiefwur-
zelnde Nutzpflanzen und Obstgehölze vorliegt. Die Untersuchung sollte
darüber hinaus Aufschluß über die Notwendigkeit eventuell erforderlicher
Sanierungsmaßnahmen geben.

Zu dem vorliegenden Gutachten ist zusammenfassend festzustellen:

Es wurden 4 Rammkernsondierungen und 3 Probennahmen nach LÖLF (Landesanstalt für Ökologie Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen) durchgeführt. Insgesamt wurden im Gelände 28 Bodenproben gezogen. Eine direkte Probeentnahme aus dem Grundwasserbereich war aufgrund des dichten Untergrundes nicht möglich; aus dem Kapillarbereich wurden Proben entnommen und der Analytik zugeleitet. Das gleiche gilt auch für die Bodenproben aus den Randkernbohrungen.

Die Untersuchungen machen deutlich, daß eine mehr oder weniger flächenhafte Belastung des Oberbodens mit Cadmium und Zink vorliegt. Chrom wurde punktuell bei einer Probenahme in erhöhter Konzentration angetroffen. Weitergehende Analysen ergaben, daß ein Austrag von weiteren Schadstoffen unter Laborbedingungen aus den Bodenproben nicht stattfindet. Es konnten überwiegend nur unter der Nachweisgrenze liegende Gehalte festgestellt werden. Im Hinblick auf die durchgeführten Eluatuntersuchung ist kein Gefährdungspotential festzustellen. Hieraus ergibt sich, daß eine Grundwassergefährdung nicht vorliegt.

Wegen der angetroffenen Chromkonzentration besteht nach des Gutachtens nur ein bedingter Handlungsbedarf. Hingegen wird bei den Elementen Zink und Cadmium ein direkter Handlungsbedarf gesehen, da diese Elemente als leicht mobilisierbar eingestuft werden und somit sehr leicht pflanzenverfügbar sind. Nach Ansicht des Gutachters kann das Gelände als Dauerkleingartenanlage genutzt werden, wenn folgende Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Abschieben von 0,2 m Boden
- Umgraben des Restbodens bis in eine Tiefe von 0,6 m
- Entnahme von ca. 3 weiteren LÖLF-Proben
- Aufbringen von 0,3 m unbelasteten Oberbodens

Der aufgebrauchte Oberboden soll aus einer bewuchsfähigen Mutterbodenschicht bestehen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse für das bislang als Grabeland genutzte Gelände kann für das gesamte Plangebiet, somit auch für das allgemeine Wohngebiet an der Meißelstraße mit ähnlichen Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Für den Bereich der Kleingartenanlage werden die Bodensanierungsarbeiten gemäß Maßnahmenkatalog des Gutachtens z. Zt. durch die Stadt Mülheim an der Ruhr durchgeführt.

Den Eigentümern der privaten Hausgärten an der Meißelstraße wird empfohlen, entweder auf den Nutzpflanzenanbau zu verzichten oder entsprechende Bodensanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Da die festgestellten Schadstoffe nur eine Gefährdung über die Nahrungskette -beim Anbau von Nutzpflanzen- darstellen, ist eine weitere, unmittelbare Gefährdung für Menschen nicht zu befürchten. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird dadurch nicht in Frage gestellt.

7. Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von den Bürgern zu den Zielen des Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Ebenfalls wurden die Planziele im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nicht in Frage gestellt.

Einige Vorschläge konnten berücksichtigt werden (wie z.B. Hinweise auf Bodendenkmale und Gewässer- und Trinkwasserschutz). Der Hinweis bezüglich der Deichschutzzone konnte nicht nachvollzogen werden, da die bezeichnete Schutzzone des Styruer/Alstadener Deiches bereits am 04. Juni 1975 vom Regierungspräsidenten Düsseldorf aufgehoben wurde.

Der Anregung der Rhenag bezüglich der Berücksichtigung von Leitungstrassen wird durch einen entsprechenden Hinweis im Anhang an die textlichen Festsetzungen gefolgt.

Die Rheinisch-Westfälische-Wasserwerksgesellschaft mbH Mülheim an der Ruhr bittet um die Herausnahme der Teilfläche des Wassergewinnungsgeländes (südlich der Burgstraße) aus dem Bebauungsplan.

Weiterhin wird gebeten, die Gebäudeteile des Schlosses Styrum "ehemalige Kapelle und Torbau" sowie die (südlich) davorliegende Grundstücksfläche in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Im Rahmen der Landesgartenschau wird entlang des überörtlichen Fuß-/Radweges, vor allem im Bereich des Wassergewinnungsgeländes, eine dichte Seitenbe-
grünung vorgenommen.

Diesbezüglich wurde bereits in den Anschlußbebauungsplan "Burgstraße/ehem.
Bahntrasse Styrum-Broich - P 10" eine öffentliche Grünfläche, die einen
Geländestreifen des Wassergewinnungsgeländes (Wasserschutzzone I) erfaßt,
festgesetzt. Zur Weiterführung dieser Gestaltungsmaßnahme, die ebenfalls
durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert wird, ist
die Einbeziehung einer Teilfläche des o.a. Geländes in den Bebauungsplan
erforderlich.

Die Herausnahme dieser Teilfläche aus dem Plangebiet erfolgt daher nicht.

Das geplante Projekt "Aquarius" und die hieraus resultierende Restauration
und Umnutzung der Gebäude "ehemalige Kapelle und Torbau" sowie die Neuge-
staltung des Umfeldes ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
"Moritzstraße/Meißelstraße - P 5" und des Denkmalschutzgesetzes zu werten.

Die Einbeziehung in den Bebauungsplan und somit planungsrechtliche Sicherung
dieser Maßnahme erübrigt sich daher.

8. Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung vom
12.11.1990 bis einschließlich 11.12.1990

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Anregungen
und Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen.

Es wurden aber von dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft
Herten Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Wegen der Lage, insbesondere der geplanten Dauerkleingartenanlage, in un-
mittelbarer Nähe der Wasserschutzzone I des Wasserwerkes Styrum-West-Ost
wird gefordert, den Anforderungskatalog der Wasserschutzgebietsverordnung
hinsichtlich der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote im Einzel-
fall zu verschärfen.

Diesbezüglich sollten im Bebauungsplan folgende Nutzungen untersagt werden:

- die Errichtung, das Betreiben und die Unterhaltung von Wassergewinnungs-
anlagen für den privaten Bedarf

- die Unterhaltung der Grundstücke unter der Verwendung von chemischen Mitteln zur Schädlingsbekämpfung oder
- das Lagern, Ablagern oder Einbringen von Stoffen, die selbst oder deren Auslaugungsprodukte das Grund- und Oberflächenwasser in seiner physikalischen, chemischen, biologischen und bakteriologischen Beschaffenheit nachteilig verändern können (u. a. Holzbehandlungsmittel).

Im übrigen ist die Düngung auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken.

Um dem Schutz der Wasserschutzgebiete Rechnung zu tragen, werden die aufgeführten Nutzungsausschließungen bzw. Einschränkungen als Bestandteil der Beurteilungskriterien im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach wasserrechtlichen Bestimmungen zugrunde gelegt.

Die Verwendung von chemischen Mitteln zur Schädlingsbekämpfung ist, wie bereits vorher genannt, im Rahmen der Vereinbarungen zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und den Kleingartenbetreibern durch entsprechende Regelungen verboten worden.

Eine diesbezügliche planungsrechtliche Regelung der geforderten Maßnahme wäre nicht zulässig.

6029403A/B/C/D/E

Bebauungsplan

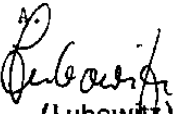
" Burgstraße / Meißelstraße - P 11 "

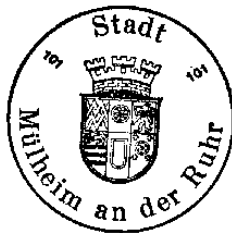
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 25.10.1990 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 12.11.1990 bis einschließlich 11.12.1990 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.05.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

(Lubowitz)

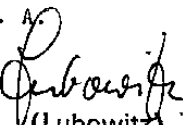


Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 21.03.1991 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.05.1991

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

(Lubowitz)

