
Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

**"Mannesmannallee/
Heifeskamp"
"Q 21"**

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

„Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand : Satzung

Beschlussfassung: 26.02.2004

Bebauungsplan "Mannesmannallee/ Heifeskamp - Q 21"

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet für Handel und Dienstleistungen (SO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 u.
3 BauNVO

Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandel
- Einzelhandel
- Schank- und Speisewirtschaften
- Diskotheken
- Dienstleistungen
- Sportliche Einrichtungen/ Wellness
- Büro- und Praxisflächen

Nicht zulässig sind:

- Sonstige Vergnügungsstätten

1.1.1 Gliederung der Sortimente und Verkaufsflächen

- Die Gesamtverkaufsfläche der zulässigen Nutzungen wird auf maximal 15.000 m² begrenzt.
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche eines SB-Warenhauses darf 5.000 m² einschließlich Shop-Zone nicht überschreiten.
- Im Sondergebiet sind Fachmärkte mit folgenden Sortimenten zulässig:
 - Schuhe
 - Textil
 - Sport

- Büro
- Zoo/ Tierfutter
- Baby
- Teppiche/ Möbel/ Betten

Bei den Fachmärkten mit den Sortimenten Schuhe, Sport-, Büro-, Babyartikel sowie Zoo/ Tierfutter wird die Verkaufsfläche auf jeweils bis zu 650 m² begrenzt.

- Bezogen auf die jeweilige Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte Teppich, Möbel, Betten wird der Umfang des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments gem. Nr. 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände in Form von Pergolen sowie deren Konstruktionsteile parallel zur Mannesmannallee bis zu 1,50 Meter und an der Straße Heifeskamp entsprechend der festgesetzten Fläche (F 2) überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB
i.V.m.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22
BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4
u. 6 BauNVO

- 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, auch in unterer Ebene sowie auf der dafür festgesetzten Fläche (F 1 Mitarbeiter) zulässig.

- 3.2. Entlang der Mannesmannallee sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Private Grünfläche

Die festgesetzte Fläche (F3) darf ausnahmsweise für die Errichtung eines Garagen-/Carportgebäudes oder einer Nebenanlage für Gartengeräte genutzt werden.

5. Eingriffsregelung/ Begrünung

5.1 Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Maßgabe folgender Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages auszugleichen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a
BauGB i.V.m. § 1 a BauGB
u. § 8 a Abs. 1 BNatSchG

1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Mannesmannallee (*östlich des unterirdischen Regenrückhaltebeckens*)

- Die Fläche ist mit großkronigen Bäumen (Mindeststammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) im Abstand von 12 m zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr, Abt. 70.2, abzustimmen. Von den empfohlenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.
- Der Pflanzstreifen unterhalb der Bäume ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusähen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen.

2. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (*westlich des unterirdischen Regenrückhaltebe-*

ckens) ist mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (*entlang der östlichen Plangebietsgrenze*)

- Entlang der Plangebietsgrenze ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dazu sind die vorhandene Asphaltdecke und der Unterbau vollständig zu entfernen und die Fläche mit Unter- und Oberboden zu verfüllen.
- Der Pflanzstreifen ist mit Sträuchern gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen.
- Innerhalb des Streifens sind 10 mittelkronige Bäume (durch Erhalt oder Neupflanzung) anzupflanzen. Zusätzlich ist je 1,50 m² eine Pflanze entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu setzen. Die Gehölzfläche ist mit einer Untersaatmischung anzusäen.

Die Einzelmaßnahmen der Kompensation sind einschließlich der Angaben zu den Pflanzenarten, die für die jeweiligen Einzelmaßnahmen verwendet werden können, sowie die jeweiligen Pflege- und Entwicklungskonzepte im Landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert aufgeführt.

5.2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen (F 1 Mitarbeiter) sind mit Bäumen und Sträuchern/ Untersaat zu begrünen.

Stellplätze auf Gebäudeoberflächen sind begrünt zu gestalten.

6. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung zur Belastung mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmers oder Leitungsbetreibers zu belasten.

7. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m

§ 86 BauO NRW

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig
- Werbeanlagen an Masten und Werbepylonen sind außerhalb des Schutzstreifenbereiches der Hochspannungsfreileitungen mit einer max. Höhe von 70,00 m über NHN zulässig. Die Anzahl dieser Werbeanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf 3 begrenzt. Fahnenstangen sind hiervon ausgenommen.
- Werbeanlagen auf den Dachflächen sind außerhalb des Schutzstreifenbereiches der Hochspannungsfreileitungen mit einer max. Höhe von 3,00 m zulässig.

II. Kennzeichnung

1. Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaus.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist sowohl Tiefbau als auch oberflächennaher Bergbau umgegangen. Ob und inwieweit auch einwirkungsrelevanter tagesnaher Bergbau betrieben worden ist, lässt sich erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen beantworten.

Bergbauliche Einwirkungen (Setzungen) können nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn einen Sachverständigen für Baugrund- und Bebauungsfragen zu Rate zu ziehen. Des weiteren besteht die Möglichkeit bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, das Grubenbild einzusehen.

2. Altlasten

Die Fläche des Plangebietes wird im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist der Boden, der im Falle einer Baumaßnahme anfallen kann, überwiegend aus Boden der Einbauklassen Z 1 bis Z 2 nach den Richtlinien Nr. 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle" (Stand 05.09.1995) einzustufen. Lokal muss jedoch bei Aushubarbeiten auf Grund der dortigen Belastungen (PAK, MKW, Schwermetalle) mit Aushubmaterial gerechnet werden, dass nicht gemäß der o.g. LAGA-Richtlinie verwertet werden kann, sondern einer ordnungsgemäßen Entsorgung gegen Nachweis zuzuführen ist. Daher sind Bodeneingriffe und Erdarbeiten vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abzustimmen und von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

III. Hinweise

1. Hochspannungsfreileitungen

Über den Planbereich verlaufen mehrere durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesicherte Hochspannungsfreileitungen zu Gunsten der RWE Energie Aktiengesellschaft (Rechtsnachfolger

RWE Net Aktiengesellschaft Dortmund). Die Errichtung von baulichen Anlagen im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitungen ist der RWE Net AG anzuzeigen bzw. mit diesem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

2. Regenrückhaltebecken

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind jegliche baulichen oder sonstigen Veränderungen, soweit sie sich auf den Betrieb oder die Unterhaltung auswirken können, dem Betreiber anzuzeigen und mit ihm abzustimmen.

Der Betrieb und die Unterhaltung mit allen Nebenanlagen, Steuerungseinrichtungen, Kanälen usw. ist sicher zu stellen.

3. Bodendenkmäler

§§ 15 und 16 DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Geldener Straße 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Baumschutz

Bereits vorhandene aufstockende Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und während der Bauzeit einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS LP-4 zu schützen.

In diesem Zeitraum ist der Traufbereich von Über-

bauungen und Versiegelungen freizuhalten. Diese Maßnahme wird in die Leistungsbeschreibungen der einzelnen Gewerke übernommen. Die ausführenden Firmen werden vor Beginn der Bautätigkeiten auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hingewiesen.

Bei den Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grundlagen des Nachbarrechtsgesetzes NRW einzuhalten.

5. Geschossebenen

Technische Einbauten und das Regenrückhaltebecken bleiben bei der Bestimmung der Geschossebenen unberücksichtigt.

6. Grundwassermessstelle

Die zur Ermittlung von Bodenbelastungen eingerichtete Grundwassermessstelle ist auf Dauer zu erhalten. Sofern eine Überbauung der vorhandenen Grundwassermessstelle erforderlich werden sollte, ist diese vorab von einem geeigneten Fachunternehmen und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), der Stadt Mülheim an der Ruhr ordnungsgemäß rückzubauen und fachgerecht zu verfüllen, so dass ein hydraulischer Kurzschluss zum Grundwasserleiter ausgeschlossen wird. Die Arbeiten sind schriftlich zu dokumentieren und die Dokumentation der UBB zur Prüfung vorzulegen. Vor Überbauung ist die fachgerechte Verfüllung von der UBB abzunehmen.

Für eine überbaute Grundwassermessstelle ist vom Bauherrn umgehend und auf seine Kosten ein gleichwertiger Ersatz im Bereich des Plangebietes von einem gemäß DVWK-Arbeitsblatt 120 zugelassenen Bohrunternehmen zu errichten. Lage, Ausführung und Ausbau der Grundwassermessstelle sind vorab mit der UBB abzustimmen. Die Arbeiten sind fachgerecht zu dokumentieren (Profile/Schichtenverzeichnisse nach DIN 4022/ 4023,

Ausbauzeichnung, Baustellenprotokolle etc.) und die Dokumentation der UBB vorzulegen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Grundwassermessstelle für nachfolgende Messungen den Beauftragten einschlägiger Behörden zugänglich ist.

7. Versickerung

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis über die Niederschlagsentwässerung i.S.d. § 51 a LWG zu führen.

Eine Versickerung ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, gleichzeitig ist aber auch die konventionelle Entwässerung in den vorhandenen Kanal möglich. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

8. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Es besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach erfolgt eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Bebauungsplan

„Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Begründung

Verfahrensstand: Satzung

Beschlussfassung: 26.02.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und Strukturelle Situation
2. Planungsrechtliche Situation
 - 2.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.2 Entwicklungskonzepte und Rahmenplanung
 - 2.3 Flächennutzungsplan
 - 2.4 Rechtsverbindliche Festsetzungen
3. Planungsanlass
4. Ziel und Zweck der Planung
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Verkehrserschließung und Stellplätze
 - 5.5 Grünfläche/ Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - 5.5.1 Öffentliche Grünfläche / Private Grünfläche
 - 5.5.2 Pflanzstreifen
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.6.1 Regenrückhaltebecken
 - 5.6.2 Hochspannungsfreileitungen
 - 5.6.3 Leitungsrechte
 - 5.6.4 Wertstoffsammelstelle
 - 5.7 Gestalterische Festsetzungen
6. Altlasten
7. Versickerung
8. Kampfmittelräumdienst
9. Umweltverträglichkeit
10. Städtebauliche Auswirkungen der Planung/ Einzelhandelsverträglichkeit
11. Alternativen
12. Städtebauliche Kennziffern

Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
für den
Bebauungsplan
"Mannesmannallee/ Heifeskamp - Q 21"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Norden Mülheims im Stadtteil Dümpten. Es wird von der Hinterkante der Grundstücke an der Mellinghofer Straße, der Trasse der im Bau befindlichen Umgehungsstraße "Mannesmannallee" und der Straße „Heifeskamp“ begrenzt.

Das Gebiet ist Teil eines größeren, überwiegend gewerblich genutzten Bereichs von der Bundesautobahn (BAB) A 40 im Norden bis zur Fritz-Thyssen-Straße im Süden. Östlich des Planbereichs besteht an der Mellinghofer Straße eine gemischte Wohn- und Geschäftsbebauung. Im Nordwesten und Süden grenzen Gewerbegebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel an.

Die innerörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über die als Landstraße L 450 (Ortsdurchfahrt) klassifizierte Mellinghofer Straße sowie über die im Süden verlaufende Fritz-Thyssen-Straße – Zehntweg (Kreisstraße K 6 – Ortsdurchfahrt und Außenbereich). Zukünftig soll die Erschließung des Plangebietes hauptsächlich über die Straße Heifeskamp mit Anbindung an die dann fertiggestellte Mannesmannallee erfolgen. Im Zuge dieser Maßnahme ist eine Rückstufung der Mellinghofer Straße und eine Widmung der Mannesmannallee als Landstraße L 450 (Ortsdurchfahrt) beabsichtigt. Überörtlich ist das Plangebiet an die sich in unmittelbarer Nähe befindliche BAB A 40 angeschlossen. Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Planbereich über verschiedene Straßenbahn- und Buslinien auf der Mellinghofer Straße erreichbar.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt, insbesondere durch die vorhandenen großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Metro und Media-Markt, und deren Stellplatzanlagen. Südlich im Bereich der Schultenhofstraße sind eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe vorhanden. An der Mellinghofer Straße haben sich in den letzten Jahrzehnten kleine Läden, einfache Gastronomien, Praxen, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen etabliert, wobei die Obergeschosse dieser Gebäude fast ausschließlich zum Wohnen genutzt werden.

Die bisher im Plangebiet vorhandene Schadstoffannahmestelle der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) und der Eigenbetrieb Stadtentwässerung – Abwasserbeseiti-

gungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr (SEM) werden das Gelände bis zum Baubeginn verlassen.

Das Plangebiet überqueren mehrere Hochspannungsfreileitungen, im Bereich an der Mannesmannallee ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch bestehende Leitungsnetze ausreichend gesichert.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 stellt im Bereich des Bebauungsplanes Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

2.2 Entwicklungskonzepte und Rahmenplanung

Nach den Darstellungen des Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzeptes (RFEK) vom 19.06.1984 gehört das Plangebiet zum Siedlungsschwerpunkt Dümpten. Der Einzelhandelsbereich entlang der Mellinghofer Straße wird als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) eingeordnet. In der teilträumlichen Überarbeitung des RFEK durch das Teilraumentwicklungskonzept Dümpten und die städtebauliche Rahmenplanung Dümpten aus den Jahren 1996 und 1998 soll der Bereich Mellinghofer Straße im Zusammenhang mit der Bebauung am Heifeskamp zu einem Stadtteilzentrum, einem C-Zentrum, entwickelt werden. Es ist vorgesehen, dass durch die zukünftigen Nutzungen am Heifeskamp auch teilraumbezogene Versorgungsfunktionen übernommen werden und hierdurch ein Stadtteilzentrum für Dümpten entstehen kann.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

In der Fortschreibung des FNP der Stadt Mülheim an der Ruhr (151. Teiländerung vom 13.09.1995) wird für den Planbereich gewerbliche Baufläche, eine Grünfläche (Parkanlage) und im Bereich der Mannesmannallee eine Entsorgungsanlage (Regenrückhaltebecken) dargestellt. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Bergbaus. Darüber hinaus sind vorhandene Altablagerungen textlich gekennzeichnet worden.

Gemäß den geänderten Planungsvorstellungen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren „Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“ die 217. Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt, wobei die Darstellungen einer Entsorgungsanlage (Regenrückhaltebecken) und einer Grünfläche erhalten bleiben.

Unabhängig von dieser Teiländerung wird z.Zt. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von der Stadt Mülheim an der Ruhr durchgeführt. In dem vom 12. März bis 16. April 2003 öffentlich ausgelegenen FNP-Entwurf war die neue städtebauliche Zielvorstellung für das Plangebiet und sein Umfeld bereits enthalten:

- Neudarstellung eines Sondergebietes (Handel) am Heifeskamp,
- Einbeziehung dieses Sondergebietes in den Zentrenbereich Dümpten
- Darstellung eines Siedlungsschwerpunktes für Dümpten

Um dem zur öffentlichen Auslegung noch nicht abgeschlossenen regionalplanerischen Abstimmungsverfahren nicht vorzugreifen, war das neue Sondergebiet formell nicht Gegenstand der Offenlage, sondern diente nur der Information.

Nunmehr soll mit der parallel geführten 217. Teiländerung des FNP auch die Offenlage des neuen FNP in diesem Stadtquartier nachgeholt und die planerische Darstellung des neuen Sondergebietes formell nachvollzogen werden.

2.4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Heifeskamp – Q 15“ vom 21.09.1995, der hier u.a. nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete, ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, untergeordnete Grünflächen (Parkanlage, Pflanzstreifen) sowie die Verkehrsflächen der Straßen Heifeskamp und Mannesmannallee planungsrechtlich sichert.

3. Planungsanlass

Als einer der größten Mülheimer Stadtteile verfügt Dümpten über kein gewachsenes Stadtteilzentrum. Bereits zu Beginn der 90er Jahre war es deshalb stadtplanerisches Ziel, das Nahversorgungszentrum an der Mellinghofer Straße auf aktuelle Bedürfnisstrukturen der Bevölkerung auszurichten und auszubauen. Hier sollte ein Stadtteilzentrum, ein sogenanntes C-Zentrum, entstehen und dem Ortsteil Dümpten eine neue Mitte und eine eigene Identität geben. Die kleinteilige Grundstücksstruktur entlang der Mellinghofer Straße sowie die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Betriebshof, Stadtreinigung, Müllabfuhr, Kanalbau) boten allerdings kaum Chancen, zukunftsorientierte Angebotsformen des Einzelhandels zu realisieren. Durch die Verlagerung der bisherigen, gewerbli-

chen Betriebe MEG und SEM eröffnet sich an diesem Standort die Möglichkeit, das Angebotsspektrum zu erweitern, so dass ein leistungsfähiges Teilraumzentrum als „Dümp-ter Zentrum“, wie bereits im Teilraumentwicklungskonzept dargestellt, entstehen kann.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Um ein lebendiges Stadtteilzentrum realisieren zu können, wurden für die städtebauliche und nutzungsspezifische Neugestaltung u.a. der Fläche der MEG verschiedene Planungs- und Betreiberkonzepte für ein Fachmarktzentrum eingeholt. Das vom Rat der Stadt favorisierte Planungskonzept der Projektgruppe Mediconsult soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“ planungsrechtlich ermöglicht werden.

Durch den Bau der Umgehungsstraße für Dümpfen (Mannesmannallee) sind im Bereich Heifeskamp die Standortvoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel weiter gestiegen. Ziel der Planung ist es deshalb, durch die Festsetzung eines Sondergebietes für Handel und Dienstleistungen einerseits die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels zu steuern und andererseits einen Kristallisationspunkt für das neue Dümpfener Zentrum zu schaffen. Dieses soll auch eine Verbindungsfunktion zwischen den weiter westlich anässigen Fachmärkten und dem Geschäftsbesatz an der Mellinghofer Straße übernehmen.

Mit dem Bebauungsplan „Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“ sollen vorrangig folgende Ziele verwirklicht werden:

- Sondergebiet (Handel und Dienstleistungen)
 - Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche (VK) auf max. 15.000m²
 - Gliederung der Sortimente und Beschränkung der Einzelverkaufsflächen
- Versorgungsanlagen
 - Sicherung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
 - Sicherung von Leitungsrechten (Kanäle für die Stadtentwässerung)
 - Sicherung mehrerer Hochspannungsfreileitungen mit Maststandort
- Kompensation/ Grünfläche
 - Sicherung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung entlang der Mannesmannallee und an der östlichen Plangebietsgrenze
 - Sicherung einer öffentlichen und privaten Grünfläche

- Sicherung von Verkehrsflächen

Durch das geplante Fachmarktspektrum auf dem ehemaligen städtischen Betriebshofgelände wird die angestrebte Entwicklung zu einem Stadtteilzentrum unterstützt. Darüber hinaus werden Entwicklungsmöglichkeiten für bestimmte Einzelhandelsbranchen und Sortimente geschaffen, die wegen ihres außergewöhnlichen Flächenbedarfs immer mehr aus den Innenstädten verdrängt werden und abwandern, die aber durchaus zur Versorgung der Bevölkerung notwendig sind. Um die Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel im Ortsteil selbst, in der Stadt Mülheim an der Ruhr insgesamt und in den Nachbarstädten verträglich zu gestalten, werden im Rahmen des Bebauungsplanes qualitative und quantitative Beschränkungen der Verkaufsflächen und Sortimente vorgenommen. Hierdurch wird auch die Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 61, vom 11.04.2003 umgesetzt. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan u.a. durch die Festsetzung von Verkehrsflächen, unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungsrechten für Kanäle und Hochspannungsfreileitungen die notwendige technische Infrastrukturausstattung. Im östlichen Bereich des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe des Heifeskamp, wird eine begrünte Wertstoffsammelstelle planungsrechtlich gesichert. Der mit dem Vorhaben minimal einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird kompensiert durch Begrünungsmaßnahmen entlang der Mannesmannallee und entlang der östlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Das projektierte Fachmarktzentrum basiert auf dem Leitbild der städtebaulichen Integration in das Umfeld. Das Konzept sieht den Bau von zwei zweigeschossigen Baukörpern mit Bildung einer Platzfläche im Innenbereich vor, wobei sich der Hauptbaukörper entlang der Straße Heifeskamp erstreckt. Die beiden Gebäudekomplexe schaffen durch das Aufnehmen der Straßenfluchten des Heifeskamp und der Mannesmannallee eine neue markante innerstädtische Straßenraumsituation. Durch das Zurücksetzen des Baukörpers entlang des Heifeskamp um ca. 6 m und rhythmische Gliederung der Gebäudefront in Kuben wird der Straßenraum aufgewertet und eine architektonische Maßstäblichkeit für das direkte Umfeld erzeugt.

Das Parkraumangebot von ca. 1000 Stellplätzen wird hauptsächlich in der Tiefgaragenebene sichergestellt. Der Zu- und Abfahrtsverkehr erfolgt ausschließlich über den Heifeskamp. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche für ca. 15 Mitarbeiter-

stellplätze (F 1) festgesetzt. Die Erschließung wird ebenfalls über die Straße Heifeskamp sichergestellt.

Komplettiert wird das Fachmarktzentrum durch die Anlage einer Platzfläche im Bereich der Mannesmannallee. Der Platz trägt neben der Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche dazu bei, dem Zentrum eine eigene Identität zu geben.

Architektonische Dominante ist eine als Dachabschluss konzipierte Pergola. Die raumgreifende, stählerne Pergola verbindet die beiden Gebäudekörper des Fachmarktzentrums und gibt dem in den Gebäudeachsen liegenden offenen Platz räumlichen Halt und Orientierung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Handelsbetrieben, deren Ansiedlung aufgrund des hohen Bodenverbrauchs für Gebäude- und Stellplatzflächen in integrierten Lagen problematisch ist, soll u.a. die ehemalige Fläche der MEG sowie der SEM in ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Handel und Dienstleistungen umgewandelt werden.

Da sich Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Ziele der Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können, wurde, um belastbare planerische Aussagen zu bekommen, eine Standortanalyse der Firma Icon Regio eingeholt.

Entsprechend den Empfehlungen dieser Standortanalyse, dem angedachten Nutzungsspektrum der Firma Mediconsult sowie den Vorgaben der landesplanerischen Abstimmung wird die zulässige Nutzung im Sondergebiet insoweit konkretisiert, als dass sowohl das Fachmarktsortiment als auch die Gesamt- bzw. Einzelsortimentsverkaufsflächen begrenzt werden.

Um eine mögliche Gefährdung der Nahversorgung auszuschließen, wurde insbesondere das nah- und zentrenrelevante Sortiment reduziert.

Nähere Angaben zu der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsflächenbeschränkung werden im Kapitel „9. – Städtebauliche Auswirkungen der Planung“ getroffen.

Unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen werden in einem Positivkatalog die möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes aufgeführt. Von der Festschreibung dieses Nutzungsspektrums wird erwartet, dass sich ein attraktives Stadtteilzentrum entwickeln kann. Nicht erwünschte Nutzungen wie Spielhallen als sonstige Vergnügungsstätten werden wegen ihrer bekanntermaßen zu erwartenden negativen Auswirkungen ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

Das im Sondergebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 den für sonstige Sondergebiete zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Aufgrund der Vorgaben des Betreibers der Hochspannungsfreileitungen (RWE Net AG) und aus städtebaulichen Gesichtspunkten - Orientierung der Neubauten am gewerblichen Umgebungsbestand - sind Gebäude nur bis zu einer Höhe von 15,00 m, d.h. bis maximal 65,00 m ü NHN zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze definiert, um dem künftigen Verfügungsberechtigten eine gewisse Variabilität in der räumlichen Anordnung der Gebäude einzuräumen. Um im Sinne des dem Bebauungsplan „Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“ zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes einen weiteren Gestaltungsspielraum zu behalten, dürfen die Baugrenzen durch Dachüberstände in Form von Pergolen sowie deren Konstruktionsteile parallel zur Mannesmannallee bis zu 1,50 m und an der Straße Heifeskamp entsprechend der festgesetzten Fläche (F2) überschritten werden.

5.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die innerörtliche Erschließung des Plangebietes soll über die Straße Heifeskamp mit Anbindung an die Mannesmannallee erfolgen. Ein- und Ausfahrten entlang der Mannesmannallee sind ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der künftigen Landstraße L 450 (Ortsdurchfahrt) zu gewährleisten. Überörtlich ist das Plangebiet an die sich in unmittelbarer Nähe befindliche BAB A 40 angeschlossen. Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Planbereich über verschiedene Straßenbahn- und Buslinien auf der Mellinghofer Straße erreichbar.

Durch die Verlagerung u.a. der Schadstoffannahmestelle, der Stadtreinigung und der Müllabfuhr kommt es zu einer Abnahme insbesondere der LKW-Verkehre. Mit der anschließenden Realisierung des Fachmarktzentrums wird eine nachhaltige Verbesserung der Verkehrssituation im östlichen Bereich des Heifeskamp bzw. für die Bebauung an der Mellinghofer Straße erzielt.

Die Autoverkehre werden über die Mannesmannallee unmittelbar zum Fachmarktzentrum geleitet.

Darüber hinaus ist auf Grund der vorhandenen Netzstruktur mit den eingeschränkten Abbiegemöglichkeiten am Knotenpunkt Heifeskamp/ Mellinghofer Straße zu erwarten, dass selbst Kundenverkehre die aus Dümpten kommen, nicht über den „östlichen Hei-

feskamp“, sondern über die Mannesmannallee und anschließend über den „westlichen Heifeskamp“ fahren.

Nach der vorliegenden Prognose der Verkehrsbelastungen (Firma Brandi, August 2003) werden sich 80 % der Neuverkehre auf die westliche Richtung (Mannesmannallee / BAB A 40) und 20% auf die östliche Richtung (Mellinghofer Straße) verteilen.

Die Stellplätze befinden sich innerhalb der überbaubaren Fläche insbesondere in der unteren Ebene. In geringfügigem Umfang sind weitere zusätzliche Stellplätze im östlichen Teil des Plangebietes ausschließlich für Mitarbeiter (F 1) zulässig. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass die für Kunden vorgesehenen, verkaufsnahen Stellplätze nicht langfristig durch Mitarbeiter belegt werden.

5.5 Grünfläche/ Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.5.1 Öffentliche Grünfläche / Private Grünfläche

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Heifeskamp - Q 15" wurden im Bereich der Mannesmannallee/Beutherstraße mehrere kleinere Grünflächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan "Mannesmannallee/ Heifeskamp - Q 21" liegende Fläche soll auch weiterhin planungsrechtlich gesichert bleiben. Sie dient u.a. als Puffer zwischen der Verkehrsfläche und dem Sondergebiet sowie den östlich angrenzenden Wohnnutzungen. Mit dieser Fläche sollen die unterschiedlichen Nutzungen auch gestalterisch voneinander abgegrenzt werden.

Nach der Offenlage hat sich herausgestellt, dass eine Bereinigung von Grundstücksstrukturen wünschenswert ist. Daher wird zur möglichen Realisierung die Grünfläche an der Beutherstraße/Mannesmannallee teils als öffentliche und teils als private Grünfläche festgesetzt. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Fläche wegen ihrer Größe und isolierten Lage unterhalb einer Böschung den Charakter einer öffentlich genutzten Parkanlage mit Verweildauer erlangen würde. Durch die Änderung wird zudem der Anregung des Eigenbetriebes Grün und Wald entgegengekommen. Gleichzeitig wird die Option offengehalten, die Fläche an Private veräußern zu können. Dies würde auch zu einer Reduzierung der Betriebskosten beitragen.

Soweit die 360 m² private Grünfläche tatsächlich der Grundstücksarrondierung dienen sollte, wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Garagen- oder Carportgebäudes bzw. einer Nebenanlage zur Unterbringung von Gartengeräten gegeben. Die hierzu zur Verfügung gestellte Fläche (F 3) wird in der Planzeichnung gestrichelt dargestellt. Es handelt sich nicht um eine grundsätzlich überbaubare Fläche.

Ein Teil der Fläche bleibt als öffentliche Grünfläche zur möglichen Schaffung einer Wegeverbindung zum Sondergebiet erhalten.

5.5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („Pflanzstreifen“)

Entlang der Mannesmannallee wird - wie bisher im Bebauungsplan „Heifeskamp - Q15“ - ein Pflanzstreifen (unterbrochen im Bereich des Regenrückhaltebeckens) festgesetzt, um einerseits eine mit Bäumen und auch Gehölzen eingefasste Allee anzulegen und andererseits eine Verbesserung des Ortsbildes und des Kleinklimas zu erreichen. Ein weiterer Pflanzstreifen wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Durch diesen kleinen grünen Puffer soll die gemischte Wohn- und Geschäftsbebauung an der Mellinghofer Straße in Ergänzung ihrer Hausgärten von der Sondergebietsnutzung getrennt werden. Neben den ökologischen Funktionen soll so auch eine Distanz geschaffen werden, die ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen fördert. Durch diese Maßnahmen wird der mit dem Vorhaben minimal einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kompensiert.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Regenrückhaltebecken

In dem Plangebiet wird das unterirdische Regenrückhaltebecken (RRB) zur Regulierung und Begrenzung der Abflussspitzen zum Sammler Augustastraße weiterhin in unterer Ebene durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert. Die nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heifeskamp - Q15“ nicht bebaubare Fläche wird in den überbaubaren Bereich mit einbezogen.

Der weitere Betrieb einschließlich aller technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen wird vertraglich zwischen dem Betreiber der Anlage (Eigenbetrieb Stadtentwässerung – Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr) und dem künftigen Grundstückseigentümer gesichert. Zusätzlich werden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Der Betrieb und die Unterhaltung mit allen Nebenanlagen, Steuerungseinrichtungen, Kanälen usw. ist somit weiterhin gesichert. Jegliche Veränderungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind dem Betreiber anzuzeigen und mit ihm abzustimmen.

5.6.2 Hochspannungsfreileitungen

Die im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen der RWE Net AG sind einschließlich notwendiger Schutzzonen durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im

Grundbuch gesichert. Zusätzlich erfolgt durch den Bebauungsplan „Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“ eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 15,00 m, d.h. bis maximal 65,00 m ü NHN. Eine Unterbauung der Trasse nebst Schutzstreifen ist bei der beabsichtigten Nutzung möglich. Lediglich die Flächen im Bereich des Mastes sind, den sicherheitstechnischen Anforderungen des Leitungsbetreibers folgend, nicht überbaubar.

5.6.3 Leitungsrechte

Um die Unterhaltung der jeweiligen Leitungstrassen sicherzustellen, werden Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmers oder Leitungsbetreibers festgesetzt.

5.6.4 Wertstoffsammelstelle

Zur Sammlung von Wertstoffen wird am Heifeskamp an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes eine entsprechende Fläche festgesetzt. Diese ist für eine Begrünung ausreichend dimensioniert.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Für die Gestaltung der Werbeanlagen werden einschränkende Festsetzungen i.S.v. § 86 BauO NRW getroffen. Zur Vermeidung der Verunstaltung des Straßenbildes und zur Freihaltung der Flächen für Begrünungsmaßnahmen sind Werbeanlagen und Warenautomaten außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen wurde die Anzahl von Masten und Pylonen auf 3 begrenzt. Zur Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild und zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung wird die Höhe der Werbeanlagen begrenzt und Anlagen mit bewegtem und wechselndem Licht ausgeschlossen.

6. Altlasten

Für das Plangebiet ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Heifeskamp - Q 15" seinerzeit eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Danach wurden die Festsetzungen für eine Fortführung der gewerblich-industriellen Nutzung für unbedenklich gehalten. Insbesondere im Bereich des städtischen Betriebshofes "Heifeskamp" wurden mit Rammkernsondierungen aus allen Bodenhorizonten Proben entnommen und a-

nalysiert. Dabei wurden in den Anschüttungen flächendeckend polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), schwerflüchtige Kohlenwasserstoffe sowie in Teilbereichen Schwermetalle, insbesondere Chrom gefunden.

Im Bereich des städtischen Betriebshofes befand sich eine Betriebstankstelle. Die davon ausgegangenen Belastungen wurden mittels Bodenaushub entsorgt. Der Bereich ist jetzt vollständig saniert.

Aufgrund der festgestellten Belastungen in den Anschüttungen wurde das gesamte Plangebiet gekennzeichnet und wird weiterhin im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt.

Die heutige Gefährdungsabschätzung führt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung einer weiterhin gewerblichen Nutzung der Fläche sowie eines hohen Versiegelungsgrades keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist der Boden, der im Falle einer Baumaßnahme anfallen kann, überwiegend als Boden der Einbauklassen Z 1 bis Z 2 nach den Richtlinien Nr. 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Reststoffe / Abfälle" (Stand 05.09.1995) einzustufen. Lokal muß jedoch bei Aushubarbeiten auf Grund der dortigen Belastungen (PAK, MKW, Schwermetalle) mit Aushubmaterial gerechnet werden, das nicht gemäß der o.g. LAGA - Richtlinie verwertet werden kann, sondern einer ordnungsgemäßen Entsorgung gegen Nachweis zuzuführen ist.

Um weiterhin gesicherte Untersuchungsergebnisse zu erzielen, ist die im Plangebiet eingerichtete Grundwassermessstelle auf Dauer zu erhalten. Eine Überbauung ist nur in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde - der Stadt Mülheim an der Ruhr und unter Einhaltung der unter dem Punkt „Hinweise“ im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen getroffenen Auflagen möglich.

7. Versickerung

In dem Bereich Mannesmannallee/ Heifeskamp sind Anschüttungen anzutreffen, die unterschiedliche Mächtigkeiten aufweisen. Im Falle einer Versickerung müssten die Böden ausgekoffert werden. Da bei der Errichtung einer Versickerungsanlage auch der Grundwasserflurabstand von mindestens 1 – 1,5 m eingehalten werden muss, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass eine derartige Anlage nicht oder nur unter unwirtschaftlichem Aufwand erstellt werden kann. Für die Versickerung von Niederschlagwasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Umweltschutz – Untere Wasserbehörde - der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

Alternativ besteht die Möglichkeit der Einleitung in den Kanal. Der bestehende Kanal könnte das anfallende Wasser aufnehmen, jedoch nur bei vorheriger geeigneter Rückhaltung. Auf jeden Fall ist für jede Maßnahme eine Einzelfallprüfung notwendig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Niederschlagsentwässerung i.S.d. § 51 a LWG zu führen.

8. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Es besteht kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger. Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wurden die Empfehlungen des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf als „Hinweis“ im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Umweltverträglichkeit

Aspekte der Umweltverträglichkeit

Aus der Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich die Verpflichtung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

Diese wurde durch das Amt für Umweltschutz, Abt. 70.2 durchgeführt (Stand: 21.08.2003):

1. Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung

Seit langem besteht die Planung dem Ortsteil Dümpten eine neue Mitte und Identität zu geben. Durch die Verlagerung der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft und des Betriebshofes aus dem Plangebiet besteht nun mit dem Bebauungsplan „Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“ die Möglichkeit das Zentrum so zu erweitern, dass ein leistungsfähiges Teilraumzentrum entsteht.

Um schon im Vorfeld Aussagen über mögliche generelle wirtschaftliche Auswirkungen zu erhalten, wurde vorab eine Verträglichkeitsstudie mit konzeptionellen Empfehlungen eingeholt (Büro Icon Regio). Dieses geht von einer maximalen Verkaufsfläche von 18500 m² aus. Empfohlen werden weiterhin ein SB Warenhaus, ein Teppichhaus/ Möbelhaus (maximal 6.000 m² Verkaufsfläche) und ein Textilfachmarkt (maximal 1.200 m²). Verträglich sind nach der Untersuchung auch die Absatzformen: Schuhfachmarkt, Sport (Fahrrad),

Bürofachmarkt, Zoo- Tierfutter, Drogeriemarkt, Möbel/ Betten, und Babyfachmarkt mit jeweils 600-800 m². Gemäß Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf wurden sowohl die Gesamt- bzw. Einzelverkaufsflächen als auch das Sortiment reduziert (s. auch Textliche Festsetzungen und Begründung, Pkt. 9.: Städtebauliche Auswirkungen der Planung/ Einzelhandelsverträglichkeit).

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den Bebauungsplan „Mannesmannallee/ Heifeskamp – Q 21“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP - Pflicht erforderlich. Der Bebauungsplan fällt unter die „Bauplanungsrechtlichen Vorhaben“, die in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert am 27. Juli 2001, genannt sind und mit dem Buchstaben A versehen sind.

Nr.18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 :

- Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1200 m² oder mehr.

Für städtebauliche Projekte, die in der Anlage 1, in Spalte 2 mit Buchstaben A versehen sind, ist eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles** in Bezug auf die Regelung des § 3c Abs. 1 Satz 1 des UVP Gesetzes durchzuführen.

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles sind die in der Anlage 2 des UVP Gesetzes aufgeführten Kriterien anzuwenden. Hiermit wird geprüft, ob aufgrund besonderer Gegebenheiten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung erforderlich wird.

Die im nächsten Abschnitt folgende Einzelfallprüfung dokumentiert die durchgeführten Sachstandsermittlungen und Beurteilungen auf der Grundlage folgender Unterlagen:

- Luftbild 1:15.000
- Planentwürfe des Investors
- rechtskräftiger Landschaftsplan
- Landschaftsplanentwurf
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Leser, Albert, Bielefeld von August 2003)

- Denkmalkataster
- Klimaanalyse Mülheim an der Ruhr
- Lärminderungsplan Mülheim an der Ruhr
- Karte Hochwassergefährdete Bereiche
- Gefährdungsabschätzung im Rahmen des B- Planverfahrens „Heifeskamp - Q 15“
- Karte FFH Gebiete
- Verkehrsbelastungen (Prognose Büro Brandi IGH von August 2003)

Weitere Sachstandsermittlungen wurden in Abstimmung mit den beteiligten Ämtern und Behörden (Tiefbauamt, Planungsamt, Untere Wasserbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Bodenschutz und Altlasten, Umweltamt- Immissions- und Klimaschutz, Umweltamt- Natur und Landschaft, Umweltamt- Lärmschutz, der Stadt Mülheim) durchgeführt.

2. Einzelfallprüfung nach §§ 3a ff. UVPG

2.1. Merkmal des Vorhabens gemäß Anlage 2 Nr. 1 UVPG

Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

2.1.1 Größe des Vorhabens und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden Mülheims, im Stadtteil Dümpten.

Es ist Teil eines größtenteils gewerblich genutzten Bereichs, der sich von der Bundesautobahn A 40 im Norden bis zur Fritz-Thyssen-Straße im Süden erstreckt. Das Plangebiet wird von der Hinterkante der Grundstücke an der Mellinghofer Straße, der Trasse der im Bau befindlichen Umgehungsstraße (Mannesmannallee) und der Straße „Heifeskamp“ begrenzt.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt 4,00 ha.

Das Plangebiet ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heifeskamp - Q 15“ (Rechtskraft vom 29.09.1995) entwickelt worden.

In die weitere Untersuchung wurde das nähere Umfeld einbezogen. Östlich des Plangebietes besteht eine Mischnutzung mit Wohnbebauung (Mellinghofer Str.) Gewerbe- und Sondergebiete grenzen im Nordwesten und Süden an.

2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der Umgehungsstraße/ Beutherstraße ist eine kleine Grünfläche geplant, die als Parkfläche gesichert werden soll. Sie dient als Puffer zwischen der Verkehrsfläche und dem Sondergebiet. Entlang der Umgehungsstraße Mannesmannallee soll ein Pflanzstreifen entstehen. Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers werden im Laufe des Verfahrens überprüft. Da das gesamte Gebiet im Altlastenkataster der Stadt Mülheim

als Verdachtsfläche geführt wird, sollte sichergestellt werden, dass das Niederschlagswasser alternativ in städtische Kanäle eingeleitet werden kann.

2.1.3 Abfallerzeugung

Mögliche Standorte für eine Müll/Verwertungssammelstelle einschließlich Nutzung durch die Öffentlichkeit wurden vorab berücksichtigt und geprüft. Aktuell ist ein Standort innerhalb des Planbereiches im östlichen Teil vorgesehen.

2.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Nach Vorliegen der Verkehrserzeugungsdaten ist zunächst mit einer Zunahme des Individualverkehrs, insbesondere während der Ladenöffnungszeiten zu rechnen. Die damit verbundenen Belästigungen und möglichen Umweltverschmutzungen werden beim Thema Auswirkungen gesondert aufgeführt.

Durch den geplanten großflächigen Einzelhandel selbst ist keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

2.2 Standort des Vorhabens (gemäß Anlage 2 Nr. 2 UVPG)

Die ökologischen Empfindlichkeiten des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.2.1 Nutzungskriterien

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu vollständig versiegelt. Durch die Verlagerung der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft und des Betriebshofes sind im Plangebiet im Wesentlichen ungenutzte Gebäude und versiegelte Freiflächen verblieben. Zudem bestehen im Plangebiet ein unterirdisches Regenrückhaltebecken sowie mehrere Hochspannungsfreileitungen der RWE, die einschließlich notwendiger Schutzzonen gesichert werden sollen.

2.2.2 Qualitätskriterien

Die Böden des Plangebietes sind durch anthropogene Einflüsse wie:

- Flächenversiegelung und -inanspruchnahme in den industriell und gewerblich genutzten Bereichen sowie der Verkehrsflächen,
- Störungen des Bodengefüges
- Schad- und Nährstoffeinträge durch Dünger und Pflanzenschutzmittel etc. innerhalb der Gärten

in ihren natürlichen Bodenfunktionen (Filterfunktion, Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, Produktionsfunktion) erheblich überformt und beeinträchtigt. Im Bereich der versiegelten Flächen sind die Funktionen vollständig verloren gegangen.

Während im Inneren des Gebietes nur einige kleinere Restflächen begrünt sind, liegen in den Randbereichen z.T. ältere Gehölzbestände. Im Norden befindet sich südlich der Mannesmannallee ein Gehölzstreifen u.a. mit Brombeere, Ahorn, Birke auf einer Straßennebenfläche angelegt. Die südlichen Gartenflächen der Grundstücke Beutherstraße 11 und 9 wurden mit in das Plangebiet einbezogen. An der Grenze zum heutigen Betriebshof stehen eine Eiche und ein Ahorn. Daran schließt sich nach Osten ein Gebüsch Holunder, Brombeere und Clematis an. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches hat sich eine Baumhecke entwickelt. Die Bäume stehen teilweise auf dem Gelände des Betriebshofes und teilweise in den angrenzenden Gartengrundstücken. An den Heifeskamp grenzen zwei Gärten an, die über eine Baumhecke aus Birke, Ahorn, Weißdorn u.ä. miteinander verbunden werden. Dadurch ergibt sich zwischen dem Heifeskamp und dem heutigen Betriebshof eine geschlossene Gehölzstruktur.

Die beschriebenen Gehölze sind aufgrund der intensiven Nutzung der angrenzenden Flächen v.a. durch Einschränkung des Wurzelbereiches und Ablagerungen erheblich beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes treten keine Fließgewässer auf. Aktuelle Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor.

2.2.3 Schutzkriterien

Der Vorhabensstandort liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Im Untersuchungsgebiet und im Umfeld sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch FFH-Gebiete vorhanden.

Ausweisungen als Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet bestehen nicht.

2.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (gemäß Anlage 2 Nr. 3 UVPG)

Bewertbar sind Leistungen und Potentiale des Naturhaushalts, die aufgrund von Veränderungen Beeinträchtigungen unterliegen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter auf den vorliegenden Sachstandermittlungen kann bezüglich der potenziell erheblichen Auswirkungen am Standort folgendes festgestellt werden:

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Umgebung des Plangebietes ist derzeit durch gewerbliche Nutzung geprägt, insbesondere durch die schon vorhandenen großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetriebe mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen. Von den geplanten Einzelhandelsbetrieben

selbst sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten, zumal sich in unmittelbarer Nachbarschaft kaum Wohnbebauung befindet.

Nach Vorliegen der Verkehrserzeugungsdaten durch das Fachmarktzentrum wurde eine überschlägige Berechnung der Veränderung der Lärmimmissionen im weiteren Umfeld (Bereich Mellinghofer Str.) durchgeführt, da hier ggf. mit einer Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung gerechnet werden könnte. Im Bereich der Wohnbebauung entlang der Mellinghofer Str. werden die geltenden Richtwerte schon derzeit überschritten. Hier ist also von einer entsprechend hohen Vorbelastung auszugehen.

Durch die vom Fachmarktzentrum erzeugten Quell- und Zielverkehre dürfte es nach grober Einschätzung um eine Immissionserhöhung von ca. 0,2 dB(A) gegenüber dem derzeitigen Stand kommen.

Da „derzeitiger Stand“ jedoch noch nicht die Entlastungseffekte, die durch die Ortsumgebung Dümpten zu erwarten sind, beinhaltet, kann aus Sicht des Lärmschutzes davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben **keine erheblichen Einwirkungen** auf die Umwelt zu erwarten sind.

2.3.2 Schutzgut Wasser /Boden

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist nicht damit zu rechnen, dass bei einer Umsetzung der Planung Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Heifeskamp - Q 15“ wurde eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro Dorsch Consult mit Stand vom 30.05.1994 durchgeführt. Die Gefährdungsabschätzung führt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich unter der Voraussetzung einer weiterhin gewerblichen Nutzung der Fläche sowie eines hohen geplanten Versiegelungsgrades der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat. Eine Nutzungsänderung zu sensibleren Nutzungen oder großflächige Entsiegelungsmaßnahmen würden eine erneute Prüfung des Altlastenverdachts erfordern. Die Fläche wird daher weiterhin im Verdachtsflächenkataster geführt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist der Boden, der im Falle der geplanten Baumaßnahme anfallen kann, überwiegend als Boden der Einbauklasse Z 1 bis Z 2 nach den Richtlinien Nr. 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle“ einzustufen.

Aushubmaterial, das nicht gemäß LAGA-Richtlinie verwertet werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung gegen Nachweis zuzuführen.

Unter Beachtung und Einhaltung dieser Vorgaben sind erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch und die Umwelt beim jetzigen Planungsstand nicht ersichtlich.

2.3.4 Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna

Das Vorhaben fügt sich in das Ortsbild der gewerblichen Umgebung ein. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist damit nicht zu erwarten.

Nachhaltige Auswirkungen auf das Landschaftsbild gehen von der Maßnahme nicht aus, da die in Anspruch genommenen Flächen versiegelt sind, und seit Jahren dort bereits eine gewerbliche Nutzung besteht.

Für den Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Aussagen zum Schutzgut Landschaft unter Einbeziehung der Eingriffsregelung beinhaltet. Da es sich im Plangebiet um weitgehend bereits versiegelte Flächen handelt und nur wenige schützenswerte Biotopstrukturen vorhanden sind, sind zusätzliche größere Eingriffe nicht zu erwarten. Bei Erhalt und Ergänzung verschiedener Biotopstrukturen ist eine ausgeglichene Bilanzierung im Plangebiet möglich.

Die Ausgleichbarkeit ist damit gewährleistet. Ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

2.3.5 Schutzgut Luft/ Klima

Die aktuelle stadtklimatische Situation wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert, da bereits heute ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt.

Für das Untersuchungsgebiet liegen zur Zeit keine Hinweise auf aktuelle Überschreitungen der Luftschadstoffgrenzwerte vor. Auch durch den geplanten großflächigen Einzelhandel selbst ist keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Aufgrund der zur Zeit vorliegenden Daten kann zur Zeit nur eine grobe Abschätzung der Auswirkungen auf die lufthygienische Situation vorgenommen werden. Durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens werden wahrscheinlich auch die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung in geringem Umfang steigen. Die nutzungsbedingte Luftschadstoffbelastung wird sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

Aufgrund der heute vorliegenden Daten und unter Berücksichtigung der bereits heute vorhandenen Vorbelastung, liegen keine Hinweise auf eine deutliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation vor.

2.3.6 Schutzgut Sachgüter - kulturelles Erbe

Im Planbereich liegen nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde keine Baudenkmäler vor.

2.3.7 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Die voraussichtlichen Auswirkungen werden aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und den Vorgaben bei der Ausführung begrenzt sein und es sind beim jetzigen Planungsstand keine verbleibenden erheblichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu erwarten.

2.4. Zusammenfassung und Beurteilung der Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auswirkungen des Vorhabens, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG führen können, sind zum jetzigen Planungsstand nicht ersichtlich. Basierend auf den vorangegangenen Sachstandermittlungen kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

10. Städtebauliche Auswirkungen der Planung/ Einzelhandelsverträglichkeit

Da Dümpten als einer der größten Mülheimer Stadtteile bisher über kein gewachsenes Stadtteilzentrum verfügt, ist es beabsichtigt, dieses eingebunden zur Mellinghofer Straße hin und zwischen den bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe an der Mannesmannallee entstehen zu lassen. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums gemäß den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1998 geschaffen.

Das Angebot des Fachmarktzentrums wird abgerundet durch die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetrieben, sportlicher Einrichtungen und Wellnessangeboten sowie Büro- und Praxisflächen wie z.B. für Anwaltskanzleien und Arztpraxen u.ä. Neben der attraktiven Gestaltung einer großzügigen Hoffläche und der Eingangssituation mit überspannter Pergola fördert dieses Angebot das Entstehen eines Teilraumzentrums.

Hierfür soll hauptsächlich ein Sondergebiet (Handel und Dienstleistungen) i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Derartige Sondergebiete können sich je nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. Um schon im Vorfeld Aussagen über mögliche Auswirkungen auf die Innenstadt, den Teilraum Dümpten und die Nachbarstädte, insbesondere Oberhausen und Essen, zu erhalten, wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt.

Nach den Ergebnissen der im Juni 2002 im Planungsausschuss vorgestellten "Verträglichkeitsstudie" des Büros Icon Regio wird das nachfolgende Nutzungskonzept vorgeschlagen:

SB-Warenhaus einschließlich Shop-Zone	6.500 m ² VK
Schuhe	600 m ² VK
Textilien	1.200 m ² VK
Sport	700 m ² VK
Büromarkt	500 m ² VK

Zoo/ Tierfutter	700 m ² VK
Drogeriemarkt	700 m ² VK
Teppich/ Möbel/ Betten	6.800 m ² VK
Babymarkt	800 m ² VK
Gesamt	18.500 m ² VK

Auf der Basis dieses Konzeptes sind nach Aussagen des Gutachtens Funktionsstörungen für die Mülheimer Innenstadt und die Nachbarstädte nicht zu erwarten. Auch auf die Stadt Duisburg, die vom Einzugsbereich des Vorhabens nur geringfügig berührt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Dennoch äußerten sowohl Vertreter der Industrie- und Handelskammer (IHK) Essen und Duisburg als auch der Städte Oberhausen und Essen zum Teil erhebliche Bedenken zur beabsichtigten Festsetzung des Sondergebietes. Nach Diskussion der Sach- und Interessenlage zwischen den Beteiligten hat die Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der zu treffenden Einzelfallentscheidung mit Verfügung vom 11.04.2003 die landesplanerische Zustimmung gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz unter Auflagen in Aussicht gestellt:

Die Gesamtverkaufsfläche muss auf maximal 15.000 m² VK festgeschrieben werden, zudem soll das geplante SB-Warenhaus auf 5.000 m² VK begrenzt werden. Die Fachmärkte mit den Sortimenten Schuhe, Sport-, Büro-, Babyartikel sowie Zoo/ Tierfutter werden jeweils mit einer VK bis zu 650 m² festgesetzt. Der ursprünglich angedachte Drogeriemarkt entfällt.

In Bezug auf die regionalplanerischen Auswirkungen des geplanten Sondergebietes führt die Verfügung der Bezirksregierung aus:

„...Ausführliche Analysen zu möglichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen finden sich in den Stellungnahmen der beteiligten IHK Essen, Mülheim, Oberhausen sowie der gutachterlichen Stellungnahme der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung, erstellt für die Edeka Rhein-Ruhr. Den dortigen Ausführungen über eine mögliche Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen, nicht nur im Stadtteil Dümpten, sondern auch in der Nachbarstadt Oberhausen sowie Auswirkungen auf die Mülheimer Innenstadt, wird dadurch Rechnung getragen, dass sich die festgesetzte Reduzierung der VK auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beziehen. Die dargestellte Reduzierung des Nahversorgungssortimentes des geplanten SB-Warenhauses sowie die vollständige Streichung des Drogeriemarktes tragen insbesondere auch diesen Bedenken Rechnung.“

Festzuhalten ist, dass durch die Berücksichtigung der Ergebnisse der landesplanerischen Abstimmung keine wesentlichen Auswirkungen für die Mülheimer Innenstadt und die Nachbarstädte zu erwarten sind.

11. Alternativen

Als Alternative würde sich die Beibehaltung des jetzt bereits festgesetzten Gewerbegebietes anbieten.

Wie bereits dargelegt, bestehen dem gegenüber seit langem städtebauliche Planungen, den Bereich an der Mellinghofer Straße zu einem Stadtteilzentrum auszubauen (vgl. Kap. 2.2).

Auf dieser Basis differenziert das Einzelhandelskonzept der Firma Icon Regio aus dem Jahre 1998 hier weiter und schlägt ein B/C-Zentrum (Fachmarktstandort mit Teilraumfunktion) vor. Da der Einzelhandelsbesatz an der Mellinghofer Straße zu schwach ausgeprägt ist, um als eigenes C-Zentrum ausgewiesen zu werden, besteht aus städtebaulicher und stadtentwicklungsplanerischer Sicht keine grundsätzlich andere Planungsalternative zum hier dargestellten Vorhaben.

Durch die beabsichtigte Sondergebietsfestsetzung besteht die einmalige Chance ein leistungsfähiges Teilraumzentrum in Dümpten zu schaffen. Dadurch soll die Attraktivität gesteigert und der Standort Dümpten gestärkt werden.

12. Städtebauliche Kennziffern

Plangebiet	4,05 ha
Baugebiet – SO – (inkl. RRB)	3,33 ha
Öffentliche Grünfläche	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,65 ha

Bebauungsplan

"Mannesmannallee / Heifeskamp – Q 21"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 23.09.2003 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 08.10.2003 bis einschließlich 07.11.2003 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 30.06.2004

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.


(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 26.02.2004 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 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 30.06.2004

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.


(Lubowitz)

