

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 23.08.1990 A.Z. 35.2-12.07

Stadt Mülheim a.d. Ruhr



Bebauungsplan X1

Düsseldorfer Str. / Lehnerstr.

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan "Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1"

i. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 3 Abs. 4 BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Zf. 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.3 Mischgebiete (MI).

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

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

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.4 Kerngebiete (MK 1 und MK 2)

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung "Vergnügungsstätten" sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" sind nicht zulässig.

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

Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme "Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

"Sonstige Wohnungen" sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Oberhalb des 2. Geschosses sind nur Wohnungen zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 und 3
BauGB i.V. mit § 7
Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

§ 9 Abs. 1 und 3
BauGB i.V. mit § 7
Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

1.5 Gewerbegebiete (GE)

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzung "Lagerplätze" ist als eigenständige Nutzung nicht zulässig.

Von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die wegen ihres geringen Emissionsgrades in der Abstandsliste 1982 (siehe Anlage A zu den textlichen Festsetzungen) nicht aufgeführt sind.

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

- a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
- b) Betriebsbeschränkungen

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 4 und 5
BauNVO

Die Abstandsliste 1982 - Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 über "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" - ist als Anlage A Teil dieser Festsetzungen.

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

Die Nutzungseinschränkungen gelten nur für die emitierenden Teile der Betriebsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

In dem Kerngebiet 2 (MK 2) an der Düsseldorfer Straße/Ecke Planstraße B wird der Höchstwert der Geschoßflächenzahl (GFZ) und im Mischgebiet an der Düsseldorfer Straße/Ecke Lehnerstraße werden die Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen unter Anwendung des § 17 Abs. 10 BauNVO überschritten. Die jeweils zulässigen Maße sind im Plan festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit § 17
Abs. 10 BauNVO

3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 In den dreigeschossigen allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfahrten in Garagen nicht an der Gebäudefront angeordnet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V. mit
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.2 In den Kerngebieten sind Stellplätze und Garagen lediglich auf den besonders festgesetzten Flächen und in den Garagengeschossen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V. mit
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.3 Die Gemeinschaftsgarage im Kerngebiet 1 (MK 1) wird der in diesem Kerngebiet befindlichen zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung zugeordnet. § 9 Abs. 1 Nr. 22
BauGB
Die in dem Kerngebiet 2 (MK 2) und in dem dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiet mit geschlossener Bauweise festgesetzten, auch unabhängig voneinander zu errichtenden Gemeinschaftsgaragen werden den Grundstücken dieser Baugebiete zugeordnet.

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche nordwestlich der Gemeinbedarfsfläche "Post" ist mit einem Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB
- 4.2 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festsetzen Flächen in dem zweigeschossigen reinen Wohngebiet sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anliegergrundstücke zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

4.3 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche im Kerngebiet 1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger und einem Geh- und Fahrrecht (ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

5. Begrünungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

5.1 Die im Plan festgesetzten Flachdächer sind mit einer Erdschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

5.2 In Anlehnung an die vorgeschlagenen Standorte sind im Kerngebiet (MK 1) mindestens 45 Bäume und im nördlich der Planstraße A gelegenen Gewerbegebiet mindestens 12 Bäume gemäß Pflanzliste (Anlage B) anzupflanzen.

5.3 In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen, soweit diese Flächen nicht als Wege-, Stellplatz- oder Lagerflächen benötigt werden.

Die Begrünung ist wie folgt vorzunehmen:

Je 100 m² dieser anteiligen Begrünungsfläche sind mindestens anzupflanzen:

- 1 Laubbaum, 18 - 20 cm Stammumfang
- 10 kleine bis mittlere Sträucher,
40 - 120 cm hoch.

Die Pflanzungen sind gemäß Pflanzliste (Anlage B) vorzunehmen.

Vorhandener, erhaltenswerter Bewuchs oder anderweitig festgesetzter Bewuchs kann auf die Anpflanzungsverpflichtungen angerechnet werden.

5.4 Die Pflanzliste ist als Anlage B Teil dieser Festsetzungen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

6.1 Die Verwertung von festen und flüssigen Heizstoffen - mit Ausnahme von Flüssiggas - für notwendige Heizanlagen ist unzulässig.

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

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

a) Schallschutzmaßnahme 2

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

b) Schallschutzmaßnahme 3

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

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

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

7. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

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

7.1 Dächer

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer für die Hauptbaukörper mit einer Neigung zwischen 40° und 45° zulässig.

In den übrigen Baugebieten mit Ausnahme der Gewerbegebiete sind für die Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig, sofern im Plan keine gesonderten Regelungen festgesetzt sind.

Außerhalb der Gewerbegebiete sind Drempele unzulässig. Die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecke müssen fassadenbündig einen Schnittpunkt geben.

Mit Ausnahme der Gewerbegebiete sind als Dacheindeckung Dachziegel oder Dachsteine festgesetzt.

7.2 Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten, Kerngebieten und Mischgebieten sind Werbeanlagen nur bis Oberkante Brüstung des 2. Geschosses zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoß zulässig.

In den reinen Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig.

II. Kennzeichnung

§ 9 Abs. 5 Nr. 3
BauGB

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde. Unterlagen über die genaue Lage und Art der Betriebe liegen nur unvollständig vor. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ("Altlast") sind Kontaminierungen des Bodens vorhanden. Die Verunreinigungen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend dem mit dem Regierungspräsidenten Düsseldorf und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten abgestimmten Entsorgungskonzept zu beseitigen.

Mit Auffüllungen und bodenverunreinigenden Stoffen aus früherer Zeit mußte aufgrund der ausgeübten Nutzungen gerechnet werden. Aus diesem Grund ist eine Gefährdungsabschätzung "Altlasten" durchgeführt worden. Der Untersuchungsraum ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht ("Altlastenuntersuchungsbereich"). Die Untersuchungen haben ergeben, daß punktuell auftretende Verunreinigungen im Hinblick auf die Planungsziele insgesamt ohne Einfluß sind. Einzelheiten zum Untersuchungsraum sowie zu den Untersuchungsergebnissen sind der Begründung bzw. der Anlage B zur Begründung zu entnehmen.

Um sicherzustellen, daß bisher nicht erkannte Bodenverunreinigungen ggfs. erkannt werden, ist vor Ausschachtungsarbeiten vorher rechtzeitig mit der Abfallbeseitigungsbehörde (Amt 70) Verbindung aufzunehmen, damit ein sachverständiger Gutachter jeweils eine Überprüfung des Bodenaushubes vornehmen kann.

III. Nachrichtliche Übernahme

- | | |
|---|--|
| 1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim innerhalb des 6 km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. | § 9 Abs. 6 BauGB
§§ 12 bis 18 a
LuftVG |
| 2. Das Gebäude Düsseldorfer Straße 102/104 ist ein Baudenkmal | § 9 Abs. 6 BauGB
§ 2 Abs. 1 und § 3
DSchG |
| 3. Auf dem Flurstück 64, Flur 4, Gemarkung Saarn, Düsseldorfer Straße 162, befindet sich ein Naturdenkmal (Hülse). | § 9 Abs. 6 BauGB
§ 17 Bundesnaturschutzgesetz |

IV. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim a.d. Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden. § 15 DSchGNW
2. Soweit im Abschnitt 6.3 (Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm) keine Festsetzungen getroffen sind, wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen.
3. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe von Lederfabriken (Industriegebiet - GI). Geruchsimmissionen können in kurzen Perioden auftreten.
4. Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht unterhalb des Bahndammes ein Wasserrecht der Lederfabrik Rühl zur Sammlung von Oberflächenwasser für betriebliche Zwecke. Auf die Wahrung der mit der Wassergewinnung bestehenden Rechte ist bei baulichen Maßnahmen und Anpflanzungen Rücksicht zu nehmen.

0423101A/B/C

Anhang
zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und
Soziales NW vom 9. 7. 1982 (MBI. NW. 1982
S. 1376/SMBI. NW. 280)

Abstandsliste 1982

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1 500	1	Kokereien
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u. a. sowie von Ferrolegierungen
		3	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
II	1 200	6	Hochofenwerke
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabschichgewicht) (*)
		8	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
III	1 000	9	Erzsinteranlagen
		10	Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*)
		11	Anlagen zur Kohlevergasung
		12	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten
		13	Aluminiumhütten
		14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)
		15	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
		16	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
		17	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		18	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
		19	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
IV	800	20	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		21	Zementfabriken
		22	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		23	Schlackenaufbereitungsanlagen
		24	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		25	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabschichgewicht
		26	Stahlgießereien
		27	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
		28	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
		29	Anlagen zur Teerverwertung
		30	Rußfabriken

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
V	500	31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
		32	Sperrholz- sowie Span- und Holzfaserplattenwerke
		33	Rübenzuckerfabriken
		34	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
		35	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		36	Erzaufbereitungsanlagen
		37	Schotterwerke
		38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		39	Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung
		40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)
		42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)
		43	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		44	Kaltwalzwerke (*)
		45	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		53	Drahtlackierfabriken
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
		56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		57	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
		60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		66	Ölmühlen mit Raffination
		67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen

Ab-
klas

VI

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		69	Autokinos (*)
		70	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		71	Deponien
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metaldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbau- ten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Wellpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstal- ten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdrucke- reien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungsspeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebs- höfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transport- betriebe, Lagereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		139	Automatische Autowaschstraßen (*)
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben

Abstan-
klasse

III

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
III	100	143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügelschlachtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzfabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien (*)
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
		158	Anlagen zum Bootsbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätea- baus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenol- harzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuh- machereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte und Putzwolle
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

LISTE DER LANDSCHAFTSGERECHTEN GEHÜLZE

Bäume

		Status	Licht- zahl	Feuchte- zahl	Stand- ort	Ökologischer Wert
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	E	5	5	H,W,U	H,F,B
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	E	4	X	H,W,U	H,F,B
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	E	4	X	W,U	H,F,B
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	I	5	9	U	F,B
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke	I	(7)	X	W	H,F,B
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	I	7	X	W	H,F,B
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	I	4	X	H,W	H,F,B
<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie	E	5	X	(W)	H
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche	I	3	5	W	H,F,B
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	I	4	X	U	H,B
<i>Populus tremula</i> (1)	Zitterpappel	I	6	5	W	H,B
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	I	4	5	W,U	H,F,B
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	I	5	8	W,U	H,F,B
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne	E	5	X	(W)	H,F,B
<i>Quercus petraea</i>	Steineiche	I	6	5	W,H	H,F,B
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	I	7	X	W,H	H,F,B
<i>Salix alba</i>	Silberweide	I	5	8	U	H,B
<i>Salix caprea</i>	Salweide	I	7	6	(W),H	H,B
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	I	6	X	W,H	H,F,B
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	I?	4	7	W,(U)	H,B
<i>Ulmus laevis</i> R.L.2 (2)	Flatterulme	I	4	8	(W)H,U	H,B
<i>Ulmus minor</i> R.L.2 (2)	Feldulme	I?	5	X	H,U	H,B

(1) Da kaum echte Schwarzpappeln (*P. nigra*) zu besorgen sind, sollte auf diesen Baum z.Z. verzichtet werden.

(2) Rote-Liste-Arten für Anpflanzung möglichst nicht verwenden.

Sträucher

<i>Calluna vulgaris</i>	Heidekraut	I	8	X	B	H
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	I	7	X	H,U	H,F,B
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	I	6	X	H,W	H,F,B
<i>Crataegus mono. + laevi.</i>	ein-/zweigflügeliger Weißdorn	I	6/7	5/4	H,W	H,F,B
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	I	8	4	H,(W)	H,F

		Status	Licht- zahl	Feuchte- zahl	Stand- ort	Ökologischer Wert
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	I	6	5	W,H	N,F,B
<i>Frangula alnus</i>	Paulbaum	I	6	7	H,U	N,F,B
<i>Hedera helix</i>	Efeu	I	4	5	(W)(H)B	N,F
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	I	(4)	5	W,H	N,F
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	I	7	X	H	N,F,B
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt	I	6	X	W,H,B	N,F,B
<i>Yespilus germanica</i>	Mispel	E	(5)	4	(W)(H)	N,F,B
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	I	7	X	H	N,F,B
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn, Wegdorn	I	7	3	H	N,F,B
<i>Ribes nigrum</i>	Scharze Johannisbeere	I	4	9	W	N,F,B
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	I	4	X	W,(H)	N,F,B
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose, Heckenrose	I	8	4	H,(W)	N,F,B
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	I	7	7	H,W	N,F,B
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	I	(7)	4-6	H	N,F,B
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	I	7	5	H,W	N,F,B
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	I	7	8	U	N,B
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	I	(5)	8	U	N,B
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	I	8	X	U	N,B
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	I	7	9	U,(W)	N,B
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	I	8	8	U	N,B
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	I	8	8	U	N,B
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	E	7	3	H	N,F,B
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	I	6	5	H,W	N,F,B
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	E(?)	(4)	5	H,W	N,F
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	E	6	7	W,U	N,F,B

Legende:

Status:

I = einheimisch
E = eingebürgert

Lichtzahl:

3 Schattenpflanze, meist weniger als 5 %, doch auch an helleren Stellen
4 zwischen 3 und 5 stehend
5 Halbschattenpflanze, selten im vollen Licht
6 zwischen 5 und 7 stehend
7 Halblichtpflanze, bei vollem Licht aber auch im Schatten
8 Lichtpflanze

Standort:

H = Hecke
W = Wald/Waldrand
U = Ufergehölz
B = Bodendecker/Kletterer

Feuchtezahl:

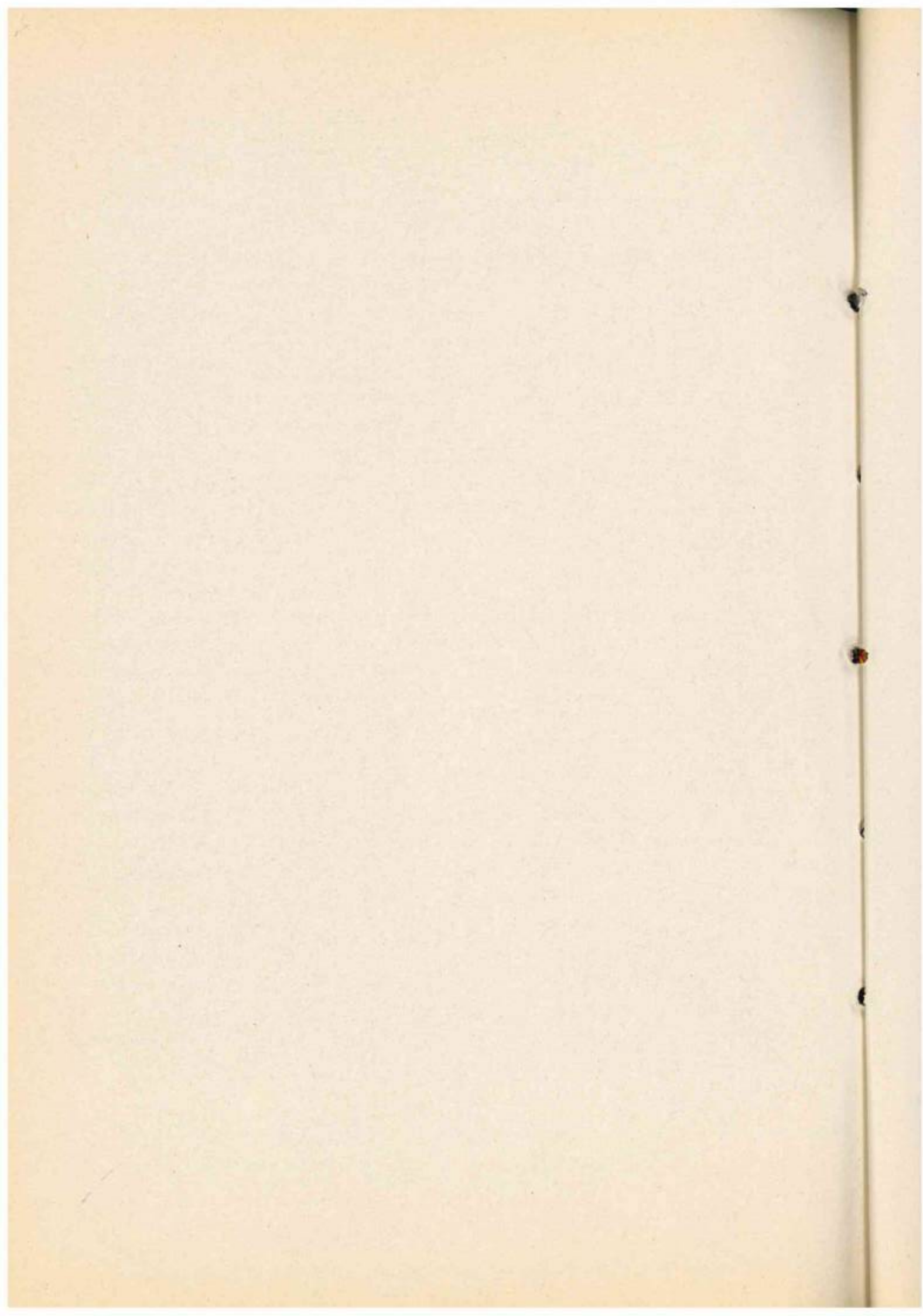
3 Trockeniszeiger, auf trockenen Böden häufiger vorkommend als auf frischen
4 zwischen 3 und 5 stehend
5 Frischezeiger, Schwergewicht auf mittelfeuchten Böden
6 zwischen 5 und 7 stehend
7 Feuchtezeiger, auf gut durchfeuchteten, aber nicht nassen Böden
8 zwischen 7 und 9 stehend
9 Nässezeiger, auf oft durchnässen (luftarmen) Böden
X indifferentes Verhalten

ökologischer Wert:

N = Nektar und Pollen (Insekten)
F = Früchte (Vögel und Kleinsäuger)
B = Blätter (Raupen und Insekten)

Nach:

Düll/Kutzelnigg: Punktkartenflora von Duisburg und Umgebung 1987, 2. Auflage
Ellenberg, Zeigerwerte der Gefäßpflanzen von Mitteleuropa 1979, 2. Auflage



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt im Ortsteil Saarn und wird im Westen und Süden von der Düsseldorfer Straße, im Osten von der Lehnerstraße und im Norden durch die Böschungsunterkante des ehemaligen Eisenbahndammes zum Ruhrtal begrenzt.

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Brachland, das durch die Stilllegung der Eisenbahnstrecke Broich/Mintard und des Bahnhofes Saarn sowie durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem sogenannten Rudolphi-Gelände an der Düsseldorfer Straße entstanden ist. Im Rahmen der Bestandsuntersuchung ist für diese Bereiche eine Biotopkartierung erstellt worden. Sie ist als Anlage A beigefügt und Bestandteil dieser Begründung.

Die vorhandene Bebauung Düsseldorfer Straße Nr. 88 bis 106 bildet einen Teil des Ortskerns von Alt-Saarn. Die Gebäude entlang der Straße werden überwiegend zum Wohnen genutzt, während die rückwärtigen Nebengebäude z.T. gewerblichen Zwecken dienen. Das Haus Düsseldorfer Straße Nr. 102/104, in dem das Postamt von Saarn untergebracht ist, ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Mülheim a.d. Ruhr eingetragen.

Die Grundstücke Düsseldorfer Straße Nr. 128 bis 166 liegen an dem Abschnitt der Düsseldorfer Straße, der zugleich ein Teilstück der stark befahrenen Bundesstraße 223 bildet. Sie sind entlang der Straße mit zwei- bis dreigeschossigen Häusern bebaut, die überwiegend zum Wohnen, in den Erdgeschossen z.T. für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Die Nebengebäude im Hinterland werden ebenfalls gewerblich genutzt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um kleinere Gewerbebetriebe, die im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung kein störendes Emissionsverhalten aufweisen.

Die vorhandene Bebauung an der Lehnerstraße umfaßt im Planbereich nur eine Grundbesitzung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und einem eingeschossigen Anbau (ehemalige Gaststätte).

Die Baustruktur entlang der Düsseldorfer Straße und Lehnerstraße ist uneinheitlich. Die Gebäude stammen aus einem Zeitraum, der vom vorigen Jahrhundert bis in die siebziger Jahre dieses Jahrhunderts reicht. Sie weisen Höhen von einem bis zu vier Geschossen auf. Der Erhaltungszustand der Vordergebäude ist im allgemeinen gut.

Das Plangebiet wird gut durch einige Linien des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen und mit der Mülheimer Innenstadt verbunden.

Die zentralen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser ver- und entsorgen größtenteils die privaten und öffentlichen Flächen im Plangebiet. Im Bereich des ehemaligen Eisenbahngeländes und der Grundstücksflächen Düsseldorfer Straße Nr. 110 bis 128 verläuft eine Mitteldruckleitung für die Gasversorgung.

2. Rechtliche Situation

2.1 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Saarn.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim a.d. Ruhr aus dem Jahr 1971 soll in Verbindung mit der im Verfahren befindlichen 35. Teiländerung entlang der Düsseldorfer Straße überwiegend gemischte Bauflächen darstellen. Innerhalb dieser Flächen liegt ein Standort für den Gemeinbedarf (Post). Das ehemalige Eisenbahngelände soll z.T. als Wohnbaufläche und z.T. als Grünfläche mit Spielbereich dargestellt werden. Die Flächen südlich des Schnittpunktes der Düsseldorfer Straße mit dem Eisenbahndamm sollen als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2.3 Generalverkehrsplan

Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Mülheim a.d. Ruhr von 1976 bleibt die heutige Funktion der Bundesstraße 223 (Düsseldorfer Straße/Straßburger Allee) im Mülheimer Straßennetz erhalten. Änderungen sind hier nicht geplant.

2.4 Bebauungspläne

Der Baugebietsplan der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom 24.03.1968 setzte im Planbereich mit Ausnahme des ehemaligen Bundesbahngeländes ein zweigeschossiges Mischgebiet fest. Dies, sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Saarner Straße/Saarnberg - 0 9 a" vom 24.04.1984 und des Fluchtlinienplanes "Kreuzung Düsseldorfer Straße/Straßburger Allee/Saarner Straße", förmlich festgestellt am 24.04.1963, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1" aufgehoben.

2.5 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Der Planbereich liegt z.T. im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Alt-Saarn". Die vorbereitenden Untersuchungen und die Satzung zur förmlichen Festlegung sind Grundlage der Planung.

3. Städtebauliche Ziele

- Sicherung bzw. Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz und ihrer gemischten Nutzung entlang der Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße
- Erschließung des Hintergeländes der Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße und des ehemaligen Eisenbahngeländes
- Festsetzung von Kerngebieten entsprechend der Kernbereichsfestlegung des RFEK mit dem Ziel, großflächige Einzelhandelsbetriebe und kleinere Gewerbeeinheiten zu ermöglichen
- Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten im Hintergelände der Grundstücke Düsseldorfer Straße und auf Teilen des ehemaligen Eisenbahngeländes
- Sicherung der gewerblichen Nutzung an der Düsseldorfer Straße (B 223) und Erschließung weiterer Gewerbeflächen mit eingeschränkter Nutzung im Hintergelände

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Spielflächen auf dem Damm der ehemaligen Bundesbahnstrecke
- Festsetzung eines Teilstücks des Fuß- und Radweges vom Bühlsbachtal ins Ruhrtal

In seinem Geltungsbereich schafft der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage zur Beseitigung von Mißständen, die, soweit es das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Alt-Saarn betrifft, bei den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes ermittelt wurden.

Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung hat sich gegenüber dem zweiten Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes nicht geändert. Anregungen aus der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange sowie neuere Erkenntnisse gaben jedoch Anlaß, den städtebaulichen Entwurf teilweise zu modifizieren und dementsprechend Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu überarbeiten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - einschließlich der 35. Teiländerung des Flächennutzungsplanes - entwickelt. Die gemischten Bauflächen entlang der Düsseldorfer Straße sind unter Berücksichtigung ihrer Lage im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Saarn und der städtebaulichen Struktur der Umgebung in Mischgebiete und in Kerngebiete mit einem großen Wohnnutzungsanteil und der Möglichkeit zu großflächiger Einzelhandelsnutzung gegliedert.

Die im Hintergelände geplanten Flächen sind als Wohngebiete vorgesehen. In der Wiedernutzbarmachung dieser brachgefallenen, ehemaligen Bundesbahnflächen und Gewerbegrundstücke liegt die Möglichkeit, attraktive Wohngebiete sowohl für den Eigenheim- als auch für den Mietwohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft des Ortskerns von Saarn entstehen zu lassen. Alt-Saarn erfüllt zahlreiche nebenzentrale Versorgungsfunktionen, die auch den Bewohnern der geplanten Baugebiete zugutekommen werden. Weitere Vorzüge des Planungsraums sind seine reizvolle Lage am Rande des Naherholungsgebietes Saarner Ruhraue sowie seine Nähe zur Innenstadt. Im übrigen sind bereits zahlreiche technische Infrastrukturausstattungen wie z.B. die äußere verkehrliche Erschließung und Leitungsnetze der Versorgungsträger vorhanden.

Die geplanten Wohngebiete gliedern sich in allgemeine Wohngebiete und im Übergangsbereich zur Saarner Ruhraue in reine Wohngebiete, in denen eine geringere Dichte vorgesehen ist.

Die geplanten Gewerbegebiete im nordwestlichen Planbereich tragen sowohl der tatsächlichen Nutzungsstruktur Rechnung als auch stellen sie aufgrund der festgesetzten Nutzungseinschränkungen sicher, daß keine Störungen für die vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzungen entstehen können.

Große Anteile der ehemaligen Bundesbahnflächen (Bahnhof) sowie des Bahndammes werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Seit Aufgabe der Nutzungen hat sich Bewuchs der unteren Sukzessionsstufen entwickelt, der unter Berücksichtigung der entwickelten Biotopstrukturen angereichert wird. Ein Teil des Bahndammes im Plangebiet ist Bestandteil der geplanten Fuß-Radwegeverbindung von Styrum nach Kettwig. Dementsprechend ist der im Plangebiet vorgesehene Wegeabschnitt Bindeglied zwischen der Wegeverbindung im Bereich der Ruhraue nordwestlich des Plangebietes sowie der ebenfalls auf dem Bahndamm verlaufenden Wegeverbindung südöstlich des Plangebietes. Im Südosten schließt der rechtskräftige Bebauungsplan "Mintarder Straße/Holunderstraße - X 9" an, der diese Festsetzung ebenfalls trifft. Neben dieser Wegeplanung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Einrichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

In den im Hintergelände der Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße und auf dem ehemaligen Eisenbahngelände vorgesehenen reinen Wohngebieten ist eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Je Hauseinheit dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden, um hier im Übergangsbereich zwischen der dichten Bebauung im Ortskern Saarn und den weiträumigen Grünflächen im Ruhrtal eine aufgelockerte Bebauung mit geringem Verkehrsaufkommen zu gewährleisten.

Allgemeine Wohngebiete

Die dem Kernbereich von Saarn benachbarten allgemeinen Wohngebiete dienen vornehmlich dem Wohnen aber auch anderen hiermit verträglichen Nutzungen.

Lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind nicht zulässig, da diese Nutzungen sehr flächenintensiv sind und dem Planungsziel einer Verdichtung der Wohnbebauung entgegenstehen.

Mischgebiete

Entsprechend der Nutzungen in der bestehenden Straßenrandbebauung werden entlang der Düsseldorfer Straße Mischgebiete festgesetzt. Hier werden ebenfalls dieselben Nutzungen wie in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da sie in die vorhandenen und zu schützenden Strukturen nicht hineinpassen.

Kerngebiete

Zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Saarn werden auf dem freizulegenden Gelände an der Düsseldorfer Straße, auf dem die frühere gewerbliche Nutzung bereits seit längerer Zeit aufgegeben wurde, Kerngebiete festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit zur Unterbringung sowohl großflächiger Einzelhandelsbetriebe als auch kleinerer Dienstleistungs- und Handelsbetriebe geschaffen werden. Um eine ausgewogene und lebendige Mischung der Nutzungen zu erreichen, werden in den oberen Geschossen der Kerngebiete Wohnungen zugelassen bzw. zwingend vorgeschrieben. Die notwendigen Freiflächen für die Wohnungen werden zum Teil auf den Flachdächern als Dachgärten angelegt.

Tankstellen werden in diesen Gebieten ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihres Flächenbedarfes und der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in die geplanten Nutzungsstrukturen einfügen.

Einerseits erfüllt der Kern des Ortsteils Saarn bereits zahlreiche Versorgungsfunktionen nebenzentraler Bedeutung und wird künftig weitere in Anbetracht der Kerngebietsausweisung erfüllen können. Andererseits handelt es sich um ein kleinteilig strukturiertes Nebenzentrum; es unterscheidet sich funktionell u.a. deshalb deutlich von der Innenstadt, da dort eine größere Dichte und ein breiteres Spektrum an typischen Kerngebietsnutzungen vorhanden ist. Hierzu gehören u.a. auch Vergnügungsstätten, die in Anbetracht der kleinteiligen Struktur und der Nähe und Dichte der Wohngebiete zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Auswirkungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiete

Am nördlichen Abschnitt der Düsseldorfer Straße, die hier zugleich ein Teilstück der Bundesstraße 223 und damit eine Hauptverkehrsstraße darstellt, ist die Festsetzung von Gewerbegebieten getroffen worden. Die hier bereits ansässigen Betriebe sollen in ihrem Bestand geschützt werden. Durch eine vorgesehene Erschließung des Hintergeländes kann die gewerbliche Nutzung noch erweitert werden. Aufgrund der verhältnismäßig engen Nachbarschaft zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wird die Nutzung jedoch so eingeschränkt, daß lärm- und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig und dementsprechende Emissionen auch weiterhin ausgeschlossen sind.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das in der Gemeinbedarfsfläche bestehende Postgebäude wird sowohl als Baudenkmal als auch in seiner Zweckbestimmung erhalten. Zur Standortsicherung und zur funktionellen Erweiterung wird im rückwärtigen Grundstücksbereich eine überbaubare Fläche für ein Fernmeldegebäude festgesetzt. Lediglich die hinteren Flächen des sehr tiefen Grundstückes werden zur Arrondierung dem hier geplanten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen bis auf zwei Ausnahmen den Regelvorschriften der Baunutzungsverordnung. Im Bereich des Kerngebietes 2 (MK 2) an der Düsseldorfer Straße/Ecke Zur alten Mühle (Planstraße B) ist jedoch die Geschoßflächenzahl geringfügig und im Bereich des Mischgebietes an der Düsseldorfer Straße/Ecke Lehnerstraße sind die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl jeweils unter Anwendung des § 17 Abs. 10 BauNVO überschritten worden.

Im Falle des Kerngebietes 2 (MK 2) ist diese Überschreitung insofern aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, als die Fläche des Kerngebietes einerseits sehr gering ist und sich andererseits aus stadtgestalterischen Gründen die Baukörper der Kerngebiete beiderseits der Straße Zur alten Mühle (Planstraße B) in ihren Ausmaßen und in ihrer Höhenentwicklung in etwa gleichen sollen. Im übrigen handelt es sich um ein Eckgrundstück; diese weisen rein rechnerisch in der Regel immer eine höhere Dichte auf. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen erwachsen aus dieser Überschreitung nicht.

Im Falle des vorgenannten Mischgebietes resultiert die Überschreitung aus dem Ziel, das vorhandene Gebäude Düsseldorf Straße 88 auf dem Eckgrundstück auch künftig planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung wirkt somit bestandserhaltend und führt künftig zu keiner Veränderung der Dichteverhältnisse, da die getroffene Festsetzung sich an der tatsächlichen Ausnutzung des Grundstückes orientiert. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund dieses Umstandes bislang nicht aufgetreten und künftig nach oben gesagtem auch nicht zu erwarten.

Zur Erreichung des Zieles, auch innerhalb der Kerngebiete ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung (Zf. 1.4 der textlichen Festsetzungen) zu gewährleisten, aber auch um eine Angleichung an die Höhenentwicklung des Bestandes zu erzielen, wurde im Einmündungsbereich Düsseldorf Straße/Zur alten Mühle (Planstraße B), die Zahl der Vollgeschosse im Plan zwingend festgesetzt. Nur auf diese Weise ist sichergestellt, daß auch die gestalterischen Absichten des Entwurfes mit Bindung für die künftigen Nutzer umgesetzt werden.

Die in einem Teil des Kerngebietes 1 (MK 1) festgesetzte Höhenbegrenzung ist in Zusammenhang mit der Festsetzung über die Dachneigung in diesem Bereich zu sehen. Durch das Zusammenwirken beider Festsetzungen wird erreicht, daß für diesen eingeschossigen Baukörper ein mehrfach geneigtes Dach, das nicht zu hoch in Erscheinung tritt, entsteht.

In den Gewerbegebieten wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, weil Dachformen nicht vorgeschrieben werden können, da die Erfordernisse künftiger Nutzungen in diesem Bereich nicht voraussehbar sind.

4.3 Garagen und Stellplätze

Der entstehende Stellplatzbedarf in den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist jeweils auf den privaten Grundstücken zu decken. In Anbetracht der Baugebietstypen und der Bauweise ist vom Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten bedarf es keiner besonderen Regelungen hinsichtlich privater Garagen und Stellplätze. Auf Regelungen für die reinen und allgemeinen Wohngebiete betreffend die Art und den

Standort von privaten Stellplätzen und Garagen wird zugunsten individueller Ausnutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten verzichtet.

Allerdings gilt in den dreigeschossigen, allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Straße Zur alten Mühle (Planstraße B), in denen eine höhere Dichte erzielt werden kann, die Einschränkung, daß Zufahrten zu Garagen nicht straßenseitig an der Gebäudefront gebaut werden dürfen.

Für die Kerngebiete sind Garagenanlagen und ebenerdige Stellplätze vorgesehen, um den Bedarf, der voraussichtlich künftig durch Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen entstehen wird, abzudecken.

Innerhalb des Kerngebietes 1 (MK 1) ist eine der Anlagen für den ruhenden Verkehr als Gemeinschaftsgarage festgesetzt, die der zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung zugeordnet ist. Diese Anlage wird künftig somit überwiegend von Bewohnern und Betreibern von Dienstleistungsnutzungen genutzt.

Dagegen sind die ebenerdige Stellplatzanlage sowie die Garagen in unterer Ebene für die Handelsnutzungen vorgesehen. Bei diesen Anlagen ist wegen des Nutzerkreises, der sich aus der Kundschaft der Handelsnutzungen zusammensetzen wird, mit kürzeren Umschlagzeiten auf den Stellplätzen, d.h. mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aus diesen Gründen sind diese Anlagen für den ruhenden Verkehr nicht über die Straßenzüge Zur alten Mühle (Planstraßen B und C), sondern ausschließlich über die abseits der Wohngebiete gelegene Düsseldorfer Straße (Planstraße A) zu erreichen. Hierdurch wird vermieden, daß die Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten durch Fremdparker und entsprechenden Parkplatzsuchverkehr gestört wird. Die ebenerdige Stellplatzanlage ist außerdem gegenüber benachbarten Wohngebieten durch einen modellierten und zu begrünenden Lärmschutzwall abgeschirmt.

Für das Kerngebiet 2 (MK 2) und das angrenzende dreigeschossige allgemeine Wohngebiet sind ebenfalls Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene festgesetzt, die jedoch unabhängig voneinander errichtet werden können. Aus den vorgenannten Gründen ist für das Kerngebiet 2 (MK 2) ein Zufahrtsbereich für die Tiefgarage an der Düsseldorfer Straße festgesetzt. Im Umkehrschluß ist somit keine andere Zufahrtsmöglichkeit innerhalb des Kerngebietes 2 im Verlauf der Straße Zur alten Mühle (Planstraße B) gegeben.

4.4 Freiflächen und Begrünung

Auf dem Damm der seit einigen Jahren stillgelegten Eisenbahntrasse ist die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche geplant. Dabei soll der wert-

volle Bewuchs weitgehend erhalten werden. Im Bereich des Dammes wird ein Geh- und Radweg als Teilstück des Weges zwischen Broich und Mintard ausgebaut. Ein weiterer Rad- und Wanderweg - aus dem Bühlsbachtal kommend - soll hier den Weg kreuzen und ins Ruhrtal weiterführen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlegung einer Spielfläche (Spielbereich B) geplant. Für Alt-Saarn im Bereich nordöstlich der Düsseldorfer Straße ist ein Spielflächenbedarf von ca. 3000 m² ermittelt worden, der innerhalb des Plangebietes zu etwa zwei Dritteln gedeckt werden soll. Die Anlage soll so in den Grünbereich eingebettet werden, daß Lärmbeeinträchtigungen der künftig benachbarten Wohnbebauung weitgehend vermieden werden.

Die Wohngebiete sind durch Wohnwege mit den öffentlichen Grünflächen und den Freiflächen des Ruhrtales verbunden. Der zum Lärmschutz der Wohnbebauung landschaftsgerecht zu modellierende Wall wird dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

In den Kerngebieten ist eine Begrünung der Flachdächer aus gestalterischen Gründen festgesetzt worden; hier bietet sich den Bewohnern der Wohnungen in den Obergeschossen die Möglichkeit zur Anlegung von Dachgärten an. Im übrigen werden die Kerngebiete - vor allem entlang des Fuß- und Radweges und im Bereich der Stellplatzanlage - durch Baumpflanzungen begrünt. Hierdurch soll ein Ausgleich künftig unvermeidbarer Bodenversiegelungen erreicht werden. Das gleiche gilt für die Festsetzungen zur Begrünung in Misch- und Gewerbegebieten.

4.5 Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält nur einige Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper. Die Errichtung von Satteldächern ermöglicht den Dachausbau zu Wohnzwecken. Zur Herbeiführung einer einheitlichen, aufeinander abgestimmten Dachlandschaft werden die Dachneigungen und Materialien verbindlich festgesetzt. Das Gleiche gilt auch für den Ausschluß von Drempeln. Somit werden überhöhte Gebäude in diesem ruhrauen nahen Bereich vermieden, womit dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen wird.

Die getroffenen Festsetzungen bieten gleichzeitig jedoch ausreichend Spielräume für individuelle Ausgestaltungsmöglichkeiten der künftigen Bewohner.

4.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Düsseldorfer Straße sowie die Lehnerstraße gewährleistet. In der Düsseldorfer Straße sind Haltestellen einiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden. Soweit die Düsseldorfer Straße nicht zugleich Bundesstraße 223 und damit Hauptverkehrsstraße ist, ist sie z.T. bereits schon verkehrsberuhigt ausgebaut. Weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden in Kürze vorgenommen. Die innere Erschließung des Bebauungsplanes ist durch den Ausbau der Planstraßen vorgesehen. Die Planstraße A (künftig: Düsseldorfer Straße) wird von der Hauptverkehrsstraße in das Gewerbegebiet führen und weitere Gewerbegrundstücke erschließen. Außerdem werden von hier aus die Kundenparkplätze und das Kerngebiet MK 1 angedient.

Die Straße Zur alten Mühle (Planstraße B) wird als Einhang zwischen dem verkehrsberuhigten Teil der Düsseldorfer Straße und der Lehnerstraße die Wohnbebauung im Hintergelände erschließen. Von dieser Straße aus führen drei kurze Anliegerstraßen bis auf das ehemalige Eisenbahngelände und münden dort in die Straße Am alten Bahnhof. Sie dienen mit abzweigenden Wohnwegen der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete.

Durch diese Anordnung der Straßen wird eine strikte Trennung zwischen Wohn- und Gewerbeverkehr erreicht.

Der Fahrbahnquerschnitt der Straßen und Wege ist so gering wie möglich gehalten. Durch das reichhaltige Parkplatzangebot im öffentlichen Raum und insbesondere durch die im Straßenraum vorgesehenen umfangreichen Begrünungsmaßnahmen ist der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen nur scheinbar verhältnismäßig groß. Dies ist in einem locker bebauten Ein- bis Zweifamilienhausgebiet in bevorzugter Ortsrandlage durchaus wünschenswert (Mehrfachnutzungen - Spielen, Verweilen; Begrünung).

Ein Rad- und Wanderweg aus dem Bühlsbachtal in das Ruhrtal führt durch das Kerngebiet MK 1 und wird hier durch ein Geh- und Fahrrecht (nur für Fahrradfahrer) gesichert.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch die zentralen Leitungsnetze der Stadt und der Versorgungsunternehmen gesichert werden. Umfang-

reiche Neu- und Ersatzverlegungen (u.a. einer Mitteldruckleitung der Rhenag) müssen bei der Verwirklichung der Planung vorgenommen werden. Eine in diesem Zusammenhang neu zu errichtende Gasreglerstation wurde durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gesichert. Durch das Plangebiet führt ein Teilstück des hier verrohrten Bühlsbaches. Durch die Festsetzungen im Plan wird gesichert, daß ein Schutzstreifen von 5,0 m beiderseits des Bachlaufes von Bebauung freigehalten wird. Zur Sicherung eines Leitungsrechtes für Versorgungsträger wurde eine entsprechende Fläche zwischen den Gebäuden Düsseldorfer Straße 102 bis 104 und 106 festgesetzt.

5. Umweltverträglichkeit

Im Vorfeld zu den Planungsüberlegungen haben Untersuchungen hinsichtlich der Luft- und Geräuschbelastungen des Gebietes, der klimatischen Situation und der Baugrundqualität stattgefunden. Da auf den früher gewerblich genutzten Geländeteilen Bodenverunreinigungen vermutet wurden, ist ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung evtl. vorhandener Altlasten in Auftrag gegeben worden. Ein Teilbereich in Höhe der Einmündung der Planstraßen B und C (Zur alten Mühle), in dem Altlasten durch eine frühere Untersuchung nachgewiesen worden sind, ist im Plan gekennzeichnet. Für diese Fläche sind Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, die geeignet sind, jegliche Gefährdung bei künftigen Nutzungen auszuschließen.

Weitere Gefährdungsabschätzungen erfaßten annähernd flächendeckend die bislang unbebauten Bereiche des Plangebietes sowie das eigentliche Rudolphi-Gelände.

Durch die Gefährdungsabschätzungen sollte festgestellt werden, ob die Bodenluft und der Boden selbst über ein Schadstoffpotential verfügen, das zu einer Gefährdung der Planungsziele führen kann. Weiterhin sollte die Untersuchung Aufschluß geben über die etwaige Notwendigkeit erforderlicher Sanierungsmaßnahmen. Die Untersuchungen schlossen eine Untersuchung der Grundwassergefährdung ein.

Mit der Gutachtenerstellung wurde ein privates Ingenieurbüro beauftragt. Zusammenfassend ist hierzu folgendes festzustellen:

Ingesamt wurden 62 Rammkernbohrungen und drei Tiefenbohrungen (TB 1 bis TB 3) abgeteuft (s. Anlage B zur Begründung). Aus den flächendeckend

niedergebrachten Rammkernbohrungen sind Bodenproben entnommen und gezielt labormäßig analysiert worden. In den Bodenproben konnte eine leicht erhöhte Konzentration an Schwermetallen (Eisen, Mangan, Blei, Zink und Kupfer) sowie ein leicht erhöhter Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt werden. Weitergehende Analysen auf Grundlage dieser Ergebnisse ergaben, daß ein Austrag der Schadstoffe unter Laborbedingungen aus den Bodenproben nicht stattfindet; es konnten überwiegend nur unter Nachweisgrenze liegende Gehalte festgestellt werden.

Die anschließende Beprobung und Analyse des Grundwassers (TB 1 bis TB 3) ergab, daß ein Austrag der in den Bodenproben festgestellten Schadstoffe in das Grundwasser nicht stattfindet und somit keine Grundwassergefährdung besteht. Diese Ergebnisse bestätigten die zuvor erzielten Analyseergebnisse betreffend die Bodenuntersuchungen.

In weiteren Untersuchungsschritten wurden 19 der 62 Rammkernbohrungen zu Gasmeßpegeln ausgebaut, um Bodenluftproben entnehmen und analysieren zu können. Die Analysen ergaben eine kaum nachweisbare Belastung der Bodenluft mit Spureninhaltsstoffen; hieraus ist der Schluß zu ziehen, daß kaum gasproduzierende Stoffe im Untergrund des Untersuchungsraumes lagern und daß unter Berücksichtigung der bislang erzielten Analyseergebnisse eine Grundwassergefährdung auszuschließen ist.

Im Hinblick auf die künftige Nutzung des Geländes als Wohngebiete mit entsprechenden Außenanlagen (Gärten) wird aufgrund der in den Bodenproben in geringen Mengen festgestellten Schwermetallgehalten und geringen Gehalten an PAK seitens des Gutachters dennoch empfohlen, die nicht versiegelten Flächen (Grünflächen) in den Bereichen, die leicht erhöhte Belastungen des Bodens ergeben haben, mit einer ca. 0,5 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens zu überdecken. Diese Überdeckung soll aus einer bewuchsfähigen Mutterbodenschicht bestehen.

Weitere Sanierungsmaßnahmen sind nach Aussage des Gutachtens nicht erforderlich, da die übrigen Bereiche entweder durch den geplanten Parkplatz oder Straßen versiegelt werden oder der Boden durch erforderlichen Aushub auf den Baugrundstücken ohnehin beseitigt wird.

Aufgrund der lediglich im Bereich der Rammkernbohrungen 33, 35 und 43 (alle ehem. Rudolphi-Gelände) punktuell festgestellten, erhöhten Gehalte an poly-

cyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die maximal in einer Tiefe von 2,8 m unter Flur festgestellt wurden, liegt eine Nachtragsuntersuchung vor, die Aufschluß über den notwendigen Bodensanierungsaufwand gibt. Als umfangreichste Sanierungsmaßnahme kommt hierfür ein Bodenaustausch infrage. Anfallender belasteter Boden wird angemessen entsorgt. Die Bereiche wurden im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Bereits jetzt ist jedoch festzustellen, daß die Qualität und Quantität der Bodeninhaltsstoffe nach der entsprechenden Sanierung keine Gefährdung für den Menschen darstellen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn die abgestimmten Maßnahmen durchgeführt worden sind.

Das Plangebiet liegt im Nachbarbereich zweier Lederfabriken. Der im Abstandserlaß von 1982 festgelegte Abstand von 300 m zwischen Lederindustrie und Wohnbebauung wird durch die geplanten Festsetzungen teilweise unterschritten. Die Verträglichkeit des näheren Heranrückens von Wohnbebauung wurde durch Gutachten und Befragungen untersucht, besonders im Hinblick auf die bei der Lederverarbeitung unvermeidbar auftretenden Geruchsemissionen. Die diesbezüglichen Untersuchungen wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Essen unter besonderer Beachtung der betrieblichen Gegebenheiten durch den Rheinisch-Westfälischen-Technischen Überwachungsverein Essen durchgeführt. Grundlage für die Modellrechnungen über die Ausbreitung der Geruchsemissionen waren - unter Beachtung der ermittelten Windverteilungshäufigkeit - verschiedene zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes erlassene Verwaltungsvorschriften. Bei diesen Berechnungen war davon auszugehen, daß in den Betrieben alle Anlagen dem heutigen Stand der Technik entsprechen. In Bezug auf die Intensität möglicher Immissionen war andererseits die höchstmögliche Auslastung der Betriebe anzunehmen; z.B. Zweischichtenbetrieb, obwohl ein solcher seit Jahren nicht praktiziert wird. Demzufolge führten die Modellrechnungen selbst noch für das südliche Plangebiet zur Annahme von Geruchswahrnehmungen, die nach Intensität und Häufigkeit eine Wohnnutzung kaum noch zulassen würden. Nach langjähriger Erfahrung sind jedoch Geruchsbelästigungen durch die Lederfabriken in weiten Teilen des Planbereiches so gut wie nicht aufgetreten.

Eine Befragung der im Umfeld der Lederfabriken wohnenden Bevölkerung durch den Sanierungsträger hat ergeben, daß Geruchsmissionen zwar wahrgenommen, aber kaum als Wohnwertminderung eingeschätzt werden. Daher ist zu folgern,

daß die tatsächliche Geruchsbelastung auch infolge des Einschichten- bzw. in den Monaten September bis Mai teilweise Zweischichtenbetriebes wesentlich geringer ist, als die Modellrechnungen ausweisen.

Unabhängig davon sind technische Möglichkeiten zur Senkung der Geruchsbelastungen unter den Beteiligten erörtert worden. Eine zusätzliche Filterung oder Verbrennung der Abluftströme scheidet demnach aus. Die alternativ gutachtlich untersuchte Zusammenfassung aller geruchsintensiven Abluftströme in dem jeweiligen Betrieb, verbunden mit hohem technischen Aufwand und Errichtung von Kaminen von ca. 65 m Höhe, wäre weder wirtschaftlich tragbar noch stadtgestalterisch erwünscht.

Die Novellierung der "TA-Luft" und die sich abzeichnende Umstellung der Farbtechniken von benzolhaltigen zu wasserhaltigen Lösungsmitteln läßt erwarten, daß fortschreitend die Emissionen am Ort ihrer Entstehung minimiert werden.

Nach Mitteilung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Essen sind von dort zwischenzeitlich Anordnungen an die Lederfabriken mit der Maßgabe erlassen worden, die emissionsträchtigen Farbspritzanlagen gemäß der "TA-Luft" bis zum 01. März 1991 zu sanieren. Somit kann nach Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen von einer positiven Veränderung des Emissionsverhaltens in der Weise ausgegangen werden, als die geruchsintensiven Abluftströme als Hauptquellen der Geruchsemissionen durch Umstellung der Farbspritztechnik nicht mehr auftreten.

In Abwägung der genannten Fakten sieht der Planentwurf die Festsetzung von Wohngebieten bei Unterschreitung des Sollabstandes vor. Die angedachten Festsetzungen werden für verträglich gehalten. Sie sind andererseits nicht geeignet, den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu gefährden. Um jedoch der Situation zusätzlich Rechnung zu tragen, soll zur Minderung der Luftbelastung im Plangebiet die Verwendung von festen und flüssigen Heizstoffen für notwendige Heizanlagen unzulässig sein. Aus demselben Grund ist vorgesehen, Abluftanlagen größerer Garagenanlagen so anzulegen, daß die anfallende Abluft über Dachhöhe der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.

Das durch den Technischen Überwachungsverein erstellte Gutachten zur Lärmsituation ergibt für den Planbereich verhältnismäßig geringe Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte der Geräuschbelastung für Wohnräume. Da die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen

aus städtebaulichen Gründen und wegen fehlender Abstände zur Bebauung nicht möglich ist, soll der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklassen 2 und 3 die Auswirkungen des Verkehrslärms mindern.

Zur Minderung der Geräuschemissionen, die von der großen Stellplatzanlage im Kerngebiet ausgehen werden, ist in der öffentlichen Grünfläche zum Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung die Anschüttung eines 3,5 m hohen Walls geplant.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet vorwiegend im Bereich der geplanten reinen Wohngebiete und der öffentlichen Grünfläche Auskiesungen, Auffüllungen und auch Aufschüttungen festgestellt, deren genaue Lage im vorliegenden Gutachten dargestellt ist. Bei der hier vorgesehenen niedriggeschossigen Bebauung reicht die Tragfähigkeit des Bodens in der Regel aus. Die Notwendigkeit von Bodenverdichtungsmaßnahmen muß im Einzelfall geprüft werden.

Die geplanten Tief- und Hochbaumaßnahmen bedingen eine teilweise Versiegelung der Geländeoberfläche. Es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, daß die beabsichtigten Nutzungen im Planbereich Grundwasserströme beeinträchtigen.

Durch den Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) ist ein Klimagutachten für den Teilraum Saarn erarbeitet worden, in dem die Bedeutung des Plangebietes für den Luftaustausch zwischen den Kaltluftentstehungsgebieten auf der Saarner Kuppe und dem Bühlbachthal einerseits und der Mülheimer Innenstadt andererseits dargelegt wird. Das Gutachten enthält Hinweise zur baulichen Nutzung des Plangebietes um sicherzustellen, daß auch nach der geplanten Bebauung die stadtklimatische Funktion dieses Bereiches als Übergangszone weitgehend erhalten bleibt. Diesen Empfehlungen des Gutachtens tragen die Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Gebäudeausrichtung Rechnung. Die Festsetzungen für die Neubebauung berücksichtigen die Freihaltung von zahlreichen Belüftungsschneisen.

Soweit bei der Verwirklichung der Planung, die Tierwelt, die sich auf den brachliegenden Flächen angesiedelt hat, Flächen verloren gehen, besteht im angrenzenden Ruhrtal mit seinen ökologisch wichtigen weitläufigen Freiräumen ein ausreichender Lebensraum. Die Refugialfunktion des Gebietes soll nach den Zielen des Landschaftsplanes weiter entwickelt werden.

6. Zusammenfassung der Abwägung

Der Bebauungsplan ist in Abwägung aller erkannten und im Rahmen der Bürgerbeteiligungen besonders herausgestellten Belange geeignet, für die angestrebte städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich und darüber hinaus für einen wesentlichen Teil des Ortsteiles Saarn eine ausgewogene Grundlage zu bilden.

Den für weite Teile des Ruhrgebietes typischen Rahmenbedingungen einer Gemengelage mit bestandsgeschützter gewerblicher Nutzung und der ebenfalls schützenswerten sonstigen Nutzungen, die im Hinblick auf dargelegte Ziele der Stadtentwicklung einer richtungsweisenden Beeinflussung durch die gemeindliche Planung bedürfen, ist in einer ausgewogenen und sozial verträglichen Weise in den beabsichtigten Regelungen Rechnung zu tragen, ohne gegen das in der Rechtsprechung den Gemeinden auferlegte Übermaßgebot zu verstoßen.

Soweit im planerischen Prozeß künftig eine Ausweitung von Wohnbebauung angestrebt wird, die eine Unterschreitung der im Abstandserlaß vorgesehenen Sollabstände gegenüber den außerhalb des Planbereiches vorhandenen Lederfabriken vorsieht, ist durch gutachterliche Untersuchung die Tragbarkeit dieser Festsetzung hinterfragt worden. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Modellrechnungen, eine volle Produktionsauslastung der Betriebe berücksichtigend, haben zwar zu Aussagen geführt, die in sich mögliche Bedenken nicht restlos auszuräumen geeignet sind. Dennoch wird die sich ergebende Zuordnung für tragbar gehalten, unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Hauptursache möglicher Immissionen die bislang noch angewandten Farbspritzmethoden unter Einsatz hoher Anteile von Lösungsmitteln sind. Unter den Auswirkungen neuer Ausführungsanweisungen zur "TA-Luft" wird sich dieses Emissionsverhalten in Zukunft wesentlich verändern und eine nachhaltige Minimierung der möglichen Belastungen eintreten. Forderungen des zuständigen Gewerbeaufsichtsamtes Essen gegenüber den angesprochenen Firmen gehen von einer Umstellung der Betriebsanlagen bis spätestens 01.03.1991 aus. Weiterer wesentlicher Gesichtspunkt für die Verfolgung des Planungskonzeptes war jedoch auch das Ergebnis einer Befragung von Bürgern, die im Nahbereich der Lederfabriken wohnen oder arbeiten. Das Ergebnis dieser Befragungsaktion zeigte eindeutig, daß die angesprochenen Geruchsbelästigungen in vergleichbaren Entfernungen, die künftig zwischen den Wohngebieten und den Immissionsquellen sich erheben, bedeutend geringer empfunden

den werden als dies die durchgeführten Modellrechnungen in Anwendung unterschiedlicher methodischer Ansätze vermuten lassen.

Ausschlaggebend wird in diesem Zusammenhang auch die in langfristiger Wetterbeobachtung ermittelte vorherrschende Verteilung der Windrichtungen mit einem außergewöhnlich hohen Anteil an Winden aus südwestliche Richtung sein, die auch künftig verhindern wird, daß in unzumutbarer Weise Beeinträchtigungen des Wohnens im Planbereich auftreten.

Die Zuordnung der Wohngebiete ist aus der Sicht der vorhandenen Betriebe nicht geeignet, einen berechtigten Abwehranspruch auszulösen, weil in Anwendung des Veranlasserprinzips der Bestandsschutz dieser Betriebe gegenüber denkbaren Beschwerden aus der Nachbarschaft heranrückender Wohnbebauung dominiert. Den Betrieben verbleibt weiterhin das Recht, sich im Rahmen der gegebenen Zulässigkeit auszuweiten oder ihre Produktionsmethoden umzustellen. Planungsüberlegungen der Stadt beinhalten nicht die Absicht, in dem gesondert eingeleiteten Verfahren für den Bebauungsplan "Düsseldorfer Straße/Alte Straße - Y 8" den Bestand der Lederfabriken anzugreifen.

Durch die Festsetzung der Kerngebiete im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Saarn ergibt sich die Zulässigkeit für die Einrichtung u.a. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Soweit hiergegen Bedenken angemeldet wurden, ist anzumerken, daß die hier angesprochenen Fragen im Rahmen einer Analyse aus der Sicht der Stadtentwicklung dahingehend bewertet worden sind, daß bezogen auf den Ortsteil Saarn, bei dem es sich nicht um ein Dorfgebiet handelt, ein Bedarf für die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Warengütern des täglichen Bedarfs noch gegeben ist. Der Planbereich ist als geeigneter Standort für die Ausbildung eines privaten Versorgungsbereiches bestätigt worden. Die von den Bürgern befürchteten Nachteile für ansässige Mittelbetriebe sind insoweit unbegründet, als in der Beurteilung von Marktforschern der Ansiedlung von Märkten überwiegend auch eine Anzugswirkung beigemessen wird, die zu einer Belebung der Nachfrage auch in benachbarten Klein- und Mittelbetrieben des Einzelhandels und des Handwerks führt.

Zweifeln an der Ausgewogenheit der vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung konnte im Hinblick auf die angestrebte maßvolle Verdichtung auch unter Berücksichtigung des im Bereich der Düsseldorfer Straße

gegebenen historischen Baubestandes nicht im Grundsatz gefolgt werden. Dennoch sind Einzelaspekte aus Anregungen von Bürgern in die Neufassung des Entwurfes nach der zweiten Auslegung sowie durch zwei vereinfachte Änderungsverfahren eingeflossen. So wurde u.a. die Erweiterung von Baugrenzen, die Festsetzung in der Zahl der zulässigen Geschosse und der Wegfall eines beabsichtigten Gehrechtes vorgesehen. Weitere Änderungen hat das zur Aufschließung der reinen Wohngebiete erforderliche System von Wohnwegen erfahren.

Auf die Bindung für die Garagenein- und Ausfahrten im MK-2-Gebiet an der Düsseldorfer Straße soll nicht verzichtet werden, um die Straße Zur alten Mühle (Planstraße B) als Haupteinschließungsstraße für die rückwärtigen Baugebiete von Störungen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge dieses Kerngebietes freizuhalten.

Bei Festlegung der Planungsziele ist die künftige Zweckbestimmung der ehemaligen Bahnanlagen im nordöstlichen Planbereich Gegenstand unterschiedlicher Anregungen gewesen. Wie eingangs dargelegt, hat sich hier ein Pflanzenbestand entwickelt, der weitestgehend im Übergangsbereich zwischen der Lederfabrik Rühl und den Baugebieten im wesentlichen aber im Übergang zur Ruhraue erhalten bleiben soll.

Ihre Funktion als Grünanlage kann die Fläche nur erfüllen, wenn sie durch Ausbau eines geeigneten Wegenetzes den Bürgern zugänglich gemacht wird. Im Zusammenhang mit den Planungsüberlegungen für die im Jahre 1992 vorgesehene Landesgartenschau ist der Gedanke aufgegriffen worden, Teile des ehemaligen Bahndammes der Ruhrtalbahn für den Ausbau einer Fuß- und Radwegeverbindung von Styrum bis Mintard zu nutzen. Innerhalb des Planbereiches soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Verbindungsstück hierzu auszubauen. Der Bebauungsplan berücksichtigt vornehmlich aber auch einen Anschluß dieser Wegeverbindung zu einer Vernetzung der Grünflächen im Bereich der Ruhraue und dem Bereich Frombergwäldchen/Bühlsbachtal.

Die Wegetrasse hat einen hohen städtebaulichen Stellenwert, da es erklärtes Ziel ist, die Fuß-/Radwegeverbindung möglichst kreuzungsfrei und unbeeinflußt von Kraftfahrzeugverkehren auszubauen. Die Wegeachse soll darüber hinaus dazu beitragen, daß eine Kanalisierung von Fußgänger- und Radfahrerströmen durch dieses Wegeangebot eintritt und somit eine Entflechtung und Beruhigung im eigentlichen Ruhrauenbereich stattfindet.

Es ist beim Ausbau auch dieser Wegeverbindung beabsichtigt, Eingriffe in den vorhandenen Bewuchs weitestgehend zu vermeiden und höher zu bewertenden Bestand an Bäumen und Sträuchern bei der Ausbauplanung zu verschonen.

Den Belangen der Altlastenproblematik trägt dieser Bebauungsplan in ausreichendem Maße Rechnung. Untersuchungen und Begutachtungen durch einen unabhängigen Sachverständigen fanden ihren Niederschlag in der Kennzeichnung der Altlastenbereiche.

Die weitere Behandlung bzw. Entsorgung kontaminierter Flächen wird im Rahmen der geltenden sonderrechtlichen Bestimmungen des Abfallrechtes durchgeführt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden durch den beauftragten Sanierungsträger Gespräche mit betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Bedenken, die anlässlich dieser Gespräche geäußert worden sind, wurden zu einem Teil ausgeräumt, zum anderen Teil gleichlautend zum Bebauungsplanverfahren vorgetragen.

Diese wurden in Abwägung privater und öffentlicher Belange in das Verfahren aufgenommen und dort abschließend behandelt. Darüber hinaus kann im Rahmen von Grundstücksaustauschverträgen oder Umlegungsverfahren zweifellos die Voraussetzung für eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke erreicht werden.

7. Auswirkungen

Die Erschließung der rückwärtigen Teile der Grundstücke entlang der Düsseldorfer Straße wird bei der Verwirklichung der Planung den Abriß einiger Nebengebäude und die Verlagerung bzw. Aufgabe der in diesen Gebäuden befindlichen Nutzungen voraussetzen. Die betroffene Bausubstanz weist einen außerordentlich schlechten Zustand auf. Außerdem muß eine Mitteldruckleitung der Rhenag verlegt werden, da sie von einigen neu zu errichtenden Gebäuden tangiert wird. Das gilt auch für die bereits neu festgesetzte Druckminderungsstation der Rhenag.

Der Anteil der Wohnbevölkerung im Ortskern Saarn wird sich durch die Bebauung der neu erschlossenen Wohngebiete erhöhen. Dies wird sich positiv auf die Auslastung der in Saarn vorhandenen Infrastruktureinrichtungen

auswirken. In der Düsseldorfer Straße und Lehnerstraße wird sich der Individualverkehr verstärken. Durch die vorgesehene Trennung von Gewerbe- und Wohnverkehr wird der verkehrsberuhigte Teil der Düsseldorfer Straße jedoch nicht wesentlich mehr belastet.

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und die Realisierung der Hochbaumaßnahmen muß mit längerfristigen Beeinträchtigungen der Bewohner im Plangebiet gerechnet werden. Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne des § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen.

Bei dem notwendigen Abbruch von Gebäuden sorgt der Sanierungsträger, soweit es das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Alt-Saarn" betrifft, grundsätzlich dafür, daß die betroffenen Eigentümer bzw. Mieter möglichst innerhalb des Plangebietes angemessen mit Wohnraum bzw. gewerblichen Nutzflächen versorgt werden.

Durch die bestandserhaltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffend die vorhandene Bebauung wird sichergestellt, daß auch künftig die vorhandenen Gebäude mit Ausnahme einiger Nebenanlagen und vereinzelter gewerblich genutzter Bauwerke planungsrechtlich gesichert sind und diesbezüglich das Baurecht eventuell erforderlich werdenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht entgegensteht. Es ist nicht erkennbar, daß Bewohner aufgrund des Bebauungsplanes ihre bisherigen Wohnungen aufgeben müssen.

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

Über die Begründung der zugunsten der Allgemeinheit vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die damit verbundenen Fragen wird eine rechtliche Regelung zwischen den Eigentümern der Grundstücke und der Stadt erforderlich.

8. Kosten

Die aus den vorgesehenen Maßnahmen alsbald voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen	2.340.000,-- DM
Ausbau der öffentlichen Grünflächen einschl. der Wege und des Kinderspielplatzes	710.000,-- DM
Kanalbau (innere Erschließung)	1.500.000,-- DM

Die Maßnahmen sollen durch Zuschüsse des Bundes, des Landes und Eigenmittel der Gemeinde finanziert werden.

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ergeben sich für die Aufteilung der Kosten die besonderen Folgen nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches.

2317505A/B/C/D/E/F/G

PFLANZEN:

Robin. pseudo. (lf)
Betula pub. (lf) c
Fraxinus exc. (ls)
Quercus rubra (ls)
Prunus cerasifera (ls)
Salix caprea (lf) c
Rubus frut. (ld)
Sambucus nigra (f) c
Populus spec. (lf)
Hippophae rham. (s)
Betula pendula (lf)
Crataegus mono. (s)
Rubus ideaus (lf) c
Rubus caesius (f) c
Cytisus scopar. (f)c
Ligustr. vulgare (ls)
Acer platan. (s)
Buddleja dav. (f)
Humulus lupulus (lf)
Rub. caes. (lf)
Craetagus monogyna (ls)
Cornus sang. (lf)
Cirsium arvense (f)
Urtica dioica (ld)

Artemisia vulg. (f)
Epilob. aden. (lf)
Epilob. angustifol. (lf)
Chrysanth. vulg. (lf)
Verbascum spec. (s)
Dactylis glom. (lf)
Ranunc. rep. (lf)
Solidago cana. (ld)
Poa minor (ls)
Calamogr. spig. (s)
Reynoutria jap. (ld)
Festuca rubra (lf)
Juncus tenuis (ls)
Silene dioica (ls)
Epilob. angustif. (ld)
Glechoma hedera (lf)
M Bryum argentum (lf)
Ceratodon purpur (M lf)
Daucus carota (lf)

VERBAND: Sambuco-Salicion; Arction; (Fagion gestört);

UMFELD:

Sportanlagen, Industriegelände, Gärten

GEFÄHRDUNG: Umwandlung in gärtnerisch gepflegte Grünanlage (G); Trittschäden (S); Ablagerung von Müll (S, G)

WERT: wertvoll für Insekten, wertvoll für Vögel, wertvoll als Refugial- und Vernetzungsbiotop

BEMERKUNG: Bereich B-Plan X 1; nochmalige Kartierung im Sommer empfohlen

NUTZUNG: ohne; extensive Erholung (Spiel)

MASSNAHMEN: Erhalt der Standortvielfalt; Einbeziehung der Ruderalvegetation in Planungen; Erhalt von Wald- und Brachflächen; Entfernung von Müll, Biozidverbot; Anlage kleiner Nass- und Feuchtbiootope nördlich des Bahndammes

LITERATUR: Runge 1986
Rothmaler 1976
Ellenberg 1987

FOTO	
ANZAHL	DATUM
Dia	2/1989

BEARBEITER:
vom Berg

BK	2 5 6 0 5 4 X 5 6 9 7 6 9 rechts hoch	BIOTOPKATASTER MÜLHEIM	
LAGE: östlich Düsseldorfer Straße/ nördlich Lehnerstraße (alter Bahndamm Saarn)	TK 25 4 5 0 7 3	PLAN - QUADRAT	E 6
INNENBEREICH		LAGE TK 5 1 2 3 4	
SCHUTZSTATUS: ohne			
ORTSTEIL: Saarn			
NATURRAUM: Niederbergische Höhenterrassen		OBJEKTNUMMER	
HOHE: min: 4 0 / max: 4 8 m. ca. 1 0 0 ha		FLÄCHE: min: 4 0 / max: 4 8 m. ca. 1 0 0 ha	
BIOTOPTYPEN: AN1, ta; BA, ee, sq HD9, mf1 FD, xa		AUFGENOMMEN AM ① 01 89 ②	
Robiniemischwald, starkes Baumholz; Feldgehölz, Birke, Strauchweiden; Brachfläche der Gleisanlage, Bodendeckung aus Schotter; stehender Kleingewässer begleitender Biototyp			
OBJEKTbeschreibung: Östlich der Düsseldorfer Straße liegt eine ca. 10 ha große Brachfläche, die zur ehemaligen Eisenbahnlinien Broich-Kettwig gehörte. Im nördlichen Bereich ist der Bahndamm und die ca. 5 m hohe Böschung mit Robinien, Eschen und Ahorn bestanden. Die südlich und östlich gelegenen Teile sind offen oder befinden sich mit Birken und Salweidenbewuchs im Vorwaldstadium. Durch stark unterschiedliche Anteile von Schutt, Resten natürlichen Bodens und Erdanschüttungen liegt ein sehr heterogenes Bodensubstrat vor. Durch Tritt- und Fahrspuren ist die Vegetationsdecke lückig, Bodenverdichtungen bilden Feuchtstellen, daneben kommen offene Schuttstellen als Standort wärmeliebender Arten vor. Die Brachflächen werden stark bespielt. Die dichten Gebüsch und Birkengehölze dienen als Refugialbiotope. Spontan angesiedelt haben sich wärmeliebende Arten (südlicher Herkunft); Sommerflieger, Sanddorn, Besenginster). An nährstoffreichen Standorten sind ausdauernde Hochstaudengesellschaften mit Belfuß, Goldruten und Staudenknöterich entstanden. Der Wert des Biotops liegt neben seiner Standortvielfalt insbesondere in seiner Flächengröße und seiner Vernetzungsfunktion zwischen Ruhraue und Bühlsbachtal. Der feuchte Bereich am nördlichen Fuß des Bahndammes ist für Amphibien von Bedeutung, der nördlich des Untersuchungsgebietes liegende Teich dient als Laichgewässer.			
TIERE: Nachkartierung empfohlen Grasfrosch Erdkröte Molche (nicht unterschieden) Ringeltaube Mauersegler Star Elster Mönchsgrasmücke Zilpzalp Rotkehlchen Amsel Blaumeise Teilzieher und Sommervogel nicht erfaßt			

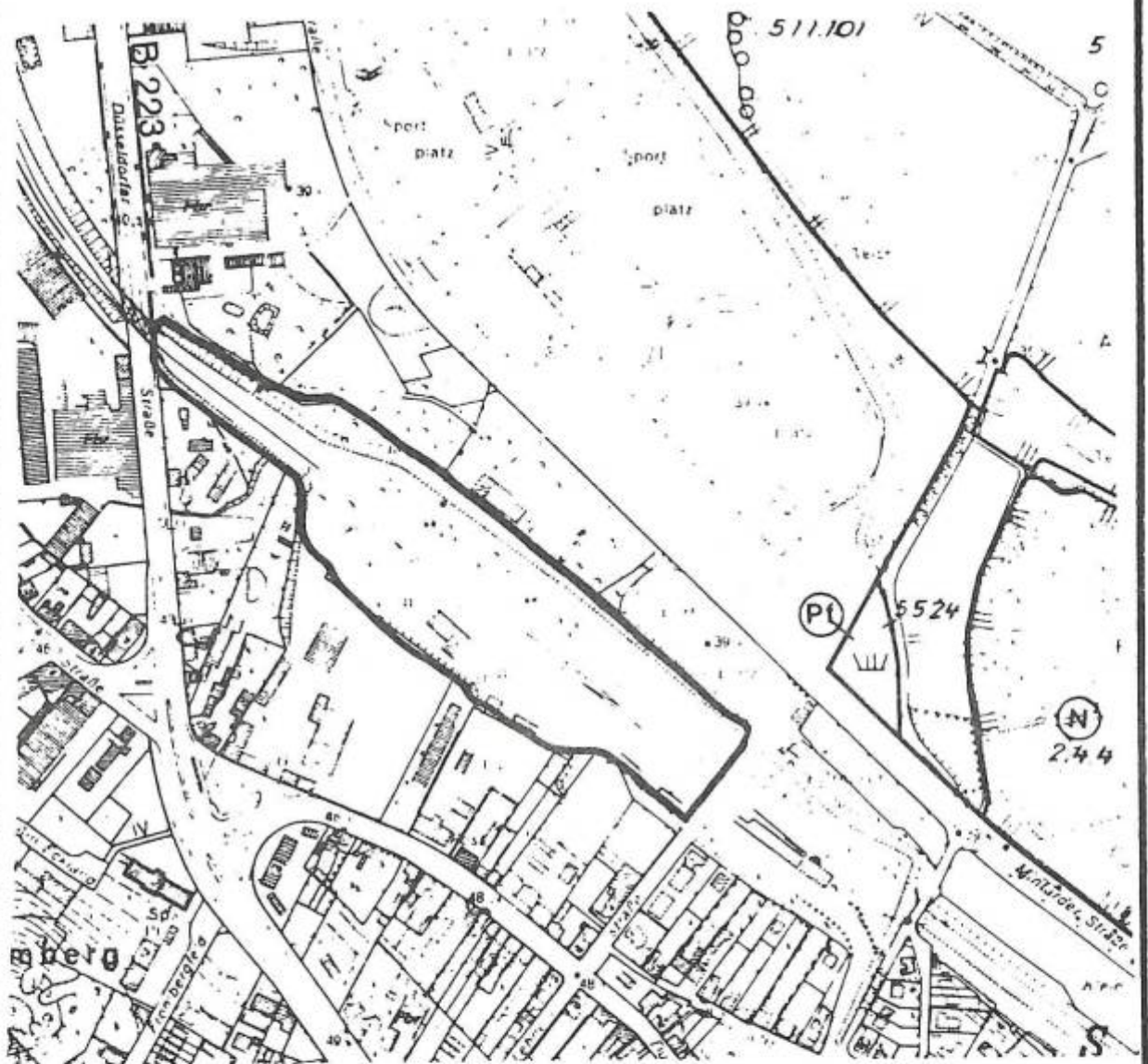
BIOTOPKATASTER MÜLHEIM 1:5000

ORTSTEIL: *Saarn*

PLAN -
QUAD. I

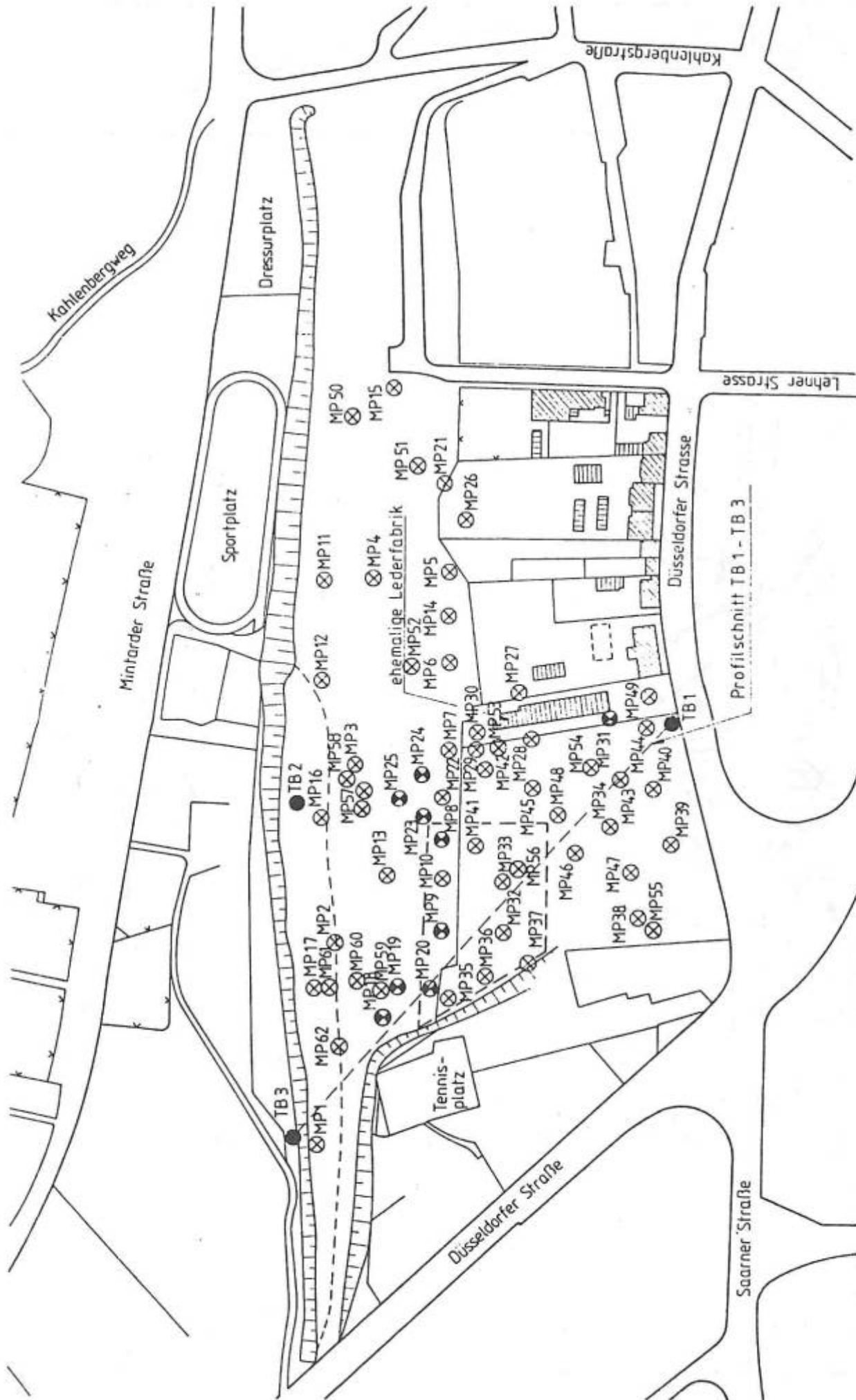
E

4



TYPEN.: *AW, fa; BA, ec, sg; HDG, m1; FD, xa*

NR.:



Mülheim
Düsseldorfer
Straße

Lageplan: Lage der Meßpunkte ☒ = Meßpunkte, ● = Tiefenbohrungen ; M 1:2000
● = RKB zu provis. Gasmeßpegel ausgebaut

DR.-ING. STEFFEN
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

4300 ESSEN-KETTWIG-RUHRTAL-STRASSE 17

Anl
2

Bebauungsplan

" Düsseldorfer Straße / Lehnerstr. X 1 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt
am 23.06.1988 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Be-
gründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der
Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planent-
wurf in der Zeit vom 15.08.1988 bis einschließlich
14.09.1988 öffentlich ausgelegen haben. Die recht-
setzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der
Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22.02.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt
erneut am 16.05.1989 gebilligten Festsetzungen durch Text
nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil
der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem
Planentwurf erneut in der Zeit vom 01.06.1989 bis einschließlich
30.06.1989 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden
Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22.02.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt
am 15.02.1990 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst
Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der
Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke
befinden sich auf dem zeichnerischen Teil Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22.02.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Lubowitz
Lubowitz

