

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„SB-Markt Aktienstraße 184 – S 15 (v)“

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„SB-Markt Aktienstraße 184 – S 15 (v)“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Investor: Christoph Hütter
Ludwig-Wolker-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Büro für Kommunal- und
Regionalplanung Essen
Werdener Markt 2
45239 Essen

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

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

Im nach § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nur Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit den Kernsortimenten

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

zulässig. Untergeordnete Randsortimente aus anderen Sortimentsgruppen sind ebenfalls zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb wird auf 780 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 17 u. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplätze, Nebenanlagen und Lärmschutzwand

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

- 3.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als bauliche Anlagen nur Neben- anlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, zulässig.
- 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

4. Begrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

4.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

4.2 An den empfohlenen Standorten zum Anpflanzen von Bäumen ist je ein heimischer Laubbaum mit 20/25 cm Stammumfang fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Nachbargrundstück Lüderitzstraße 29-31 hin, entlang der Grundstücksgrenzen, zu errichten.

6. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

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

Werbeanlagen und Warenautomaten sind, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Masten und Pylonen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche mit einer max. Höhe von 6,0 m ü. Gelände zulässig. Die Anzahl dieser Werbeanlagen an Masten und Pylonen wird auf 1 begrenzt. Fahnenstangen sind hiervon ausgenommen.

7. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

7.1 Bodenbelastungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden im Bereich der Tankstelle nutzungsspezifische Schadstoffe festgestellt. Das gesamte Vorhabengebiet wird daher als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine abschließende Gefahrenermittlung wurde wegen der vorhandenen Bebauung bisher nicht vorgenommen. Im Hinblick auf die ehemalige Nutzung der Fläche wird nach Abbruch der Gebäude eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Alle angetroffenen Verunreinigungen, die eine Gefährdung darstellen, werden vor Beginn der Baumaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Amt für Tiefbau und Verkehrswesen entfernt.

7.2 Bergbau

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tages-/oder oberflächennahen Bereich stattgefunden hat. Das gesamte Vorhabengebiet wird als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

7.3 Ehemalige Luftschutzanlage

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In Teilbereichen des Vorhabengebietes liegt eine ehemalige Luftschutzanlage in ca. 12 - 15 m Tiefe. Jede Baumaßnahme im Bereich der ehemaligen Luftschutz-Stollenanlage erfordert entsprechende bauseitige Sicherung des Baukörpers aufgrund der vorhandenen negativen Beeinflussung der natürlichen Baugrundverhältnisse.

II. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim, und zwar innerhalb des sogenannten 6-km Kreises des Bauschutzbereiches vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt. Bauvorhaben, welche die nach § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, welche die vorgenannte Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges war dem staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf möglich. Die Luftbilddauswertung 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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probe-

bohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3. Baumschutz

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

4. Nachbargesetz NRW

Die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbargesetzes sind bei allen Anpflanzungen zu beachten.

5. Abfallentsorgung

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

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

ANLAGE 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„SB-Markt Aktienstraße 184 – S 15 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Mülheim

Begründung einschließlich Umweltbericht

Verfahrensstand: - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i .V. m. § 12 BauGB

Investor: Christoph Hütter
Ludwig-Wolker-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Büro für Kommunal- und
Regionalplanung Essen
Werdener Markt 2
45239 Essen



Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Räumliche und strukturelle Situation.....	4
1.1. Lage des Vorhabengebietes.....	4
1.2. Bestand innerhalb des Vorhabengebietes	4
1.3. Nachbarschaft und Umfeld	4
1.4. Eigentumsverhältnisse.....	5
2. Rechtliche Situation und Grundlagen	5
2.1. Gebietsentwicklungsplan (GEP).....	5
2.2. Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.3. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK).....	5
2.4. Bebauungspläne / Gestaltungssatzungen	6
3. Projektbeschreibung.....	6
4. Anlass und Zielsetzung der Planung	7
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise / Baugrenzen.....	9
5.4. Stellplätze / Nebenanlagen.....	10
5.5. Begrünung	10
5.6. Gestalterische Festsetzungen	11
5.7. Erschließung.....	11
5.8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte.....	12
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Lärm- und Lichtimmissionen, Lärmschutzmaßnahmen	13
8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	14
8.1. Nachrichtliche Übernahmen.....	14
8.2. Kennzeichnungen.....	14
9. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)	16
9.1. Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	16
9.2. Ziele des Umweltschutzes	17
9.2.1. Flächennutzungsplan	17
9.2.2. Bebauungspläne.....	17
9.2.3. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept und gesamtstädtischer Freiraumentwicklungsplan (Entwurf)	18

9.3.	Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen.....	18
9.3.1.	Allgemeine Beschreibung des Vorhabengebiets.....	18
9.3.2.	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt.....	19
9.3.3.	Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt.....	22
9.3.4.	Boden	24
9.3.5.	Wasser.....	28
9.3.6.	Luft	29
9.3.7.	Klima	30
9.3.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
9.3.9.	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	31
9.3.10.	Nutzung von Energie.....	32
9.3.11.	Wechselwirkungen	32
9.4.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
9.5.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	33
9.6.	Ergänzungen	33
9.6.1.	Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	33
9.6.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	34
9.6.3.	Zusammenfassung	34
10.	Planungsalternativen	38
11.	Städtebauliche Kenndaten	38
12.	Kosten- und Realisierungsrahmen	39

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1. Lage des Vorhabengebietes

Das Gelände des Vorhabens an der Aktienstraße 184/186 – Gemarkung Mülheim – liegt ca. 2 km nordöstlich der Mülheimer Innenstadt im Teilraum Dümpten (Stadtbezirk 2 Rechtsruhr Nord, Stadtteil Altstadt II).

Das Vorhabengebiet mit einer Größe von ca. 0,44 Hektar umfasst die Flurstücke 153, 603 und 632 aus Flur 17 der Gemarkung Mülheim.

Zur Zeit wird das Gelände über insgesamt drei Zufahrten direkt über die als Landesstraße (L 445) klassifizierte Aktienstraße erschlossen. Eine Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht über die nahe liegende Haltestelle Kreuzfeldstraße der Straßenbahnlinie 104 Richtung Stadtmitte bzw. Richtung Essen (10 Minuten Taktzeit werktags).

1.2. Bestand innerhalb des Vorhabengebietes

Auf dem Grundstück Aktienstraße 184 befindet sich heute ein SB-Lebensmittelmarkt der PLUS-Warenhandelsgesellschaft mit einer Verkaufsfläche von 851 m² und 37 PKW-Kundenstellplätzen.

Der vordere, 10 m tiefe Gebäudeteil mit Satteldach ist zweigeschossig und beherbergt im oberen Geschoss ein Lager für den SB-Markt. Der hintere Bereich des Marktes ist in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet.

An der Aktienstraße befindet sich ein Trafohaus mit Zugang vom Parkplatz des SB-Marktes. Auf dem Grundstück stehen mehrere Laubbäume mit Höhen zwischen 5 -12 m. Das angrenzende Grundstück Aktienstraße 186 mit einer ehemaligen Tankstelle wird nur noch temporär genutzt (Gebrauchtwagenhandel/Autoverleih mit 35 PKW-Stellplätzen/Weihnachtsbaumverkauf). Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich sind 10 PKW-Garagen untergebracht. Von der Tankstelle sind noch die Überdachung der Zapfsäulen und das Kassenhaus erhalten.

1.3. Nachbarschaft und Umfeld

Das Stadtbild im umliegenden Bereich entlang der stark befahrenen Aktienstraße ist geprägt durch Baustrukturen mit Wohnhäusern in geschlossener, vorwiegend dreigeschossiger, teilweise viergeschossiger Bauweise.

Die rückwärtig an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung der Lüderitzstraße wird im direkten Umfeld durch Geschosswohnungsbau in offener, dreigeschossiger Bauweise geprägt.

Die zum Wohnhaus Lüderitzstraße 25 zugehörigen 10 Garagen grenzen mit ihren Rückseiten direkt an die 10 Garagen auf dem Vorhabengrundstück (ehem. Tankstelle).

Im südöstlich gelegenen Bereich schließen sich aufgelockerte Baustrukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern (1-2 Geschosse) an.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Aktienstraße 184 – S 15 (v)“ befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers – Herrn Christoph Hütter. Dies sind die Grundstücke Gemarkung Mülheim, Flur 17, Flurstücke 153, 603 und 632.

2. Rechtliche Situation und Grundlagen

2.1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 stellt für das Vorhabengebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

2.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Mülheim an der Ruhr wurde am 15.03.2005 rechtswirksam. Dieser stellt für das Vorhabengebiet eine Wohnbaufläche dar.

Der geplante SB-Markt liegt außerhalb von Stadtteilzentren, dient der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist daher als ergänzende Einrichtung in der Wohnbaufläche anzusehen. Die geplante Ausweisung eines punktuellen Mischgebietes für das Vorhabengebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedingt daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.3. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 befindet sich das Vorhabengebiet im „angebundenen Bereich“ des

Siedlungsschwerpunktes Dümpten und wird im Teilraumentwicklungskonzept Dümpten (1996) als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4. Bebauungspläne / Gestaltungssatzungen

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Aktienstraße/Lüderitzstraße – S 6“ (Satzungsbeschluss 17.03.1988), zu dem auch die Gestaltungssatzung „Aktienstraße/Lüderitzstraße“ am 17.03.1988 vom Rat beschlossen wurde. Der Bebauungsplan setzt u.a. für das Vorhabengebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. In den textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass die in den allgemeinen Wohngebieten sonst zulässigen Lebensmittelgeschäfte nur ausnahmsweise zulässig sind und bei Neubauvorhaben die Verkaufsnutzfläche von 250 m² nicht überschritten werden darf.

Die Gestaltungssatzung umfasst Vorschriften zur Gestaltung und Ausrichtung der Dächer (Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Begrünung/Bekiesung von Flachdächern/Tiefgaragen) sowie zur Gestaltung der Werbeanlagen.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SB-Markt Aktienstraße 184 – S 15 (v)“ sind die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aktienstraße/Lüderitzstraße – S 6“ sowie die Gestaltungssatzung „Aktienstraße/Lüderitzstraße“ für den überplanten Teilraum aufgehoben.

3. Projektbeschreibung

Die vorhandene Bebauung (SB-Markt, Tankstelle) soll vollständig abgerissen und durch einen eingeschossigen Neubau mit Satteldach für eine Nutzung als SB-Lebensmittelmarkt mit max. 780 m² Verkaufsfläche und 70 Stellplätzen ersetzt werden. Das an der Straßenbegrenzungslinie stehende Trafogebäude soll abgerissen und neben dem Giebel des Hauses 180 / 182 neu errichtet werden. Für überplante Bäume sind Ersatzpflanzungen auf dem Gelände vorgesehen. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt unmittelbar über eine Ein- und Ausfahrt etwa in der Mitte der Straßenfront. Zur Grundstücksentwässerung ist ein Anschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Aktienstraße geplant. Auf dem Kundenparkplatz ist ein Behindertenstellplatz direkt neben dem ebenerdigen Eingang zum SB-Markt vorgesehen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt wird ein max. 6 m hoher Werbepylon errichtet.

Der Betrieb des SB-Marktes soll, wie beim bisherigen SB-Markt, durch die PLUS-Warenhandelsgesellschaft erfolgen. Als Waren sind nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel mit Käse / Milch, Gemüse, Tiefkühlkost, abgepackte Wurst- und Fleischwaren sowie Waren des täglichen Bedarfs vorgesehen.

Aktionswaren aus u.a. zentrenrelevanten Sortimenten (siehe textliche Festsetzungen) sollen als untergeordnete Randsortimente angeboten werden.

Die Arbeitsabläufe umfassen Anlieferung, Zwischenlager, Packen und Verkauf an den Werktagen im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der vollständig eingehauten Rampe, um Lärmbelästigungen durch die Entladung des LKW's möglichst zu vermeiden. Die Anzahl der Gesamtbeschäftigten soll bei 7 Arbeitskräften liegen.

4. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der vorhandene SB-Markt (Verkaufsfläche 851 m²) an der Aktienstraße 184 entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an einen modernen Selbstbedienungsmarkt und soll durch einen Neubau mit ca. 780 m² Verkaufsfläche ersetzt werden.

Zudem soll die ungenutzte Fläche der benachbarten ehemaligen Tankstelle in das SB-Markt-Gelände integriert werden, um so die Ein- und Ausfahrtssituation von der Aktienstraße zum Kundenparkplatz, die Warenanlieferung und die Gestaltung des Kundenparkplatzes zu verbessern. Die Anzahl der Kundenstellplätze soll aufgrund der Verkehrssituation (hohe Verkehrsdichte, gute KFZ-Erreichbarkeit) auf 70 Kundenstellplätze erhöht werden, um einen reibungslosen Ablauf bei der Zu- und Abfahrt und auf dem Parkplatz selbst zu gewährleisten.

Mit der vorliegenden Planung soll nun die Rechtsgrundlage geschaffen werden für

- den Neubau eines SB-Lebensmittelmarktes mit 780 m² Verkaufsfläche und
- die Umnutzung eines ehemaligen Tankstellengrundstückes zum Kundenstellplatz zur Erweiterung der Stellplatzanzahl des SB-Marktes von 37 auf 70 Stellplätze.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben zählt aufgrund der vorgesehen Verkaufsfläche von max. 780 m² und der Nutzung als SB-Markt zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten nur zulässig, wenn sie nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben. Sollten nicht nur unwesentliche Auswirkungen vorliegen, sind diese Betriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da an dem Standort

schon seit Jahren ein SB-Markt mit gleichem Sortiment und zudem mit einer um 71 m² größeren Verkaufsfläche (851 m²) betrieben wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Neuerrichtung des SB-Marktes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben wird. Zudem dient der SB-Markt überwiegend zur Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung. Andere Auswirkungen in diesem Sinne, wie z.B. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 3 Bundesimmissionsschutzgesetz) sind ebenfalls nicht zu erwarten (siehe Umweltbericht).

Für das Vorhabengebiet wird dementsprechend ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind unter anderem Einzelhandelsbetriebe. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben ausschließlich um einen solchen Einzelhandelsbetrieb handelt und keine der ansonsten in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen geplant sind, wird der Katalog der in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeschränkt.

Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu vermeiden, wird das Warenangebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente, vor allem auf die Waren des täglichen Bedarfs und für die Grundversorgung mit Lebensmitteln beschränkt. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kernsortiment festgesetzt, das aus den Sortimenten

1. Lebensmittel, Getränke,
2. Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren.

besteht.

Waren aus anderen, u.a. zentrenrelevanten Sortimenten sind nur als Randsortimente zulässig. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandel wird im Vorhabengebiet auf maximal 780 m² Verkaufsfläche beschränkt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das in dem Mischgebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 der für Mischgebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Gemäß des für die Firma Plus festgelegten „Corporate Design“ der betriebenen SB-Märkte wird das Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit einem Satteldach von 22° errichtet. Daher wird auch die umliegende prägende 3-geschossige Bauweise ausnahmsweise unterschritten.

Die maximale Firsthöhe wird auf eine Höhe von 105,15 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9,3 m.

5.3. Baugrenzen

Um einen SB-Lebensmittelmarkt mit rationeller Logistik betreiben zu können, sind Vorgaben hinsichtlich Anzahl und Länge der Regalreihen sowie der Lage der Kassenzone zu beachten. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird der Hauptbaukörper mit den Abmessungen von 45,3 m x 25,4 m und im seitlichen Anschluss die eingebaute Anlieferungsrampe mit den Abmessungen von 5,0 m x 24,5 m errichtet. Diese Maße spiegeln sich in den festgesetzten Baugrenzen wider.

Am südwestlichen Grundstücksrand rückt die hintere Baugrenze bis auf 0,6 – 1,6 m an das Grundstück Aktienstraße 178 heran. Mit dieser Baukörperanordnung verbleibt zur Schaffung des Parkplatzes genügend Raum für die Anlegung der gewünschten Stellplätze und ausreichend breite Fahrstreifen als Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen und zur Warenanlieferung. Durch den geringen Abstand zum Nachbargrundstück Aktienstraße 178 (Flurstück 342) können aber die gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandflächen nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Als Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hat der Eigentümer des Grundstückes Aktienstraße 178 der entsprechenden Eintragung der Abstandflächen als Baulast auf seinem Grundstück schriftlich zugestimmt.

Die Verpflichtung zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis vor Erteilung einer Baugenehmigung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.4. Stellplätze / Nebenanlagen

Nach § 51 BauO NRW i.V.m. den Verwaltungsvorschriften zur BauO NRW ist für das Vorhaben je 30-40 qm Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Somit beträgt die gesamte erforderliche Stellplatzanzahl 23 Stellplätze. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrssituation (hohe Verkehrsdichte, gute KFZ-Erreichbarkeit) sind zur Vermeidung von Parksuchverkehr auf dem Kundenparkplatz und damit auch zur Steigerung der Attraktivität des SB-Marktes 70 Kundenstellplätze vorgesehen, um so einen reibungslosen Ablauf bei der Zu- und Abfahrt und auf dem Parkplatz selbst zu gewährleisten.

Für die geplanten 70 Kunden-Stellplätze wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Um eine weitere Versiegelung von Flächen durch die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen zu vermeiden, sind diese nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als bauliche Anlagen nur Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Zu diesen zulässigen Nebenanlagen zählt die geplante Trafostation (Ortsnetzstation) nördlich der Giebelwand des Gebäudes Aktienstraße 180/182. Auch die vorgesehene Lärmschutzwand zur Lüderitzstraße 29-31 hin ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5. Begrünung

Sämtliche nicht versiegelten Flächen werden zur Belebung und Gliederung des Vorhabengebietes als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt und sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

Für den Baumbestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Für 7 im Vorhabengebiet zu fällende Bäume wurde bereits eine Fällgenehmigung am 21.05.2004 (Az.: 70.31.06.0349/04) erteilt. Als Ersatz sind 7 neue standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Darüberhinaus werden 7 weitere Laubbäume im Bereich der neu anzulegenden begrünten Freiflächen gepflanzt.

5 der insgesamt 14 neuen Bäume sind zur Gestaltung des Straßenraumes entlang der Aktienstraße zu pflanzen. In der zeichnerischen Festsetzung sind die empfohlenen Standorte für diese Baumpflanzungen enthalten.

Die an der Südgrenze vorhandenen Baumbestände sowie 2 Bäume neben der Straßenverkehrsfläche der Aktienstraße sollen erhalten bleiben. Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Bäume nach DIN 18920 zu sichern.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbargesetzes NRW sind bei den Anpflanzungen zu beachten.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen der 14 Bäume, zur Übernahme der Anwuchsgarantie, zur dauerhaften Erhaltung sowie zur Sicherung der zu erhaltenden Bäume nach DIN 18920 ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.6. Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Als Dachform wird für den Hauptbaukörper gemäß des „Corporate Design“ für SB-Märkte der Fa. PLUS ein Satteldach (SD) festgesetzt.

Werbeanlagen

Für die 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, mit Ausnahme eines Werbepylonen an der Ein- und Ausfahrt, außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen wurde die Anzahl von Masten und Pylonen für das Vorhaben auf einen Werbepylon 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 bewegten und wechselndem Licht ausgeschlossen. Die Höhe des geplanten Werbepylonen an der Ein- und Ausfahrt zum Kundenstellplatz wird auf eine maximale Höhe von 6,0 m über Gelände begrenzt.

5.7. Erschließung

Das Vorhabengebiet wird zur Zeit über 3 direkte Zufahrten von der Aktienstraße aus erschlossen; es haben sich dort verschiedentlich, aufgrund der stark befahrenen vierspürigen Hauptverkehrsstraße L 445 mit integrierter Straßenbahntrasse, Unfälle beim Aus- und Einfahren vom und auf das Vorhabengebiet ereignet. Zukünftig wird die Anzahl der Zufahrten deshalb auf eine Ein- /Ausfahrt zu den Kunden-Stellplätzen reduziert, welche ebenfalls zur Warenanlieferung genutzt wird. Die ungefähr in der Mitte der Straßenfront

liegende Zufahrt wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Ein- und Ausfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB festgesetzt.

Zur fußläufigen Erschließung ist zusätzlich zu dieser Ein- und Ausfahrt eine ca. 1 m breite Zuwegung von der Stellplatzanlage zur Aktienstraße neben dem Wohnhaus Aktienstraße 180 /182 geplant.

5.8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Im Vorhabengebiet ist für die geplante Trafostation neben der Giebelwand des Hauses Aktienstraße 180/182 eine Fläche zur Belastung mit Leitungsrechten zugunsten der RWE Net AG festgesetzt. Damit wird die Errichtung, der Betrieb und die Wartung dieser Versorgungsanlage planungsrechtlich abgesichert.

Weitere mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im Vorhabengebiet nicht vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des SB-Marktes mit Strom und Wasser erfolgt durch die bestehenden Anschlüsse des bisherigen SB-Marktes an die in der Aktienstraße vorhandenen Leitungstrassen.

Die Grundstücksentwässerung ist über den vorhandenen Anschluss des bisherigen SB-Marktes an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Aktienstraße geplant. Die Niederschlagsabwässer der versiegelten Flächen werden ebenfalls in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Aktienstraße eingeleitet, da eine Versickerung aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Aufgrund eines bestehenden Verschlechterungsverbotes dürfen sich die aus dem Vorhabengebiet abzuleitenden Abwässer zukünftig hinsichtlich der Abwassermenge und der Schmutzfracht gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Es liegt eine Abwasser- und Schmutzfrachtbilanzierung (Durchschlag & Bever, Oberhausen 2005) vor, die eine Erhöhung der Abwassermenge und der Schmutzfracht durch das Vorhaben ausschließt.

Das an der Straßenbegrenzungslinie auf dem Vorhabengrundstück stehende Trafohaus (Ortsnetzstation) soll abgerissen werden und durch einen neuen Trafostandort neben dem Giebel des Hauses Aktienstraße 180/182 ersetzt werden. Dieser Trafostandort ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Zeichen „Elektrizität“ festgesetzt. Zur Aufstellung der Trafostation, und um einen ausreichenden Zugang für Wartungsarbeiten zu gewährleisten, wird ein 4,5 m x 4,5 m großer Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten der RWE Net AG festgesetzt.

Die neue Trafostation wird nicht wie bisher in einem Gebäude untergebracht, sondern als „Kompakt-Station“ im Freien aufgestellt.

Die Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte für Niederfrequenzanlagen der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV) werden an der angrenzenden Wohnbebauung des Wohnhauses Aktienstraße 180/182 eingehalten.

Nach der Abfallsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr besteht ein Nutzungszwang für den SB-Markt für die Entsorgung von 240 l Abfall pro Woche durch die öffentliche Müllabfuhr. Sämtliche darüber hinausgehenden Abfälle werden durch den SB-Markt-Betreiber privat entsorgt.

7. Lärm- und Lichtimmissionen, Lärmschutzmaßnahmen

Zur Ermittlung der vorhandenen sowie der durch die Planung hervorgerufenen Geräuschbelastungen wurde ein Schallschutzgutachten¹ erstellt.

Eine Vorbelastung des Vorhabengebietes und der umliegenden Wohnbebauung besteht durch die stark befahrene Aktienstraße mit einem DTV-Wert von ca. 16.000 Fahrzeugen pro Tag. Für den geplanten Lebensmittelmarkt werden täglich etwa 630 motorisierte Kunden erwartet. Das sind etwa 4 % des täglichen Verkehrsaufkommens auf der Aktienstraße, so dass man von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr ausgehen kann. Die Erhöhung der Schallimmissionen, die durch den zusätzlichen Kundenverkehr auf der Aktienstraße hervorgerufen werden, liegt unter 0,2 dB(A) und ist somit unbedenklich.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die von den geplanten Nutzungen im Vorhabengebiet verursachten Emissionen die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tagsüber an dem Wohnhaus Lüderitzstraße 29-31 nicht eingehalten werden können.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Wohnhaus Lüderitzstraße 29-31 erforderlich. Diese ist 2,00 hoch mit einem 0,7 m in der Höhe geneigten Winkel, der den Schall auf den geplanten Parkplatz lenkt. Unter Einbeziehung dieser Lärmschutzwand können die Orientierungs- und Richtwerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB (A) am Wohnhaus Lüderitzstraße 29-31 eingehalten werden.

Als positiver Nebeneffekt können die Geräuschbelastungen des Wohnhauses Lüderitzstraße 29-31 durch die Verkehrsbelastung der Aktienstraße durch die vorgesehene Lärmschutzwand ebenfalls teilweise reduziert werden.

Die Lärmschutzwand wird als „Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ an der Grundstücksgrenze zum Wohnhaus Lüderitzstraße 29-31 mit einer Höhe

¹ Schallschutzgutachten zum geplanten PLUS-Markt an der Aktienstraße in Mülheim; Institut für Lärmschutz Düsseldorf; Juni 2005

von 2,70 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Eine eigene Abstandfläche zum Nachbargrundstück wird von dieser Lärmschutzwand nicht ausgelöst, wenn die Wand durchgehend ab einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände des Nachbargrundstückes zum Kundenparkplatz hin abknickt und der Steigungswinkel der Abknickung unter 45° bleibt. Zum Kundenparkplatz hin ist in Teilabschnitten eine maximal ca. 1,50 m tiefe Abgrabung mit einer Stützwand entlang der Lärmschutzwand vorgesehen.

Die Einhaltung dieser Ausführungsdetails sowie die Verpflichtung zur Errichtung der Lärmschutzwand sind verbindlich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Lichtimmissionen können im Vorhabengebiet aufgrund einer beleuchteten Werbeanlage (Werbepylon an der Ein- und Ausfahrt) und durch die Beleuchtung der Anlieferungsrampe bei Anlieferung von Waren sowie durch die Beleuchtung des Kundenparkplatzes entstehen.

Um weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht ausgeschlossen. Durch die komplette Einhausung der Anlieferungsrampe findet eine ausreichende Abschirmung zur Vermeidung von Lichtimmissionen durch die Beleuchtung der Anlieferungsrampe statt. Die Verpflichtung zur Einhausung der Anlieferungsrampe ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die Anforderungen der LAI-Licht-Richtlinie sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

8.1. Nachrichtliche Übernahmen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim nachrichtlich übernommen.

8.2. Kennzeichnungen

Bodenbelastungen

Das Vorhabengebiet wurde im Vorfeld des Verfahrens hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen untersucht. Die orientierende Gefährdungsabschätzung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) kommt zu dem Ergebnis, dass an 3 Stellen auf dem ehem. Tankstellengelände nutzungsbedingt ein Geruch nach Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt wurde. Darüber hinaus waren die Auffüllungs- bzw. Bodenmaterialien organoleptisch, d.h. geruchlich oder optisch unauffällig.

Teilbereiche des bestehenden SB-Marktes wurden nicht untersucht. Da unter dem bestehenden SB-Markt ein Restrisiko möglicher Bodenbelastungen vorliegt, sollen nähere Untersuchungen und daraus folgende Maßnahmen durch den Investor durchgeführt werden, sobald das bestehende Gebäude abgerissen wird. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen und vor Beginn der Neubaumaßnahme sind die erforderlichen abschließenden Untersuchungen und evtl. Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Amt für Tiefbau und Verkehrswesen durchzuführen. Entsprechende verpflichtende Regelungen sind in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Das gesamte Vorhabengebiet wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“ sowie im Bereich des ehemaligen Steinkohlenlängenfeldes „Ver. Sellerbeck“.

Die Auswertung des Grubenbildes des stillgelegten Bergwerks Ver. Sellerbeck durch die Bez.-Reg. Arnsberg (Abt. 8 (Bergbau und Energie) hat ergeben, dass einer Projektion zufolge das Flöz Mausegatt vermutlich im südlichen Bereich des Vorhabengebietes unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche ausstreicht. Gewinnungstätigkeiten im tages-/oberflächennahen Bereich unter dem Vorhabengebiet in dem Flöz Mausegatt sowie verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus auf oder in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes sind nicht urkundlich belegt.

Dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr liegt zudem ein Hinweis über einen Wetterschacht der Ver. Sellerbeck im Bereich Lüderitzstraße 16/18 vor.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tages-/oder oberflächennahen Bereich stattgefunden hat.

Das gesamte Vorhabengebiet wird deshalb als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis durch den Vorhabenträger vorzulegen.

Die Verpflichtung zur Vorlage des bergschadenstechnischen Standsicherheitsnachweises ist auch Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ehemaliger Luftschutzbunker

Im Vorhabengebiet, auf den Flurstücken 153, 603 und 632 sowie außerhalb des Vorhabengebietes auf den Flurstücken 631, 643 und 710 liegt eine ehemalige Luftschutzanlage

in ca. 12–15 m Tiefe. Es handelt sich um eine in bergmännischer Bauweise erstellte Anlage. Nachdem im August 1970 Hohlraumsuchbohrungen vorgenommen wurden, ist die Anlage im gleichen Monat mit 83 Tonnen Feststoffen (Hib 30 – Flug- und Filterasche mit 5 % Zementzusatz) verfüllt worden.

Bei dem Umfang der Anlage in den wenig standfesten Schichten aus Lehm und Kies ist es nicht auszuschließen, dass noch Brüche auftreten, zumal eine hundertprozentige Verfüllung nicht möglich ist. Jede Baumaßnahme im Bereich einer ehemaligen Luftschutz-Stollenanlage erfordert eine bauseitige Sicherung des Baukörpers aufgrund der negativen Beeinflussung der natürlichen Baugrundverhältnisse.

Der betroffene Bereich wird daher gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

9. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)

9.1. Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(gem. Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB, Nr. 1 a)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet den Neubau eines SB-Marktes an der Aktienstraße in Mülheim an der Ruhr vor. Die derzeit vorhandene Bebauung (SB-Lebensmittelmarkt, ehemalige Tankstelle und Garagen) soll vollständig abgerissen werden. Geplant wird ein eingeschossiger Neubau mit Satteldach für eine Nutzung als SB-Lebensmittelmarkt mit ca. 775 m² Verkaufsfläche und 70 PKW-Stellplätzen. Ein an der Straßenbegrenzungslinie stehendes Trafogebäude soll abgerissen werden. Der neue Trafostandort ist neben dem Giebel des Hauses 180 / 182 geplant. Für überplante Bäume sind Ersatzpflanzungen auf dem Gelände vorgesehen. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt unmittelbar über eine Ein- und Ausfahrt etwa in der Mitte der Straßenfront. Zur Grundstücksentwässerung ist ein Anschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Aktienstraße geplant. Auf dem Kundenparkplatz ist ein Behindertenstellplatz direkt neben dem ebenerdigen Eingang zum SB-Markt vorgesehen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt soll ein Werbepylon errichtet werden.

In dem im bisherigen Bebauungsplan „Aktienstraße / Lüderitzstraße – S 6“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Baunutzungsverordnung und den textlichen Festsetzungen nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis 250 m² Verkaufsfläche zulässig (§ 4 BauNVO). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt in Allgemeinen Wohngebieten für diese Nutzung 699 m² gemäß BauNVO, so dass eine Änderung der Baugebietsfestsetzung in ein Mischgebiet notwendig wird.

Die vorgegebenen Baugrenzen des Bebauungsplanes „Aktienstraße / Lüderitzstraße – S 6“ ermöglichen es nicht, einen SB-Markt in länglicher Form zu bauen, was aus den Vor-

gaben für einen modernen Markt mit rationeller Logistik notwendig ist. Die Stellung des geplanten Baukörpers berücksichtigt den städtebaulich gewollten Rücksprung in der Flucht; die vordere Gebäudelinie liegt ca. 17,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

9.2. Ziele des Umweltschutzes

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 b)

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

9.2.1. Flächennutzungsplan

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim, der am 15.03.2005 rechtswirksam wurde, ist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

9.2.2. Bebauungspläne

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Aktienstraße / Lüderitzstraße S 6“ (Satzungsbeschluss 17.03.1988), zu dem auch die Gestaltungssatzung „Aktienstraße / Lüderitzstraße“ am 17.03.1988 vom Rat beschlossen wurde. Die Gestaltungssatzung trifft u.a. Vorgaben zur Dachgestaltung und zu Werbeanlagen.

9.2.3. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept und gesamtstädtischer Freiraumentwicklungsplan (Entwurf)

Im Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1984 liegt das Vorhabengebiet im angebundenen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Dümpten. Der gesamtstädtische Freiraumentwicklungsplan (Entwurf, 2005) macht für das Vorhabengebiet keine weitergehenden Angaben zu Zielen des Umweltschutzes.

9.3. Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2)

Die nachfolgende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen setzt sich aus folgenden Abschnitten zusammen:

- Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Merkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete
- Beschreibung der derzeitigen für den Plan relevanten Umweltprobleme
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung inkl. der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme
- Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die vorgenannten Punkte werden für jedes der in den folgenden Kapitel genannten Schutzgüter / Umweltmedien dargestellt. Diese Gliederung richtet sich nach den Ausführungen des § 2 Abs. 1 UVPG sowie § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

9.3.1. Allgemeine Beschreibung des Vorhabengebietes

Das Vorhabengebiet wird zur Zeit durch einen SB-Lebensmittelmarkt (851 qm Verkaufsfläche und 37 PKW-Stellplätze) genutzt. Am Grundstücksrand zur Aktienstraße steht ein Trafohaus. Auf dem ebenfalls zum Vorhabengebiet gehörenden, nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die heute von einem Gebrauchtwagenhändler und temporär durch einen Weihnachtsbaumverkauf belegt ist. Des Weiteren liegen auf diesem Grundstück 10 Garagen.

Das Gebiet ist überwiegend versiegelt. Einzelne Laubbäume finden sich in den Randbereichen (Ulme, Eberesche, Weide, Ahorn).

Das Umfeld entlang der Aktienstraße wird geprägt durch Mehrfamilienhäuser in meist geschlossener, überwiegend drei- bis viergeschossiger Bauweise. Südöstlich an das Vorhabengebiet angrenzend schließt sich im Bereich der Lüderitzstraße ebenfalls Wohnbebauung - Geschosswohnungsbau in offener Bauweise - an.

9.3.2. Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Bedingt durch die Lage des Vorhabengebiets an der verkehrsreichen Aktienstraße ergibt sich eine erhöhte Grundbelastung durch verkehrliche Immissionen.

Lärmimmissionen

Die derzeitige Situation wird geprägt durch die verkehrliche Belastung der Aktienstraße. Der DTV-Wert der Aktienstraße liegt nach Aussagen der Stadt Mülheim (Amt für Verkehrswesen und Tiefbau) bei ca. 16.000 Fahrzeugen pro Tag. Der Anteil der Lkw beträgt etwa 3 %.

Hieraus ergibt sich ein Beurteilungspegel an der benachbarten Wohnbebauung von $L_r = 51,1 \text{ dB(A)}$ am Wohnhaus Aktienstraße 179 gegenüber der geplanten Zufahrt zum SB-Markt (IP 1) im EG und $48,0 \text{ dB(A)}$ am Wohnhaus östlich des Vorhabengebiets (IP 10) im 2. OG.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für ein WA-Gebiet (55 dB(A) tagsüber) werden an allen Immissionspunkten nicht überschritten (Schallschutzgutachten, Institut für Lärmschutz, Düsseldorf 2005).

Luftschadstoffimmissionen

Das Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr führt in seiner Stellungnahme vom 29.04.2005 aus:

„Konkrete Aussagen zur aktuellen lufthygienischen Situation liegen zur Zeit nicht vor. Allerdings wurden im Jahr 1999 / 2000 Luftschadstoffmessungen in der Aktienstraße durchgeführt (Höhe Hausnummer 142). An diesem Standort wurde mit Passivsammlern NO_2 und Benzol gemessen, außerdem wurde mit einer mobilen Aktivmesseinrichtung NO_2 , Ruß, PM_{10} , PAKs und Benzol ermittelt. Die Messverfahren entsprechen nicht den heute geltenden Vorgaben der 22. BImSchV, es können aber Rückschlüsse auf die Belastungssituation am Messstandort gezogen werden. Aufgrund der Messergebnisse des Jahres 1999 / 2000 kann eine Überschreitung des NO_2 Jahresmittelwertes am Messstandort nicht ausgeschlossen werden.“

Das Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr führt in seiner Stellungnahme vom 20.10.2005 ergänzend aus:

„Seit 1.07.2005 betreibt das LUA NRW eine Schadstoffmessstation in der Aktienstraße, zwischen Kühlenstraße und Kreuzfeldstraße, also westlich des Untersuchungsgebiets. Nach den bisher vorliegenden vorläufigen Daten wurde im Zeitraum vom 1.7.2005 bis 15.10.2005 an dieser Messstation 16mal ein PM10-Tagesmittelwert von mehr als 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt. Seit 1.1.2005 darf entsprechend der 22.BImSchV der PM10-Tagesmittelwert nicht mehr als 35mal pro Jahr über 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liegen. Besteht die Gefahr, dass dieser Grenzwert nicht eingehalten ist, so ist ein Aktionsplan aufzustellen, welcher Maßnahmevorschläge zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung enthalten muss. Falls für den Messstandort Aktienstraße ein Aktionsplan aufgestellt werden muss, kann dies auch Auswirkungen auf den Bereich des Untersuchungsgebiets SB_Markt Aktienstraße haben. Für das Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Messdaten vor. Aufgrund der vorhandenen Informationen ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung etwas günstiger ist als am Messstandort Aktienstraße. Durch das geplante Vorhaben ist keine nennenswerte Veränderung zu erwarten.“

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen können im Vorhabengebiet aufgrund einer beleuchteten Werbeanlage (Werbepylon), durch die Parkplatzbeleuchtung und durch die Beleuchtung der Anlieferungsrampe bei Anlieferung von Waren entstehen.

Bioklima

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr ordnet das Gebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zu. Die Bebauungsstrukturen und Begrünung im Umfeld des Vorhabengebiets sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Der hohe Versiegelungsgrad der zu überplanenden Fläche trägt hingegen kleinräumig zur Steigerung des städtischen Wärmeinseleffekts bei austauscharmen Wetterlagen bei und ist somit als bioklimatisch ungünstig einzustufen.

Prognose

Hinsichtlich der Veränderung des menschlichen Lebensraumes sind keine bzw. nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten. Ebenso sind erheblich veränderte Belastungen durch Lärm-, Luftschadstoff- und Lichtimmissionen nicht zu prognostizieren.

Durch die geplante 2,70 m hohe Mauer an der Ostgrenze des Vorhabengebiets reduziert sich der durch die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Aktienstraße verursachte Beurteilungspegel am östlich gelegenen Nachbarhaus im 2. OG (IP 10) von $L_r = 48,0 \text{ dB(A)}$ auf $41,0 \text{ dB(A)}$ und liegt $14,0 \text{ dB(A)}$ unterhalb des Beurteilungspegels des geplanten Lebensmittelmarktes von $55,0 \text{ dB(A)}$. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels (Gewerbelärm SB-Markt) von $L_r = 55,0 \text{ dB(A)}$ am Wohnhaus Aktienstraße 179 gegen-

über der Zufahrt zum SB-Markt (IP 10) durch die Schallimmissionen der Aktienstraße erfolgt nicht.

Durch die Errichtung des PLUS-Marktes wird der Immissionsrichtwert (IRW) nach TA-Lärm für ein WA-Gebiet (55 dB(A) tagsüber) und der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein WA-Gebiet (55 dB(A) tagsüber) an allen Immissionspunkten nicht überschritten. Der Beurteilungspegel L_r (Gewerbelärm SB-Markt) liegt zwischen $L_r = 34,1$ dB(A) am IP 2 im EG und $L_r = 55,0$ dB(A) am IP 10 im 2. OG und damit bis zu 20,9 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) für ein WA-Gebiet am Tag (Schallschutzgutachten, Institut für Lärmschutz, Düsseldorf 2005).

Mit der geplanten Verlegung der Trafostation (Ortsnetzstation Umspannung Mittel- Niederspannung) an den westlichen Rand des Vorhabengebiets ergibt sich potenziell eine Beeinträchtigung der dort benachbarten Wohnnutzung durch elektromagnetische Emissionen. Hierzu legt die 26. BImSchV Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte für Niederfrequenzanlagen fest. Diese liegen bei 5 kV/m bzw. 100 μ T (Mikrotesla) für 50 Hz Felder (Anhang 2 der 26. BImSchV). Nach Informationen des Netzbetreibers RWE Net und Feldstärkenmessprotokollen für entsprechende 630 kVA Stationen sind bereits in einem Abstand von 0,5 m vom Trafogehäuse die magnetischen Flussdichten deutlich niedriger als 15 μ T. Die elektrische Feldstärke an der Gehäuseoberfläche liegt nach Messprotokollen im Bereich von 40V/m. Aus den vorliegenden Materialien und Daten lassen sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit ableiten. Prognosen im Sinne einer Vorsorge mit entsprechend niedrigeren Beurteilungswerten von 0,1 bis 1 μ T hinsichtlich der elektromagnetischen Emissionen sind aufgrund fehlender Daten insbesondere zur Grundbelastung nicht möglich.

In der Bauphase (Abriss der vorhandenen Bebauung und Neubau des geplanten SB-Marktes) sind zusätzliche Lärm- und Luftschadstoffimmissionen durch den Bauverkehr und Baumaschinenbetrieb zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Die Anlieferungsrampe wird zur Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen vollständig eingehaust. Dies bedeutet vor allem einen verbesserten Lärm- und Lichtschutz für die rückwärtige Seite der Bebauung Haus Nr. 180 / 182 an der Aktienstraße. Zum Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung (Lüderitzstraße 31) wird an der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,70 m über Gelände festgesetzt.

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen werden Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht ausgeschlossen. Bei der Beleuchtung des Kundenparkplatzes sind die Anforderungen der LAI-Licht-Richtlinie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9.3.3. Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt

Das Vorhabengebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Grünanteil ist gering und beschränkt sich auf die Randbereiche. Hier finden sich einige Einzelbäume (Hainbuche, Ulme, Weide, Ahorn und Eberesche) sowie entlang der Aktienstraße eine durch die Zufahrt, weitere Zuwegungen und das Trafohaus unterbrochene Feuerdornhecke (*Pyracantha*).

Schutzausweisungen liegen für das Vorhabengebiet nicht vor. Die Bäume im Vorhabengebiet gehören überwiegend zu den durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen (Stammumfang mindestens 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden).

Die vorhandene Bebauung zeigt keine gestalterischen Qualitäten und fügt sich nicht in das Ortsbild ein. Als wenige aufwertende Elemente sind Baum- und Heckenbestände anzusprechen.

Angaben zu Biotopverbundfunktionen sowie zu Aspekten der biologischen Vielfalt liegen nicht vor.

Prognose

Mit der Umsetzung der Planung werden 6 Bäume beseitigt:

Nr. 1 Weide	(U = 0,90 m / H = 8,0 m)
Nr. 2 Eberesche	(U = 0,70 m / H = 7,0 m)
Nr. 3 Ulme	(U = 1,10 m / H = 11,0 m)
Nr. 4 Ulme	(U = 0,85 m / H = 12,0 m)
Nr. 5 Ulme	(U = 1,45 m / H = 12,0 m)
Nr. 6 Eberesche	(U = 0,60 m / H = 6,0 m)

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Biotoptypenbewertung und Flächenbilanzierung nach der Arbeitshilfe der Landesregierung NW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (Hrsg. Ministerien: MSKS, MURL und MBW, 1996, 2002) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 1 auf der nachfolgenden Seite dokumentiert. Die Entfernung der durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume sowie die Ersatzpflanzung wurde bei der Bewertung nicht berücksichtigt, da eine Fällgenehmigung für diese Bäume aus dem Jahre 2004 besteht. Die Fällgenehmigung erlaubt die Entfernung von insgesamt 7 Bäumen; einer dieser Bäume ist zum Beginn des Verfahrens schon entfernt worden. Der erforderliche Ausgleich ist nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim a. d. R. mit der Ersatzpflanzung von 7 Bäumen im Vorhabengebiet vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere 7 Laubbäume im Vorhabengebiet angepflanzt. Mit der zukünftigen Flächenverteilung wird im Geltungsbereich des Plans der Anteil unversiegelter Frei- bzw. Grünflächen erhöht. Unter der Voraussetzung,

dass die Gehölzbestände im südlichen Planbereich erhalten werden, ist somit eine Verbesserung der Biotopqualität zu erwarten.

Mit der Neubebauung und vor allem der Neugestaltung der Freiflächen und Außenanlagen (Kundenparkplätze etc.) ist eine Verbesserung der Ortsbildqualitäten unter der Voraussetzung, dass die geplanten Begrünungsmaßnahmen durchgeführt und dauerhaft gesichert werden, zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Für die entfallenden Bäume wird ein Ersatz mit 7 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in der Größe 20 / 25 im Bereich der neu anzulegenden begrünten Freiflächen festgesetzt. Der an der Südgrenze vorhandene Baumbestand soll erhalten werden.

Tab.1: VBB "SB - Markt Aktienstraße 184 - S15(v)"

Bilanzierung

BKR Essen

28.04.2005

Heutiger Zustand des Vorhabengebietes - Geltungsbereich							Einzelflächenwert (Fläche x Gesamtwert)
Lfd. Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	
1	1.1	Trafostation	40	0	1	0	0,0
2	1.1	versiegelt	1278	0	1	0	0,0
3	1.1	versiegelte Flächen, Parkplatz	990	0	1	0	0,0
4	1.11	Garagen	190	0	1	0	0,0
5	1.11	bebaute Flächen	1258	0	1	0	0,0
6	1.11	ehem. Tankstelle (Gebäude)	180	0	1	0	0,0
7	4.3	Grünfläche	180	2	1	2	360,0
8	4.3	Grünfläche mit Baumreihe	260	2	1	2	520,0
Summe					(Gesamtflächenwert):		880,0
Summe: 4.376							

Anmerkung: Bäume, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr unterliegen, wurden nicht in die Bewertung einbezogen. Für entfallende Bäume werden Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung vorgenommen.

Geplanter Zustand des Vorhabengebietes gem. VBB-Entwurf							Einzelflächenwert (Fläche x Gesamtwert)
Lfd. Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	
1	1.1	Stellplätze	810	0	1	0	0,0
2	1.1	Trafostandort	18	0	1	0	0,0
3	1.1	versiegelte Flächen	1320	0	1	0	0,0
4	4.3	Überbaute Fläche	1276	0	1	0	0,0
5	4.3	Grünfläche	692	2	1	2	1.384,0
6	4.3	Grünfläche mit Baumreihe (Erhalt)	260	2	1	2	520,0
Summe (Gesamtflächenwert):							1.904,0
Summe: 4.376							

Summe heutiger Zustand: 880; Summe geplanter Zustand: 1.904; Differenz: -1.024 d.h. es wird mit der Planung eine Verbesserung erreicht

9.3.4. Boden

Das Vorhabengebiet ist großflächig versiegelt. Lediglich im südlichen / südwestlichen Grundstücksbereich sind unversiegelte Restflächen tlw. mit Gehölzbestand vorhanden. Der Bodenaufbau wurde im Rahmen einer Baugrund- und Versickerungsuntersuchung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) sowie einer orientierenden Gefährdungsabschätzung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) analysiert.

Der **Bodenaufbau** ist grob durch drei Schichten gekennzeichnet. Zunächst stehen im gesamten Vorhabengebiet Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,26 bis 3,1 m an. Diesen folgt eine mehrere Meter mächtige schwach tonig-feinsandige Schluffschicht (Löß) über Sanden und Kiesen der Rhein-Hauptterrasse bzw. kreidezeitlicher Feinsand / Sandmergel.

Zu den Auffüllungen macht das o.g. Baugrund- und Versickerungsgutachten folgende Angaben:

„Im gesamten Bereich des künftigen SB-Lebensmittelmarktes wurden Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,26 m und 3,1 m angetroffen. Die mächtigeren Auffüllungen wurden im Bereich ehemaliger Tankanlagen sowie im Bereich eines Schlammfangs erbohrt. Die Auffüllungen setzen sich unterhalb der Oberflächenbefestigung (Beton, Asphalt

oder Pflastersteinen) überwiegend aus schwach kiesigen Sanden, teilweise auch feinsandigen Schluffen mit Fremd Beimengungen in Form von Schlacken, Ziegeln, Kohle, Schotter und Beton sowie untergeordnet Glas und Keramik zusammen. Im Bereich der unterirdischen Kraftstofftanks (KRB 6, 8 und 11) folgt unter den Pflastersteinen zunächst eine 0,3 – 0,8 m mächtige Schlackeauffüllung in einer sandigen Bodenmatrix, die von Auffüllungen in der o.g. Zusammensetzung umlagert wird. Die 3,1 m mächtigen Auffüllungen in der KRB 8 a/b und der KRB 11 lassen vermuten, dass die Tanks in der Vergangenheit ausgebaut worden sind und die Auskofferung anschließend aufgefüllt worden ist. An der Basis der KRB 8 wurde trotz mehrmaligen Umsetzens Beton angebohrt, was annehmen lässt, dass die Tanks möglicherweise in einer Betonwanne gelagert waren. Eine systematisch erkennbare Lagerungsdichte, die sich z.B. aus einem kontrollierten Einbau der Auffüllungen ergeben würde, lässt sich anhand der geringen Aufschlussdichte nicht erkennen. Daher sollte grundsätzlich von einer lockeren Lagerung der Auffüllung ausgegangen werden.“

Hinsichtlich der den Auffüllungen folgenden Schluffe sind folgende Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

„Unterhalb der Auffüllungen wurden ab Tiefen von 0,26 bzw. 3,1 m bis zu einer Bohrteufe von 5,0 m durchweg schwach feinsandige Schluffe (Löß) erbohrt. Die Böden gelten als bewegungsempfindlich und neigen unter dynamischen Einflüssen bzw. bei Begehen oder Befahren in Verbindung mit Wasserzutritt zum Aufweichen. Sie können in dieser Zustandsform nicht unterhalb der Gründungskörper verbleiben. Hierauf ist besonders bei den Erdarbeiten zu achten, um unnötige Aufweichungen zu vermeiden.“

Das Vorhabengebiet wurde im Vorfeld des Verfahrens hinsichtlich möglicher **Bodenbelastungen** untersucht. Die orientierende Gefährdungsabschätzung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf dem Tankstellengelände wurde an 3 Stellen (Öllageraum, Benzinabscheider, neben den ehemaligen Kraftstofftanks) nutzungsbedingt ein Geruch nach Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Darüber hinaus waren die Auffüllungs- bzw. Bodenmaterialien organoleptisch, d.h. geruchlich oder optisch unauffällig.“

Die chemische Untersuchung von stichpunktartig zusammengestellten Boden- und Bodenluftproben führte zu folgenden Ergebnissen:

- Auf dem Tankstellengelände wurden lokal im Bereich des Benzinabscheiders, des Öllageraumes und des Altöltanks MKW-Verunreinigungen festgestellt. Die Bodenbelastungen sind im Wesentlichen auf die oberen 1,0 bis 2,0 m beschränkt und nehmen mit zunehmender Bodentiefe deutlich ab. Im übrigen wurden keine bedeutsamen MKW-Gehalte im Boden festgestellt.

- Die gemessenen Konzentrationen an EOX und PAK n. EPA im Boden sind unauffällig.
- Auf dem Grundstück der ehemaligen Gitterrostfabrik wurden punktuell leicht erhöhte Cyanidgehalt von maximal 5,0 mg/kg gemessen.
- Die ermittelten Schwermetallgehalte liegen überwiegend auf einem für innerstädtische Verhältnisse typischen Niveau. Lediglich in der Probe KRB 1 (0,08-0,6 m) sind die Werte für Blei (- 360 mg/kg), Cadmium (= 1,9 mg/kg), Kupfer (= 360 mg/kg) und Zink (= 920 mg/kg) als erhöht einzustufen. Auch in der Probe MP 4 ist die Zinkkonzentration mit 1.010 mg/kg erhöht.
- In der Bodenluft wurde kein erhöhtes Potential an leicht flüchtigen Schadstoffen festgestellt. Die maximale BTEX-Konzentration beträgt 1,2 mg/m³. LHKW wurden in einer Konzentration von maximal 0,2 mg/m³ ermittelt.“

Teilbereiche des aktuell bestehenden SB-Marktes wurden nicht untersucht. Im Scopingtermin zur Umweltprüfung am 13.04.2005 wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt 66-4) darauf hingewiesen, dass ein Restrisiko durch evtl. unterhalb dieses Gebäudes vorliegenden Belastungen somit vorhanden bleibt und so die Gefahr nicht abschließend beurteilt werden kann.

Hinsichtlich möglicher **bergbaulicher Tätigkeiten** führt die Bezirksregierung Arnsberg in ihrer Stellungnahme Folgendes aus (Abt. 8 Bezirksregierung Arnsberg, 12.04.2005):

„Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“ sowie im Bereich des ehemaligen Steinkohlenlängensfeldes „Vers. Sellerbeck“. Eine Auswertung des vorliegenden Grubenbildes des stillgelegten Bergwerks Ver. Sellerbeck hat ergeben, dass einer Projektion zufolge das Flöz Mausegatt vermutlich im südlichen Bereich der Planungsmaßnahme unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche ausstreicht. Das Flöz fällt mit ca. 63gon nach Südosten ein und hat eine Mächtigkeit von ca. 0,65 m bis 1,30 m. Eine exakte Angabe über den Verlauf der Ausbisslinie ist anhand der vorliegenden Unterlagen allerdings nicht möglich. Gewinnungstätigkeiten im tages- / oberflächennahen Bereich unter dem Vorhabengebiet in dem Flöz Mausegatt sowie verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus auf oder in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes sind hier (bei der Bezirksregierung) nicht urkundlich belegt.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse lässt sich jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausschließen, dass unter dem Vorhabengebiet Abbau bis in den tages- / oberflächennahen Bereich reicht. Es kann sich hierbei um widerrechtlichen Abbau Dritter oder aber um Bergbau vor Anlegung von Urkunden (Grubenbilder), sogen. „Uraltbergbau“, des ehemaligen Bergwerks Ver. Sellerbeck handeln.“

Das Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr gibt in seiner Stellungnahme vom 20.05.05 einen Hinweis auf einen Wetterschacht der Ver. Sellerbeck im Bereich Luderitzstraße 16 / 18.

Im Vorhabengebiet, auf den Flurstücken 153, 603 und 632 sowie außerhalb des Vorhabengebietes auf den Flurstücken 631, 643 und 710, liegt eine ehemalige Luftschutzanlage in ca. 12–15 m Tiefe. Es handelt sich um eine in bergmännischer Bauweise erstellte Anlage. Nach dem im August 1970 Hohlraumsuchbohrungen vorgenommen wurden, ist die Anlage im gleichen Monat mit 83 Tonnen Feststoffen (Hib 30 – Flug- und Filterasche mit 5 % Zementzusatz) verfüllt worden.

Prognose

Hinsichtlich der Schadstoffbelastungen des Bodens kommt die Gefährdungsabschätzung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Wirkungspfade Boden – Mensch (Direktkontakt) sowie Boden – Bodenluft – Mensch bei nur geringfügiger Veränderung der versiegelten Flächen kein Wirkungsrisiko besteht. Ebenso wird für den Pfad Boden – Grundwasser eine Gefährdung ausgeschlossen. Da seit der Erarbeitung der Gefährdungsabschätzung die Planung geändert wurde und insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle Flächen entsiegelt und begrünt werden sollen, sind die vorgenannten Wirkungsbeurteilungen zu relativieren. Da insbesondere für den Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Sanierung vorgesehen ist, sind nach der Realisierung des Vorhabens keine verbleibenden Risiken für die Wirkungspfade zu erwarten.

Während der Baumaßnahme wird die vorhandene Oberflächenbefestigung aufgenommen. Diese Materialien sind, soweit sie nicht wieder verwendet werden können, fachgerecht zu entsorgen. Mit der Freilegung des Bodens in der Bauphase besteht ggf. die Möglichkeit der Verlagerung von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten durch Regenwassereintritt oder Wirkungen auf den Pfad Boden – Mensch (Direktkontakt) sowie Boden – Bodenluft – Mensch. Hier sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Des weiteren neigen die unter den Auffüllungen anstehenden Schluffe bei mechanischen Belastungen in Verbindung mit Wasserzutritt zum Aufweichen. Hierzu gibt die Baugrund- und Versickerungsuntersuchung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) Vorgaben für die Bauausführung.

Mit Realisierung des Vorhabens werden ca. 530 qm Fläche weniger im Vergleich zur heutigen Situation im Vorhabengebiet versiegelt oder überbaut.

Sollten im tages- / oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann über diesem Teil des Planungsgebiets ein Einsturz oder eine Absenkung des Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden.

Geplante Maßnahmen

Es ist vorgesehen, dass der Investor die Belastungen im Bereich der ehem. Tankstelle im Zuge der Baumaßnahme vollständig entfernt und nach Abschluss einen Sanierungsbericht vorlegt. Hinsichtlich der Entsorgungswege für Aufbruch und Aushub sind rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten Deklarationsanalysen durchzuführen. Die unterirdischen Einbauten, wie z.B. Benzinabscheider oder Altöltank werden vermutlich ausgebaut und sind daher vorab zu leeren und zu reinigen. MKW-verunreinigtes Bodenmaterial, das hierbei in den Aushub fällt, ist unter gutachterlicher Begleitung zu separieren und getrennt zu entsorgen, wobei nach den vorliegenden Analysedaten eine Wiederverwertung des Materials nicht möglich ist. Gegebenenfalls ist von dem belasteten Material eine chemische Analyse zur Prüfung der Entsorgungsmöglichkeiten anzufertigen. Sollten abweichend von den vorliegenden Ergebnissen bei den geplanten Abbruch- und Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, empfiehlt es sich, einen Bodengutachter einzuschalten.

Da unter dem aktuell bestehenden SB-Markt ein Restrisiko möglicher Bodenbelastungen vorliegt, sollen nähere Untersuchungen und daraus folgende Maßnahmen durch den Investor durchgeführt werden, sobald das bestehende Gebäude abgerissen wird. Entsprechende verpflichtende Regelungen werden in dem Durchführungsvertrag festgehalten.

Hinsichtlich der bergbaulichen Situation ist vor Erteilung der Baugenehmigung ein Stand-sicherheitsnachweis mit entsprechenden Erkundungsmaßnahmen beizubringen. Hierbei ist auch der Hinweis auf einen Wetterschacht im Bereich Lüderitzstraße 16 / 18 zu beachten. Diese Maßnahme wird als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und über den städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) verbindlich gesichert.

9.3.5. Wasser

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Baugrund- und Versickerungsuntersuchung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) wurden bei den Bohrarbeiten von Anfang bis Mitte November 2003 kein Grundwasser angetroffen. Versickertes Oberflächenwasser kann, sofern keine Oberflächenbefestigung existiert, an den als Stauer wirkenden schwach feinsandigen Schluffen als Schichtenwasser auftreten. In der hydrologischen Karte wird die Mächtigkeit der grundwasserfreien Deckschichten im Bereich der Untersuchungsfläche mit mindestens 10 m angegeben.

Die Entwässerung des Vorhabengebiets erfolgt über einen Mischwasserkanal in der Aktienstraße.

Prognose

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet reduziert. Hierdurch kann vermehrt Regenwasser in den Untergrund gelangen und ggf. an den stauenden Schluffschichten als Schichtenwasser auftreten. Erhebliche Veränderungen oder Auswirkungen sind, unter der Voraussetzung, dass die schadstoffbelasteten Bodenbereiche saniert werden, nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.3.4. Boden).

Von einer Versickerung des auf den versiegelten bzw. überbauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten im o.g. Gutachten abgeraten.

Geplante Maßnahmen

Hinsichtlich der Grundwassersituation sind keine Maßnahmen geplant, die über die geplanten in Kap. 7.3.4. Boden dargestellten Ausführungen hinausgehen. Eine Regenwasserversickerung ist nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet.

9.3.6. Luft

Das Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr führt in seiner Stellungnahme vom 29.04.2005 aus:

„Konkrete Aussagen zur aktuellen lufthygienischen Situation liegen zur Zeit nicht vor. Allerdings wurden im Jahr 1999 / 2000 Luftschadstoffmessungen in der Aktienstraße durchgeführt (Höhe Hausnummer 142). An diesem Standort wurde mit Passivsammlern NO₂ und Benzol gemessen, außerdem wurde mit einer mobilen Aktivmesseinrichtung NO₂, Ruß, PM10, PAKs und Benzol ermittelt. Die Messverfahren entsprechen nicht den heute geltenden Vorgaben der 22. BImSchV, es können aber Rückschlüsse auf die Belastungssituation am Messstandort gezogen werden. Aufgrund der Messergebnisse des Jahres 1999 / 2000 kann eine Überschreitung des NO₂ Jahresmittelwertes am Messstandort nicht ausgeschlossen werden.“

Das Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr führt in seiner Stellungnahme vom 20.10.2005 ergänzend aus:

„Seit 1.07.2005 betreibt das LUA NRW eine Schadstoffmessstation in der Aktienstraße, zwischen Kühlenstraße und Kreuzfeldstraße, also westlich des Untersuchungsgebiets. Nach den bisher vorliegenden vorläufigen Daten wurde im Zeitraum vom 1.7.2005 bis 15.10.2005 an dieser Messstation 16mal ein PM10-Tagesmittelwert von mehr als 50 µg/m³ ermittelt. Seit 1.1.2005 darf entsprechend der 22. BImSchV der PM10-Tagesmittelwert nicht mehr als 35mal pro Jahr über 50 µg/m³ liegen. Besteht die Gefahr, dass dieser Grenzwert nicht eingehalten ist, so ist ein Aktionsplan aufzustellen, welcher

Maßnahmevorschläge zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung enthalten muss. Falls für den Messstandort Aktienstraße ein Aktionsplan aufgestellt werden muss, kann dies auch Auswirkungen auf den Bereich des Untersuchungsgebiets SB_Markt Aktienstraße haben. Für das Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Messdaten vor. Aufgrund der vorhandenen Informationen ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung etwas günstiger ist als am Messstandort Aktienstraße. Durch das geplante Vorhaben ist keine nennenswerte Veränderung zu erwarten.“

Prognose

Eine wesentliche Veränderung der Belastungssituation ist derzeit durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

In der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz wird folgender Hinweis gegeben: „Das Landesumweltamt hat seit Juli 2005 Luftschadstoffmessungen in der Aktienstraße durchgeführt. Der Messstandort ist in Höhe der Hausnummer 152, also westlich des Vorhabengebietes. Diese Messungen werden genauere Erkenntnisse über die Luftschadstoffbelastung in der Aktienstraße liefern. Falls Grenzwerte überschritten werden oder eine zukünftige Überschreitung zu befürchten ist, so ist ein Aktionsplan bzw. Luftreinhalteplan aufzustellen, der Maßnahmen zur Minderung der Luftschadstoffbelastung vorsehen muss. Deshalb sind die Ergebnisse der Luftschadstoffmessungen in der Aktienstraße auch für das Untersuchungsgebiet zu beachten.“

9.3.7. Klima

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr ordnet das Gebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zu.

Folgende Planungshinweise werden gegeben: „Die Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen sollten erhalten werden. Eine Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen ist anzustreben. Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen sind vorzusehen. Gehölzstrukturen sind zu erhalten bzw. aufzubauen und zu erweitern.“

Besondere Klimafunktionen (wie z.B. Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen usw.) werden nicht dargestellt.

Im Gegensatz zu der bioklimatisch positiven Bebauungsstruktur und Begrünung im Umfeld des Vorhabengebiets trägt der hohe Versiegelungsgrad der zu überplanenden Fläche kleinräumig zur Steigerung des städtischen Wärmeinseleffekts bei austauscharmen Wetterlagen bei und ist somit als bioklimatisch ungünstig einzustufen.

Prognose:

Durch den Neubau des SB-Marktes und die Neugestaltung des Parkplatzes wird der Versiegelungsgrad verringert. Entfallende Gehölzbestände / Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden. Insgesamt sind daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

9.3.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Vorhabengebiets sind keine Denkmäler sowie sonstige besonders schützenswerte Kulturgüter vorhanden. Als sonstige Sachgüter sind der SB-Markt sowie der Autohandel zu nennen.

Die bestehenden Nutzungen und Gebäude fügen sich nicht in das Ortsbild entlang der Aktienstraße ein und weisen keine erwähnenswerten Gestaltqualitäten auf.

Prognose:

Die vorhandenen wirtschaftlichen Werte werden durch eine Neuanlage ersetzt. Hinsichtlich des Ortsbildes ist durch eine qualitativ höherwertige Neubebauung eine Verbesserung der derzeitigen Situation möglich.

9.3.9. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen des Betriebs des zukünftigen SB-Marktes wird durchweg Hausmüll anfallen. Ein Aufkommen von Sondermüll wird in den Planungsunterlagen ausgeschlossen. Die Lagerung von Hausmüll geschieht in Containern. Karton und Papier werden im Lager gesammelt. 240 l Abfall werden durch die öffentliche Müllabfuhr entsorgt. Die restlichen Abfälle werden durch den Betreiber privat entsorgt.

Es ist geplant, die Entwässerung über den Mischwasserkanal in der Aktienstraße vorzunehmen. Besonders zu behandelnde Abwässer werden nicht anfallen.

Die Versickerungsuntersuchung (Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003) kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Durchlässigkeitsbeiwerte der unter den Auffüllungen anstehenden Schluffe deutlich unter den Empfehlungen des maßgeblichen Arbeitsblattes A 138 der ATV liegen. Daher wird aus fachgutachterlicher Sicht von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten und eine Einleitung in das städtische Kanalnetz empfohlen.

Hinsichtlich der Entsorgungswege für Aufbruch und Aushub sind rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten Deklarationsanalysen durchzuführen. Weitere Bodenemissionen mit

Schadstoffbelastungen werden bei der Sanierung des Bereichs der ehemaligen Tankstelle anfallen und sind fachgerecht zu entsorgen.

Angaben zu Darstellungen von Plänen des Abfallrechts oder der Abwasserentsorgung liegen nicht vor.

Aufgrund eines bestehenden Verschlechterungsverbotes dürfen sich die aus dem Vorhabengebiet abzuleitenden Abwässer zukünftig hinsichtlich der Abwassermenge und der Schmutzfracht gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Es liegt eine Abwasser- und Schmutzfrachtbilanzierung (Durchschlag & Bever, Oberhausen 2005) vor, die eine Erhöhung der Abwassermenge und der Schmutzfracht durch das Vorhaben ausschließt.

9.3.10. Nutzung von Energie

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie liegen nicht vor.

9.3.11. Wechselwirkungen

Generell besteht ein vielschichtiges Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern, so z.B. Lokalklima und Aufenthaltsqualität für den Menschen, Luft als Transportmedium für Schadstoffe, Boden als Deckschicht für das Grundwasser, Komplex der abiotischen und biotischen Raumausstattung für Pflanzen und Tiere. Meist zeigen sich Wechselwirkungen bereits in der Ausprägung der Situation der einzelnen Schutzgüter (Boden – Grundwasser, Luftschadstoffimmissionen – Mensch) und wurden bereits zuvor beschrieben. Insgesamt wird in der Bestandsaufnahme deutlich, dass durch den hohen Versiegelungsgrad natürliche Wirkungsgefüge unterbrochen bzw. stark menschlich beeinflusst sind. Der Boden als wesentlicher Träger einer Vielzahl von Funktionen (Lebensraumfunktion, Filterfunktion, Ertragsfunktion) ist rudimentär nur noch in Restbereichen, so an der südlichen Grundstücksgrenze, vorhanden.

Hinsichtlich der Prognose ist festzuhalten, dass die Schadstoffbelastung der Auffüllung (vgl. Kap. 7.3.4) bei Öffnung des Belags in verschiedenen Wirkungspfaden (Boden → Grundwasser, Boden → Mensch u.a.) aktiviert werden kann.

Prognose:

Im Wesentlichen bleibt das Vorhabengebiet großflächig versiegelt bzw. überbaut. Mit der geplanten Grüngestaltung (u.a. Anpflanzen von Bäumen, tlw. Entsiegelung von Flächen) können einige Funktionszusammenhänge, so Biotopqualitäten für die städtische Avifauna oder Steigerung der Ortsbildqualität, verbessert werden. Während der Bauzeit besteht

durch die Öffnung der Oberflächenbeläge bei Regenwassereintritt die Möglichkeit der Auswaschung und Verlagerung von Bodenverunreinigungen.

9.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nullvariante sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber der zuvor beschriebenen derzeitigen Umweltsituation zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rasen- und Heckenschnitt, Gehölzpflege) sowie die natürlichen Rahmenbedingungen (z.B. Abgang von Gehölzen / Bäumen) entwicklungsbestimmend.

9.5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 d)

Außer dem Erhalt der jetzigen Situation sind keine Planungsalternativen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrachtet worden.

9.6. Ergänzungen

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)

9.6.1. Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 a)

Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zunächst eine Erstein-schätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Diese wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung zusätzlicher fachgutachterlicher Aussagen bzw. Stellungnahmen der Behörden vertieft und ergänzt.

Folgende Einzelgutachten liegen vor:

- Baugrund- und Versickerungsuntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003
- Orientierende Gefährdungsabschätzung, Dr. Gärtner und Partner GbR, 2003
- Schallschutzgutachten, Institut für Lärmschutz, Düsseldorf 2005
- Bilanzierung der Abwassermengen und Schmutzfrachten, Durchschlag & Be-ver, Oberhausen 2005

9.6.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 b)

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB zuständigkeitshalber die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Folgende Maßnahmen sind zur Überwachung vorgesehen:

1. Ergänzende Gefährdungsabschätzung hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen während der Bauphase und Deklarationsanalysen zur Klärung der Entsorgungswegs Aufbruch und Aushub
2. Standsicherheitsnachweis mit entsprechenden Erkundungsmaßnahmen zur Beurteilung der bergbaulichen Situation vor Erteilung der Baugenehmigung
3. Vollzugskontrolle einschließlich Abnahme der Baumpflanzungen (Amt 70.3)
4. Nachkontrolle der Baumpflanzungen ein Jahr nach erfolgter Pflanzung.
5. Überprüfung, ob für den Messstandort Aktienstraße ein Aktionsplan zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung aufgestellt wurde bzw. wird sowie Kontrolle der Umsetzung ggfls. erforderlicher Maßnahmen

9.6.3. Zusammenfassung

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 c)

Z.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Neubau eines SB-Marktes mit Neugestaltung der Stellplatzflächen und Grünanlagen einschließlich Umnutzung eines ehemaligen Tankstellengrundstückes.

Z.2 Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes

- Verantwortung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Sicherung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Z.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Vorhabengebiet wird zur Zeit durch einen SB-Lebensmittelmarkt (851 qm Verkaufsfläche und 37 PKW-Stellplätze) genutzt. Am Grundstücksrand zur Aktienstraße steht ein Trafohaus. Auf dem ebenfalls zum Vorhabengebiet gehörenden, nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die heute von einem Gebrauchtwagenhändler und temporär durch einen Weihnachtsbaumverkauf belegt ist. Des Weiteren stehen auf diesem Grundstück 10 Garagen.

Das Gebiet ist überwiegend versiegelt. Einzelne Laubbäume finden sich in den Randbereichen (Ulme, Eberesche, Weide, Ahorn).

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 a)	Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 b)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 c)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	erhöhte Grundbelastungen durch verkehrliche Immissionen Verkehrslärmimmissionen liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete Konkrete Aussagen zur aktuellen lufthygienischen Situation liegen zur Zeit nicht vor Bzgl. NO₂ Immissionen kann auf der Grundlage von Messungen 1999 / 2000 eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV nicht ausgeschlossen werden	erhebliche nachteilige Veränderungen sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten; die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr werden nicht erhöht; der durch den neuen SB-Markt verursachte Gewerbelärm liegt unter den Immissionsrichtwerten den TA-Lärm.	Anlieferungsrampe wird zur Vermeidung von Lärmemissionen vollständig eingehaust. Festsetzung einer Lärmschutzwand (Höhe 2,7 m) an der östlichen Grundstücksgrenze
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Biologische Vielfalt	Grünstrukturen nur in den Randbereichen geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung Schutzgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden	Überbauung bislang unversiegelter, gärtnerisch gestalteter bzw. brachliegender Flächen, Entsiegelung von bislang überbauten oder versiegelten Flächen Neugestaltung der Freiflächen	Neupflanzung von Bäumen Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 a)	Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 b)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 c)
		chen mit Anlage von Grünstreifen und Anpflanzung von Bäumen Gesamtversiegelung im Vorhabengebiet nimmt um ca. 530 qm ab	
Boden	überwiegend versiegelte Flächen, z.T. Auffüllungen mit Belastungen durch Schwermetalle, im Bereich der ehemaligen Tankstelle z.T. Verunreinigungen durch MKW	Neuinanspruchnahme und Entsiegelung in Teilbereichen; Gesamtversiegelung im Vorhabengebiet nimmt um ca. 530 qm ab	Ergänzung der Gefährdungsabschätzung nach Abriss des alten SB-Marktes; Beseitigung schadstoffbelasteter Auffüllung im Zuge der Baumaßnahme (Sanierungsbericht soll vorgelegt werden); Deklarationsanalysen zur Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs
Wasser	Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden Grundwasser wurde bei den Bodenuntersuchungen nicht angetroffen	kein erhöhtes Risiko durch vorhandene Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad und die bindigen Deckschichten.	
Luft	Bzgl. NO ₂ Immissionen kann auf der Grundlage von Messungen 1999 / 2003 eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV nicht ausgeschlossen werden	erhebliche nachteilige Veränderungen sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten; ggf. kann sich bei einer höheren Kundenfrequenz die Zahl der an- und abfahrenden PKW steigern und somit die verkehrlichen Immissionsbelastungen auf angrenzenden Grundstücken erhöhen	Das Landesumweltamt beabsichtigt, ab Mitte des Jahres 2005 Luftschadstoffmessungen in der Aktienstraße durchzuführen. Der Messstandort ist Höhe Hausnummer 152, also westlich des Vorhabengebietes. Diese Messungen werden genauere Erkenntnisse über die Luftschadstoffbelastung in der Aktienstraße liefern.
Klima	Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete mit überwiegend günstigem Bioklima	bei Sicherung einer angemessenen Grünstruktur im Vorhabengebiet sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten	Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmäler sowie sonstige besonders schützenswerte Kulturgüter sind nicht vorhanden. sonstige Sachgüter: SB-	vorhandene wirtschaftliche Werte werden durch Neuanlage ersetzt. hinsichtlich des Ortsbildes ist durch eine qualitativ	

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 a)	Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 b)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 c)
	Markt und Autohandel	höherwertige Neubebauung eine Verbesserung der derzeitigen Situation möglich	
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		Abfallaufkommen: Hausmüll, kein Sondermüll Lagerung: Hausmüll in Containern, Karton und Papier im Lager Beseitigung: öffentliche Müllabfuhr. Entwässerung: über den Mischwasserkanal in der Aktienstraße Besonders zu behandelnden Abwässer: fallen nicht an	Bodenemissionen: Deklarationsanalysen zur Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs
Energie		Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie liegen nicht vor.	
Wechselwirkungen	Im Wesentlichen bleibt das Vorhabengebiet großflächig versiegelt bzw. überbaut. Mit der geplanten Grüngestaltung (u.a. Anpflanzen von Bäumen, tlw. Entsiegelung von Flächen) können einige Funktionszusammenhänge, so Biotopqualitäten für die städtische Avifauna oder Steigerung der Ortsbildqualität, verbessert werden. Während der Bauzeit besteht durch die Öffnung der Oberflächenbeläge bei Regenwassereintritt die Möglichkeit der Auswaschung und Verlagerung von Bodenverunreinigungen.		

Z.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nullvariante sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber der zuvor beschriebenen derzeitigen Umweltsituation zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rasen- und Heckenschnitt, Gehölzpflanze) sowie die natürlichen Rahmenbedingungen (z.B. Abgang von Gehölzen / Bäumen) entwicklungsbestimmend.

Z.5 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Außer dem Erhalt der jetzigen Situation sind keine Planungsalternativen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrachtet worden.

Z.6 Ergänzungen

Ergänzungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 3:

- Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zunächst eine Ersteinschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Diese wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung zusätzlicher fachgutachterlicher Aussagen und Stellungnahmen der Behörden vertieft und ergänzt.
- Folgende Maßnahmen sind zur Überwachung vorgesehen:
 - o Ergänzende Gefährdungsabschätzung hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen während der Bauphase und Deklarationsanalysen zur Klärung der Entsorgungswege Aufbruch und Aushub
 - o Standsicherheitsnachweis mit entsprechenden Erkundungsmaßnahmen zur Beurteilung der bergbaulichen Situation vor Erteilung der Baugenehmigung
 - o Vollzugskontrolle einschließlich Abnahme der Baumpflanzungen (Amt 70.3)
 - o Nachkontrolle der Baumpflanzungen ein Jahr nach erfolgter Pflanzung
 - o Überprüfung, ob für den Messstandort Aktienstraße ein Aktionsplan zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung aufgestellt wurde bzw. wird sowie Kontrolle der Umsetzung ggfls. erforderlicher Maßnahmen

10. Planungsalternativen

Außer dem Erhalt der jetzigen Situation sind keine Planungsalternativen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrachtet worden.

11. Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland	4.376 m ²
Gesamtgröße des Vorhabengebietes	4.376 m ²
Anzahl Kundenstellplätze	70
- davon Behindertenstellplätze	1
Verkaufsfläche	780 m ²
Gesamtfläche SB-Markt (Grundfläche)	1.276 m ²
geplante Arbeitsplätze	7

12. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.
Einzelheiten zu den Realisierungsfristen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)

Vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)

Vom 1.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4.05.2004 (GV. NRW. S. 259).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"SB - Markt Aktienstraße 184 - S 15 (v)"

Gemarkung: Mülheim Flur: 17 Flurstücke: 153, 603, 632
M 1: 500 Stand: 05.08.2005

Vorhabenträger:
Christoph Hütter
Ludwig-Wolker-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel. 0208 - 34026

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Ges. vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232) geändert durch Art. 9 Ges. vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259)

1. Dieser Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet worden durch

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Inh. Michael Happe
45239 Essen - Werderener Markt 2
e-mail: info@bkr-essen.de
Tel.: 0201/491573 Fax: 494117

Essen, den

5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht haben mit dem im Vorhabengebiet aufzubehaltenen Bebauungsplan in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

2. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt durch

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
45468 Mülheim an der Ruhr
Löhberg 78 - am Rathausmarkt
Telefon: (0208) 45000-0 Telefax: -32
e-mail: dr.schuster@geohaus.de

Mülheim an der Ruhr, den

Mülheim an der Ruhr, den
Im Auftrage des Rates der Stadt

Dr.-Ing. Otmar Schuster

Schriftführer

3. Der Planungsausschuss der Stadt hat am 08.03.2005 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

7. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung sowie des Umweltberichtes sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

4. Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den
Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

7.3 Ehemalige Luftschutzanlage (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
In Teilbereichen des Vorhabengebietes liegt eine ehemalige Luftschutzanlage in 12 - 15 m Tiefe. Jede Baumaßnahme im Bereich der ehemaligen Luftschutz-Stollenanlage erfordert entsprechende bauseitige Sicherung des Baukörpers aufgrund der negativen Beeinflussung der natürlichen Baugrundverhältnisse.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bauschutzbereich
Das Vorhabengebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim, und zwar innerhalb des sogenannten 6-km Kreises des Bauschutzbereiches vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt. Bauvorhaben, welche die nach § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, welche die vorgenannte Höhe überschreiten, keine Bauanzeige/Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelräumdienst
Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges war dem Kampfmittelräumdienst möglich. 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 Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

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

4. Nachbargesetz NRW
Die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbargesetzes sind bei allen Anpflanzungen zu beachten.

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

6. Beseitigung von Niederschlagswasser
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Im nach § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nur Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit den Kernsortimenten
1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogene, Kosmetik, Haushaltswaren
zulässig. Untergeordnete Randsortimente aus anderen Sortimentsgruppen sind ebenfalls zulässig.
Die maximale Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb wird auf 780 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 17 u. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplätze und Nebenanlagen und Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
3.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als bauliche Anlagen nur Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen zulässig.
3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

4. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
4.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
4.2 An den festgesetzten Standpunkten zum Anpflanzen von Bäumen ist je ein heimischer Laubbau mit 20/25 cm Stammumfang fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Nachbargrundstück Lüdertitzstraße 29-31 hin, entlang der Grundstücksgrenzen, zu errichten.

6. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Werbeanlagen und Warenautomaten sind, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen an Masten und Pylonen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Höhe von 6,0 m ü. Gelände zulässig. Die Anzahl dieser Werbeanlagen an Masten und Pylonen wird auf 1 begrenzt. Fahnenstangen sind hiervon ausgenommen.

7. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
7.1 Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden im Bereich der Tankstelle nutzungsspezifische Schadstoffe festgestellt. Das gesamte Plangebiet wird daher als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine abschließende Gefahrenermittlung wurde wegen der vorhandenen Bebauung bisher nicht vorgenommen. Im Hinblick auf die ehemalige Nutzung der Fläche wird nach Abbruch der Gebäude eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Alle angetroffenen Verunreinigungen, die eine Gefährdung darstellen, werden im Rahmen der Baumaßnahme, in Abstimmung mit der zuständigen Behörde, entfernt.

7.2 Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass widersprüchlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im tages- oder oberflächennahen Bereich stattgefunden hat. Das gesamte Vorhabengebiet wird als Fläche, unter der der Bergbau umgeht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.6 Grundflächenzahl

FH max. Firsthöhe in Meter über NN

I als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

--- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Trafostation

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Bäume

empfohlener Standort für anzupflanzende Bäume

Ein- bzw. Ausfahrten

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Lärmschutzwand

Kennzeichnungen

(siehe auch unter "7. Kennzeichnungen" der Festsetzungen durch Text)

Umgrenzung der ehemaligen Luftschutzanlage

Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Firstrichtung

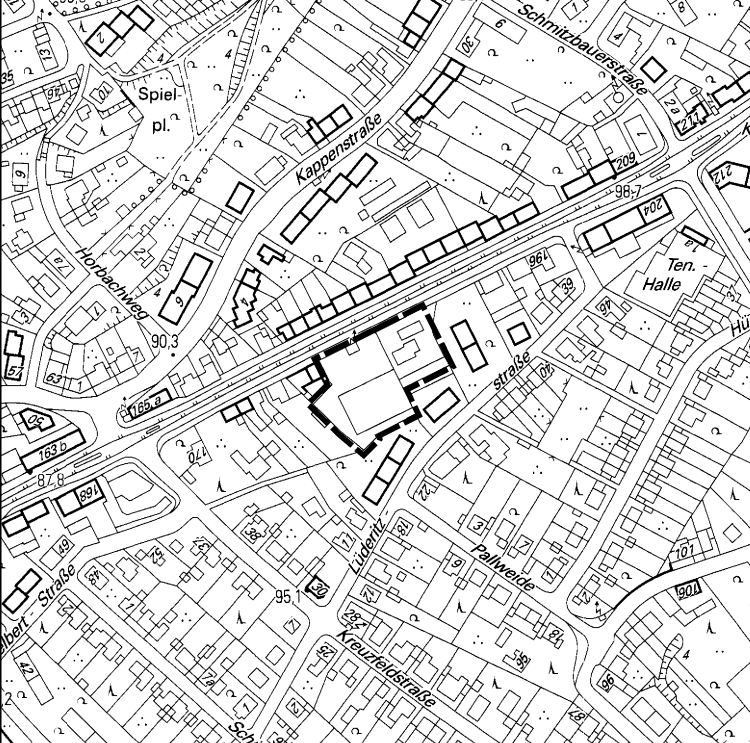
SD Satteldach

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

geplante Aufteilung der Stellplatzfläche

ÜBERSICHT M 1: 5000 (i. Original))



Bebauungsplan

"SB-Markt Aktienstraße 184 – S 15 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 30.08.2005 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 23.09.2005 bis einschließlich 24.10.2005 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 17.01.2005

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 19.12.2005 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 17.01.2005

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

