

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

**"Düsseldorfer Straße/
Mintarder Straße"**

"Y 8a"

**Text und
Begründung einschließlich Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

„Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem mit N bezeichneten Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, mit Ausnahme der laufenden Nummern 195, 197, 198, 202, 207 und 208, des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig. Die Abstandsliste 1998 – Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 02.04.1998 über „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ ist als Anlage Teil dieser Festsetzung. Die Ansiedlung von Betriebsarten, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, ist im Baugenehmigungsverfahren durch Einzeluntersuchung auf ihre Umweltverträglichkeit hin zu prüfen. Der Zulässigkeitsprüfung im Gewerbegebiet ist der Listenabstand vergleichbarer Anlagen zugrunde zu legen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 8 BauNVO i.V.m. §
1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb stehen und sie kein überwiegend zentrenrelevantes Warensortiment aufweisen.

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

Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen

- Tankstellen sowie
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
- als eigenständige Nutzungen unzulässig.

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

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte max. Bauhöhe ist im Mittel der Oberkante des jeweiligen Gebäudes, bezogen auf die festgelegte Geländehöhe über NHN, einzuhalten. Einzelne notwendige, untergeordnete Bauteile, wie z.B. Klimaanlage, Aufzugsbauteile etc. dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um max. 2,50 m überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6
BauNVO

3. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

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

4. Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der Verbindungsstraße (Querspange) zwischen Düsseldorfer Straße und Mintarder Straße sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Anlage von Dachbegrünung

Sämtliche Flachdächer sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von max. 0,10 m mit einer extensiven Begrünung zu versehen und so zu erhalten. Die Ausführung der Dachbegrünung erfolgt nach den „Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (FLL 1995) unter Verwendung von standortgerechten Stauden (insbes. Sedum-Arten), Wildkräutern und Gräsern; auf die Ausbringung von Rote-Liste-Arten ist zu verzichten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

Anlage von Grünflächen

Unversiegelte Flächen, insbesondere Rabatten, Zierwiesen, sonstige Grünflächen, die aufgrund der Oberflächenstruktur und baulicher Beschaffenheit nicht unter die Definition für versiegelte Flächen fallen, sind gemäß Sanierungsvertrag (Stadt Mülheim / Sparkasse Mülheim vom 3.9.2001) präventiv mit 0,6 m Boden bzw. alternativ mit 0,35 m Boden zzgl. einer Grabesperre abzudecken.

Diese Flächen sind zu mindestens 70 % als flächige Gehölzpflanzungen (Mindestbreite 6 m/ Mindestlänge 10 m) zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich gemäß Festlegung im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zu bepflanzen. Je 150 m² ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

Verbleibende, offene Bodenflächen im Zusammenhang mit den Gehölzpflanzungen sind mit Bodendeckern (z.B. Efeu) zu bepflanzen oder als Wiesensäume zu entwickeln. Rasenflächen der Grünanlagen sind mit Ansaatmischungen gemäß LBP anzusäen.

Anpflanzung von Gehölzen

Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage sind insgesamt 7 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 20-25 cm) zu pflanzen. Die übrigen Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze mit einem klein- bis mittelkronigen Baum (Stammumfang mind. 14-16 cm) zu

begrünen. Die Baumscheiben müssen mindestens 1,0 m² groß sein und im Bereich der Pflanzungen ist ein Auftrag von mindestens 1,0 m kulturfähigem Boden zu gewährleisten.

6. Leitungsrechte

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:

LR 1: Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers

7. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

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

Für die Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.

II. Kennzeichnung

1. Bodenschutz

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der Flächen-Nr. E6-0037 (Ifd. Nr. 3804) geführt. Bei dem Betriebsgelände der ehemaligen Lederfabrik F.W. Rühl handelt es sich ursprünglich um eine Ziegeleigrube, die seit 1843 betrieben wurde. Um die Jahrhundertwende entstand die Lederfabrik Rühl. Es wird davon ausgegangen, dass beide Unternehmen für einige Jahrzehnte gleichzeitig auf dem Gelände tätig waren. Nach Aufgabe der Nutzung 1990 wurden auf dem Gelände umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Verschiedene Verunreinigungen konnten im Boden wie im Grundwasser festgestellt werden.

Um die Bedingungen für die weitere Nutzung des Geländes festzulegen, schlossen die Stadt Mülheim an der Ruhr und der damalige Grundstückseigentümer, die Sparkasse Mülheim an der Ruhr den „Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung des Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl“ vom 3.9.2001. Der Vertrag sieht als Sanierungsmaßnahmen insbesondere die weitgehende Versiegelung der Böden, Bodenabdeckung der Freiflächen und ein umfassendes Grundwassermonitoring vor. Die Unterkellerung etwaiger Gebäude ist ausgeschlossen. Unter der Voraussetzung einer Abgleichung des Sanierungsvertrages und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Unterkellerung jedoch grundsätzlich möglich.

Werden die Vereinbarungen dieses Vertrages erfüllt, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine gewerblich-industrielle Nutzung gewährleistet.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Bauschutzbereich

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12-17 Luft VG

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim innerhalb des 6-km-Radius, ca. 4.650 m vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 186,88 m über NHN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftverkehrsbehörde einzuholen.

IV. Hinweise

1. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen sind Sprengtrichter vorhanden und es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund 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 eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16 DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Aus-

schachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des 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 sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/ Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

4. Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begrünung der Flachdächer wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

5. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

6. Abfallentsorgungssatzung

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

7. Bergbau

Nach den vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, hat in den Bereichen des Plangebietes kein Bergbau stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Bergbau möglicherweise umgegangen ist. Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen eine Sachver-

ständigstenstelle hinzuzuziehen. Eine Liste befähigter und anerkannter Sachverständigenstellen liegt vor und wird auf Verlangen weitergegeben.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gem. § 63 des Bundesberggesetzes (vom 13.08.1980, BGBl. I, S. 1310) Grundstückseigentümer das Recht haben sich über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes durch Grubenbildeinsicht bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, zu unterrichten. Die Grubenbildeinsicht ist schriftlich zu beantragen und kann auch von einem vom Grundeigentümer beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Auf Grund einer Überprüfung der konkreten Lagerstättenverhältnisse durch die Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH (ibg), Bochum, sind Beeinträchtigungen der Dauerstandsicherheit aus bergbaulichen Aktivitäten insgesamt auszuschließen.

8. Versorgungsleitungen

Trinkwasser

Im Bereich des Plangebietes verlaufen Trinkwasserleitungen der RWW Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH. Auf die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen sowie auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen des RWW gemäß den einschlägigen Richtlinien wird hingewiesen. Die angegebenen Lagen und Tiefen der Leitungen können von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Da eine Haftung des RWW ausgeschlossen ist, sind vor Beginn der Arbeiten die genauen Lagen durch einen Mitarbeiter des RWW vor Ort aufzuzeigen. Einer Überpflanzung bzw. einer Überbauung der Trassen wird in keinem Fall zugestimmt, die geplanten Bauwerke sollen im weiteren Verfahren mit den Erfordernissen des Leitungsbaus abgestimmt werden (Service-Point Mülheim, Tel.: 0208/ 4433-206).

Gas

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Gasrohrleitungen der Mülheimer Energiedienstleistungs GmbH medl. Auf die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen gemäß den einschlägigen Richtlinien wird hingewiesen.

Die RWE-Erdgashochdruckleitung L 014/000/000, Bl.43 und 44 verläuft im westlichen Bereich der Mintarder Straße, außerhalb des Plangebietes. Bezüglich der zu erwartenden Erschließungsarbeiten (Kanal, Wasseranschlüsse etc.) ist diese Leitung zu beachten, die örtliche Betreuung erfolgt durch die Betriebsstelle Hamborn (Tel.: 0203/ 5555-2240 oder -2427). Bei neuen Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müssen anhand von Detailplanungen

rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice erfolgen.

Die Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der RWE Westfalen-Weser-Ems AG und RWE Rhein-Ruhr AG ist zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Plangebietes beträgt 96 m³/h. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen. Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten. Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

9. Einleitung von Abwasser / Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Einleitung von behandeltem Abwasser und unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der vorhandenen Altlastensituation nicht zulässig ist.

Unabhängig davon ist für die erforderliche gedrosselte Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den verrohrten Bühlsbach (Gewässer II. Ordnung) jedoch ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr durchzuführen.

Etwaige durch die vorgesehene Nutzung notwendige Überbauungen des Gewässers II. Ordnung sind als Anlage am Gewässer zu beurteilen und bedürfen einer Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz.

10. Grundwasserschutz

Die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Einbau von Fremdmaterialien in den Untergrund, aber auch der Wiedereinbau ausgehobenen Materials, sind im Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung der Lederfabrik F.W. Rühl KG vom 3.9.2001 geregelt. Die dort getroffenen Vereinbarungen sind zu beachten.

Für den Einbau von Boden und sonstigen Materialien ist darüber hinaus ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die zur Ermittlung von Bodenbelastungen eingerichteten Grundwassermessstellen sind auf Dauer zu erhalten. Sofern eine Überbauung der vorhandenen Grundwassermessstelle erforderlich werden sollte, ist diese vorab von

einem geeigneten Fachunternehmen und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Mülheim an der Ruhr ordnungsgemäß rückzubauen und fachgerecht zu verfüllen, so dass ein hydraulischer Kurzschluss zum Grundwasserleiter ausgeschlossen wird. Die Arbeiten sind schriftlich zu dokumentieren und die Dokumentation der UBB zur Prüfung vorzulegen. Vor Überbauung ist die fachgerechte Verfüllung von der UBB abzunehmen.

Für eine überbaute Grundwassermessstelle ist vom Bauherrn umgehend und auf seine Kosten ein gleichwertiger Ersatz im Bereich des Plangebietes von einem gemäß DVWK-Arbeitsblatt 120 zugelassenen Bohrunternehmen zu errichten. Lage, Ausführung und Ausbau der Grundwassermessstelle sind vorab mit der UBB abzustimmen. Die Arbeiten sind fachgerecht zu dokumentieren (Profile/Schichtenverzeichnisse nach DIN 4022/ 4023, Ausbauzeichnung, Baustellenprotokolle etc.) und die Dokumentation der UBB vorzulegen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Grundwassermessstelle für nachfolgende Messungen den Beauftragten einschlägiger Behörden zugänglich ist.

Abstandsliste zum Abstandserlaß 1998		Anhang 1
Abstandsklasse I Abstand 1500 m		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler
3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
5	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
Abstandsklasse II Abstand 1000 m		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
6	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
7	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von einer Tonne oder mehr je Stunde im Freien
8	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen
9	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
10	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichgewicht sowie Induktionsöfen (s. auch lfd. Nrn. 26 und 46)
11	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container)
12	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien
13	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
14	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
15	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen

16	4.1h (1)	zur Herstellung von Kunststoffen oder Chemiefasern
17	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfaserplatten
18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperbeseitigung oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
19	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
20	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr)
21	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien)

Abstandsklasse III Abstand 700 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
22	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
23	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
24	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
25	2.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
26	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtgewicht (s. auch lfd. Nrn. 10 und 46)
27	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall • Vakuum-Schmelzanlagen, • Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, • Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind • Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und • Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 92 und 156)
28	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salzen
29	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
30	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
31	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß

33	7.15 (1)	Kottrockungsanlagen
34	8.8 (1)	Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden
35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
36	-	Automobil- u. Motorradfabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

Abstandsklasse IV Abstand 500 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
37	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
38	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m ³ oder mehr je Stunde
39	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen
40	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
41	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
42	2.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
43	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
44	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden
45	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde
46	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen. Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat (s. auch lfd. Nrn. 10 und 26)
47	3.6 (1+2)	Anlagen zum Walzen von Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 Millimeter
48	3.11 (1+2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke
49	3.14	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer

	(1+2)	Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
50	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl
51	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
52	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
53	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
54	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
55	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
56	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
57	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 3 t oder mehr je Stunde
58	5.1 (1)	Anlagen zum Beschichten; Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 25 kg oder mehr je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen
59	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
60	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xylolharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
61	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht) i) 700 Maskälberplätzen oder mehr, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

62	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
63	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
64	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in • Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4000 kg Fleisch verarbeitet werden. und • Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfaßt werden
65	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
66	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
67	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
68	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker
69	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
70	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen, flüssigen oder in Behältern gefaßten gasförmigen Stoffen oder Gegenständen durch thermische Verfahren, wie Ver- oder Entgasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren
71	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
72	8.5 (1)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von mehr als 10 Tonnen je Stunde (Kompostwerke)
73	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt; für nur saisonal genutzte Getreideannahmestellen tritt die Genehmigungspflicht erst bei einer Umschlagleistung von 400 t oder mehr je Tag ein
74	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2500 m ³ oder mehr
75	-	Oberirdische Deponien für besonders überwachungsbedürftige Abfälle i. S. der Technischen Anleitung Abfall, Teil 1
76	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EGW
77	-	Autokinos
78	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen

Abstandsklasse V Abstand 300 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
79	1.5 (1+2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen
80	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
81	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
82	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
83	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies und Anlagen zur Behandlung von Abbruchmaterial am Entstehungsort
84	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
85	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
86	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
87	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m ² Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
88	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen
89	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 Tonnen je Stunde
90	3.2 (2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Hüttenstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht

91	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden. mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
92	3.4 (1+2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Zink oder Zinklegierungen für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle, ausgenommen • Vakuum-Schmelzanlagen, • Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, • Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind, • Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und • Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 27 und 156)
93	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
94	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflussigen Bädern oder durch Flamspritzen
95	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container)
96	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen
97	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
98	3.23 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
99	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von

		unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
100	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
101	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
102	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
103	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 3 t je Stunde
104	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
105	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 5 t je Tag oder mehr organischer Lösungsmittel, ausgenommen Anlagen, in denen aus schließlich hochsiedende Öle als Lösungsmittel ohne Wärmebehandlung eingesetzt werden
106	5.1 (2)	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit
		a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden,
		b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorein- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 10 kg bis weniger als 25 kg je Stunde beträgt, oder
		c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischer Lösungsmittel je Stunde,
		ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen
107	5.2 (1+2)	Anlaaen zum Bedrucken von bahnen- oder

		tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
108	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
109	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
110	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln, soweit kein Asbest eingesetzt wird
111	6.2 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Maschinen zur fabrikmäßigen Herstellung von Papier und Pappe bestehen (*)
112	6.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe
113	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen, b) 28.000 bis weniger als 102.000 Junghennenplätzen, c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 14.000 bis weniger als 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 525 bis weniger als 1900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) g) 225 bis weniger als 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 Kilogramm Lebendgewicht) h) 1.500 bis weniger als 5.400 Ferkelplätzen (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) i) 200 bis weniger als 700 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
114	7.2 (1+2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder b) 8.000 kg oder mehr Lebendgewicht

		sonstiger Tiere je Woche
115	7.4 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
116	7.4 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung, soweit 1 t dieser Nahrungsmittel je Tag oder mehr durch Erwärmen verarbeitet wird, ausgenommen • Anlagen zum Sterilisieren oder Pasteurisieren dieser Nahrungsmittel in geschlossenen Behältnissen und • Küchen von Gaststätten, Kantinen, Krankenhäusern und ähnlichen Einrichtungen
117	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen und Mägen
118	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
120	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfaßt werden
121	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
122	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
123	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
124	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Leistung von jeweils 250 kg oder mehr je Stunde
125	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Leistung von 75 kg, oder mehr je Stunde
126	7.31 (2)	Anlagen zur a) Herstellung von Lakritz, b) Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao oder c) thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse

127	8.4 (2)	Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
128	8.5 (2)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0,75 Tonnen bis weniger als 10 t/h (Kompostierungsanlagen)
129	8.7 (1)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der nicht ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird
130	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
131	8.11 (2)	Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen (z.B. Elektronik- und Elektroschrott) ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle
132	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
133	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
134	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs- Genuß- oder

		Futtermitteln gereinigt werden
135	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermosolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zu gehörigen Trocknungsanlagen, ausgenommen Anlagen, in denen weniger als 500 m ² Textilien je Stunde behandelt werden
133	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde
136	-	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
137	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschließlich 100.000 EGW
138	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
139	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
140	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
141	-	Deponieklasse II i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfalldeponien und vergleichbare Deponien)
142	-	Deponieklasse I i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien)
143	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
144	-	Preßwerke
145	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
146	-	Stab- oder Drahtziehereien
147	-	Schwermaschinenbau
148	-	Emallieranlagen
149	-	Schrottplätze
150	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
151	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost
152	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste

153	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
Abstandsklasse VI Abstand 200 m		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
154	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
155	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr und die Besatzdichte mehr als 100 kg/m ³ und weniger als 300 kg/m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
156	3.4 (2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1000 kg, ausgenommen • Vakuum-Schmelzanlagen, • Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, • Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind oder die aus schließlich im Zusammenhang mit einzelnen Druck- oder Kokillengießmaschinen gießfertige Nichteisenmetalle oder gießfertige Legierungen niederschmelzen, • Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und • Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 27 und 92)
157	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
158	3.10 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
159	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
160	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
161	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polvurethanblöcken in Kastenformen oder zum

		Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
162	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3200 bis weniger als 14000 Hennenplätzen, b) 6400 bis weniger als 28000 Junghennenplätzen, c) 6400 bis weniger als 28000 Mastgeflügelplätzen, d) 3200 bis weniger als 14.000 Truthühnermastplätzen, e) 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) g) 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 Kilogramm Lebendgewicht) h) 350 bis weniger als 1500 Ferkelplätzen (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) i) 75 bis weniger als 230 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
163	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen • Anlagen in Gaststätten und • Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
164	7.20 (2)	Malzdarren
165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
166	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5000 hl Bier oder mehr je Jahr und Brennereien, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
167	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
168	7.32 (2)	Anlagen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen mit Sprühtrocknern
169	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
170	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln, soweit diese Produkte organische Lösungsmittel enthalten und von diesen eine Tonne je Stunde oder mehr eingesetzt werden; Anlagen zur Herstellung von Klebemitteln mit einer Leistung von einer Tonne oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
171	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen

		Kohlenwasserstoffen
172	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
173	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
174	10.17 (2)	Anlagen, die an fünf Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports dienen, ausgenommen Modellsportanlagen
175	10.20 (2)	Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren
176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien
177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgeformten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl
178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde
179	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
180	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
181	-	Pressereien oder Stanzereien
182	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
183	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
184	-	Zimmereien
185	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
186	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen
188	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
189	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
191	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide

		im landwirtschaftlichen Betrieb
Abstandsklasse VII Abstand 100 m		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
196	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
199	-	Automatische Autowaschstraßen
200	-	Tischlereien oder Schreinereien
201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfaßt werden
203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
204		Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
205	-	Spinnereien oder Webereien
206		Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
209	-	Bauhöfe
210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

**Genehmigungsbedürftige
Anlagen,
die nicht in die Abstandsliste
aufgenommen worden sind**

Anhang 2

Nr.(Spalte) 4. BImSchV	Hinweis auf Anlagenart (Kurzbezeichnung)	Bemerkungen
1.2 (1+2) 1.3 (1+2)	Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen	Die genannten Anlagearten sind häufig Teile- oder Nebeneinrichtungen anderer Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
1.4 (2) a+b	Verbrennungsmotoranlagen	
1.16 (1)	Gewinnung von Öl aus Schiefer	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
3.13 (1)	Sprengverformung	In NRW befinden sich zwei Anlagen; eine wird im Halleninneren nach dem Vakuumverfahren, die andere im Freien betrieben. Beim Sprengverformen im Vakuum sind im wesentlichen Sicherheitsaspekte maßgebend, während beim Sprengverformen im Freien, wegen des lauten Knalles, Abstände über 2000 m notwendig sind. Ein fester Abstand im Sinne der Abstandsliste kann daher nicht festgelegt werden (s. auch Außenbereich)
3.22 (1)	Metallpulverherstellung	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
4.1i (1)	Herstellung von Cellulosenitraten	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
4.1n (1)	Regenerieren von Gummi oder Gummimischprodukten	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
4.1o (1)	Herstellung von Teerfarben oder Teerfarbenzwischenprodukten	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
6.1 (1)	Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh o.ä. Faserstoffen	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
7.16 (1)	Herstellung von Fischmehl oder Fischöl	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
7.17 (1+2)	Aufbereitung oder Lagerung sowie Umschlag oder Verarbeitung von Fischmehl	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
7.18 (1)	Garnelendarren oder Kochereien für Futterkrabben	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
7.26 (2)	Hopfen-Schwefeldarren	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden

8.1 (2)	Abfacklen von Deponiegas	Der Schutzabstand für eine Deponiegasfackel ist durch den in der Abstandsliste genannten Abstand für Deponien abgedeckt (s. lfd. Nrn. 75 und 141)
8.2 (1)	Anlagen zur thermischen Zersetzung brennbarer fester oder flüssiger Stoffe unter Sauerstoffmangel (Pyrolyseanlagen)	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW zur Zeit nicht regelungsbedürftig
8.3 (2) a+b	Anlagen zur thermischen Behandlung edelmetallhaltiger Rückstände usw.	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig
8.7 (2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird	Da diese Anlagen nur kurzzeitig bis zur Reinigung des Bodens am Standort betrieben werden, besteht kein Regelungsbedarf
8.10 (1+2)	Anlagen zur Behandlung und zur Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen	In Abhängigkeit des Einzelfalles sind Abstände zwischen 100 m und 1000 m erforderlich (Deponien siehe lfd. Nr. 75, 141 und 142)
9.1-9.9 9.12-9.35	Lagerung, Be- und Entladen von Stoffen	Kein Immissionsschutzproblem bei bestimmungsgemäßigem Betrieb
10.2 (1)	Herstellung von Zellhorn	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig.
10.3 (1)	Herstellung von Zusatzstoffen zu Lacken oder Druckfarben auf der Basis von Cellulosenitrat	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig.
10.4 (2)	Schmelzen oder Destillieren von Naturasphalt	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig
10.5 (2)	Pechsiedereien	Nach Vorkommen und Bedeutung in NRW nicht regelungsbedürftig
10.6 (2)	Reinigung oder Aufbereitung von Sulfatterpentin oder Tallöl	Zur Zeit in NRW nicht vorhanden
10.17 (2)	Motorsportanlagen	Anlagen zur Ausübung des Motorsports, ausgenommen Modellsportanlagen, zeigen in der Ausgestaltung des Einzelfalles ein vielfältiges Bild. Durch Einsatz unterschiedlichen Gerätes und durch Unterschiede in der Nutzungsintensität ergeben sich unterschiedlich große Einwirkungsbereiche. Im allgemeinen wird ein Abstand von mindestens 1500 m für Anlagen im Freien für notwendig angesehen. Anlagen in geschlossenen Hallen: vgl. lfd. Nr. 174
10.18 (2)	Schießstände für Handfeuerwaffen und Schießplätze	Eine typisierende Betrachtung des Störgrades derartiger Anlagen ist wegen der hohen Vielfalt im Einsatz von Munition und Waffen sowie der

		Gestaltung der Anlagen nicht möglich.
10.22 (2)	Begasungs- und Sterilisationsanlagen soweit der Rauminhalt 1 m ³ oder mehr beträgt und sehr giftige oder giftige Stoffe oder Zubereitungen eingesetzt werden	Als Nebenanlagen in Krankenhäusern etc. sind solche Anlagen ausschließlich nach Gefahrengesichtspunkten zu bewerten. Zur Zeit sind in NRW 4 Anlagen, davon 2 in Krankenhäusern und 2 bei Tiernahrungsherstellern, vorhanden
10.25 (1+2)	Kälteanlagen mit einem Gesamtinhalt an Kältemittel	Kälteanlagen dieser Größenordnung treten i.d.R. nur als Nebenanlagen von z.B. Eisstadien, großen Fleischereien etc. auf von 3 t Ammoniak oder mehr
-	Windenergieanlagen und Windparks	Wegen der Abhängigkeit des erforderlichen Abstandes von der Leistung, Konstruktion der einzelnen Anlage sowie des Bewuchses und der Geländeformation ist eine generalisierende Abstandsfestsetzung nicht möglich.

Anlagen, die im Außenbereich errichtet werden sollen

Lfd. Nr. aus Abstandsliste	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Hinweis auf Anlagenart (Kurzbezeichnung)
18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung
25	2.4 (2)	Brennen von Bauxit, Dolomit, Kalkstein etc. oder Ton zu Schamotte
33	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
61	7.1 (1)	Massentierhaltung
64	7.11 (1)	Lagerung unbehandelter Knochen
72	8.5 (1)	Kompostwerke
74	9.36 (2)	Güllelagerung
75		Deponien für besonders überwachungsbedürftige Abfälle
76		Abwasserbehandlungsanlagen > 100.000 EGW
82	2.1(2)	Steinbrüche
113	7.1 (1)	Massentierhaltung
128	8.5(2)	Kompostierungsanlagen
137		Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100.000 EGW
138		Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Kies etc.
141		Siedlungsabfalldeponien

142		Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
162	7.1 (1)	Massentierhaltung
- (Anhang 2)	3.13 (1)	Sprengverformung und Sprengplattieren: Anlagen zur Sprengverformung im Freien gehören wegen des erforderlichen großen Abstandes in den Außenbereich
-	10.1(1)	Anlagen zur Herstellung und Behandlung von Sprengstoffen: Diese Anlagen gehören ausschließlich in den Außenbereich, Schutzabstände ergeben sich nach dem Sprengstoffrecht
-	-	Pelztierfarmen: Wegen der Geruchsproblematik können Abstände bis zu 1000 m erforderlich werden

Aus Immissionsschutzgründen festgelegte Schutzabstände bei Anlagen zur elektrischen Energie- oder Nachrichtenübertragung		Anhang 3
Schutzabstände bei Hochspannungsfreileitungen für		
380 kV / 50 Hz:	40 m	
220 kV / 50 Hz:	20 m	
110 kV / 50 Hz	10 m	
110 kV/ $I_6^2/3$ Hz	5 m	

Hinweis zu Sendefunkanlagen:

Wegen der Vielzahl von Sendefunkanlagen, die sich sowohl in Leistung, Frequenzbereich und Zuordnung zu möglicherweise empfindlichen Nutzungen unterscheiden, ist eine generelle Abstandsbestimmung nicht möglich; deshalb sind jeweils Einzelfallbetrachtungen bei Planung und Genehmigung notwendig.

Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Begründung einschließlich Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis:

2

Teil A:		3
1.	Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Bestand innerhalb des Plangebietes	3
1.3	Nachbarschaft und Umfeld	3
1.4	Verkehrliche Anbindung	4
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)	4
2.2	Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
2.3	Teilraumentwicklungskonzept Saarn	4
2.4	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.5	Bebauungspläne	5
2.7	Klimaanalyse	5
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Fläche	6
4.2	Gestaltungsmaßnahmen / Begrünungsmaßnahmen	8
4.3	Erschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr	8
4.4	Leistungsrechte	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
5.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.	Altlasten	10
7.	Planungsalternativen	11
Teil B:		
	Umweltbericht	

Teil A:

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes auf der linken Ruhrseite und gehört zum Stadtteil Saarn. Das Gebiet umfaßt einen Teilbereich des Grundstücks der niedergelegten ehemaligen Lederfabrik Rühl zwischen der Düsseldorfer Straße im Westen und der Mintarder Straße im Osten. Im Süden wird der Planbereich begrenzt durch die Verbindungsstraße zwischen den o.g. Straßen und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche „Kuusankoski Park“. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,8 ha.

1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet gehörte mit seiner Nachbarschaft zu den inzwischen aufgegebenen Produktionsstätten des in Mülheim an der Ruhr traditionsreichen Ledergewerbes. Es war Standort der Lederfabrik Rühl und liegt nach inzwischen erfolgtem Abbruch der Gebäude ungenutzt brach. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes parallel zur Mintarder Straße wurde bereits ein insgesamt fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude (Vier plus ein Staffelgeschoss) neu errichtet.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Außerhalb des Planbereiches ist das Erscheinungsbild auch heute noch teilweise durch die inzwischen aufgegebenen Produktionsstätten des Ledergewerbes geprägt. Bei einem Teil der vorhandenen Gebäude handelt es sich um Zeugnisse der Industriegeschichte. Westlich der Düsseldorfer Straße ist das ehemalige Betriebsgelände Möhlenbeck in jüngerer Vergangenheit einer neueren, überwiegend einzelhandelsorientierten Nutzung (u.a. Getränkehandel und Lebensmittelmarkt) zugeführt worden. Kennzeichnend für den Bereich westlich der Düsseldorfer Straße ist ein leerstehendes Fabrikgebäude, die THW-Übungsrue und Nutzungen wie z.B. durch Lagerplätze (Bauhof, Spedition). Auf dem Gelände der ehemaligen Malzfabrik nördlich davon hat sich ein Autohandel etabliert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat sich überwiegend eine gewerbliche kleinteilige Straßenrandbebauung (u.a. Galvanisationsbetrieb, kleinere metallverarbeitende Betriebe, Sportstudio) entwickelt.

An der Mintarder Straße, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, besteht überwiegend Wohnnutzung sowie mehrere Sportstätten, die typisch sind für eine Gemengelageproblematik.

Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im eigentlichen Zentrum von Saarn als auch im weiter entfernt liegenden Bereich der sog. Saarner

Kuppe befinden sich Schulen und Kindergärten; Waren des kurzfristigen bzw. des mittel- und langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls zu erhalten.

1.4 Verkehrliche Anbindung

Die an der westlichen Plangrenze verlaufende Düsseldorfer Straße erfüllt als Bundesstraße B 223 eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie ist im Verkehrsentwicklungsplan als Ortsdurchfahrt ausgewiesen. Die B 223 verbindet im Zusammenhang mit der Kölner Straße (B 1) die südlichen Stadtteile mit der Mülheimer Innenstadt und dient zugleich als Zubringer zum Autobahnkreuz Breitscheid (BAB 52/ BAB 3). Die Düsseldorfer Straße ist damit für Mülheim eine wichtige Einfall-/ Ausfallstraße und übernimmt eine bedeutende Verbindungsfunktion für Verkehre aus den rheinischen Ballungszentren und dem Düsseldorfer Flughafen. Die Düsseldorfer Straße ist zweistreifig ausgebaut und besitzt auf beiden Seiten Fuß- und Radwege. Entlang des Plangebietes gilt auf der B 223 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Die Mintarder Straße dient hauptsächlich der Erschließung der angrenzenden Bebauung und der Sportanlagen östlich der Straße.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist durch den Verlauf mehrerer Buslinien über die Düsseldorfer Straße gewährleistet.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) vom 15.12.1999 wird das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Die Verkehrsfläche der Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 223) ist als sonstige regionalbedeutsame Straße dargestellt.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im Teilraum Saarn, nördlich des Teilraumzentrums Saarn (C – Zentrum) und ist keinem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet. Im Bereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße/ Saarner Straße, südwestlich des Plangebietes, ist ein Nahversorgungszentrum (E-Zentrum) dargestellt.

2.3 Teilraumentwicklungskonzept Saarn

In dem am 10.07.2003 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossenen Teilraumentwicklungskonzept wird das Plangebiet als Flächenpotenzial für Gewerbe ausgewiesen und entsprechend im Teilraumentwicklungsplan Saarn als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Düsseldorfer Straße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.5 Bebauungspläne / Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet besteht in einem kleinen Teilbereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße/ Lehnerstraße – X 1“ vom 21.09.1990, der dort öffentliche Grünfläche – Parkanlage – sowie öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße – Y 8a“ sollen die bisherigen Festsetzungen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben werden.

Das Plangebiet ist darüber hinaus Bestandteil des im Jahre 2001 erneut eingeleiteten Bebauungsplans „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“, dessen Plangrenze deutlich größer gefasst war. Dieser Bebauungsplan wird geteilt und unter der Bezeichnung „Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße – Y 8a“ weiter geführt.

2.6 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes für Teilbereiche der Landesgartenschau (MüGa) sowie den Bereich Broich-Nord und Broich-Ost vom 27.07.1992.

2.7 Klimaanalyse

In der aktuellen gesamtstädtischen Klimaanalyse aus dem Jahr 2003 wird der nördliche Teil des Plangebietes dem Gewerbeklimatop zugeordnet, der südliche dem Parkklima.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind integrierte Gewerbestandorte unverzichtbar. In der direkten Umgebung des Plangebietes und in diesem selbst sind deutliche, aus der historischen Entwicklung erklärbare Fehlentwicklungen zu erkennen. Wegen der Nähe zur Ruhr war hier einer der Schwerpunkte der wasserintensiven Lederindustrie. Mit Aufgabe dieser Standorte hat sich eine Gemengelage aus zum Teil störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnungen entwickelt. Von den Eigentümern der häufig deutlich untergenutzten brachliegenden Grundstücke wird angestrebt, ihre Immobilien einer kurzfristigen Verwertung zuzuführen, die zum Teil mit den Zielen der Stadtentwicklung nicht vereinbar ist. Es ist jedoch unabdingbar, das Teilraumzentrum Saarn durch die

Entwicklung von qualitätvollen Gewerbegebieten und durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zu stärken.

Ziel dieser Planung ist es, den kurzfristigen Ansiedlungswunsch nach Errichtung u.a. von hochwertigen Büro- und Gewerbenutzungen auf dem ehemaligen Rühl – Gelände durch die verfahrensrechtliche Teilung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“ unter Weiterführung eines Teilbereichs unter der Bezeichnung „Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße – Y 8a“ planungsrechtlich zu flankieren.

Als „Einfallstor zur Innenstadt“ soll auf einem Teilbereich des ehemaligen Rühl – Geländes an der Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße ein qualitätvoller Gewerbebestandort entwickelt werden. Dieser soll nicht nur eindrucksvoll nachhaltige Stadtentwicklung dokumentieren, sondern darüber hinaus aufgrund des exponierten Standortes eine repräsentative Adresse für Dienstleistungsbranchen darstellen. Unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zu angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sind Nutzungseinschränkungen notwendig. Wesentliches Entwicklungsziel ist hierbei, emittierende Nutzungen zu vermeiden und eine saubere wohnverträgliche Nutzung sicherzustellen. Diese Nutzungseinschränkungen sind unter Berücksichtigung bestehender Belastungen und der Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung festzulegen.

Darüber hinaus ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet notwendig, um weiterhin das Teilraumzentrum Saarn zu stärken und nicht eine positive gesamtstädtische Entwicklung in Saarn zu behindern.

Mit dem Bebauungsplan wird auch ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eine Umsetzung der Ziele aus dem Flächennutzungsplan erreicht.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Fläche

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Bedarf an verfügbaren gewerblichen Bauflächen für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ermittelt. Die Fläche zwischen Düsseldorfer Straße und Mintarder Straße bietet einen geeigneten Standort für die Entwicklung eines Gewerbe-/ Bürogebietes. Für dieses Gebiet werden aus städtebaulichen Gründen Nutzungseinschränkungen festgesetzt, insbesondere soll städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden.

Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Entwurfskonzeption ist es vorgesehen, neben dem bereits vorhandenen Verwaltungsgebäude (vier plus ein Staffelgeschoss) weitere sechs Büro-/ Gewerbegebäude in insgesamt jeweils sechsgeschossiger Bauweise

zu realisieren. Dabei ist es aus gestalterischen Gründen vorgesehen, das oberste Geschoss geringfügig zurückzusetzen und so in Anlehnung an ein Staffelgeschoss auszubilden. Innerhalb der Gebäude können Komplementärnutzungen wie z.B. kleinteilige Dienstleister in Form von Friseuren, Gastronomie und Fitness errichtet werden.

Die überbaubare Fläche wurde bewusst großzügig bemessen, um die architektonisch-/städtebauliche Idee nach Bildung qualitätvoller, aufgelockerter Gewerbestandorte durch die Realisierung von Zeilenbebauung mit dazwischen liegenden Freibereichen wirtschaftlich umsetzen zu können.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu schutzwürdigen (insbesondere Wohn-) Nutzungen an der Mintarder Straße, der Alte Straße und dem Wohngebiet im Bereich Alte Mühle / Am Alten Bahnhof ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes in Form eines Ausschlusses von Betrieben und Anlagen (lfd. Nrn. 1 bis 191 sowie 195, 197, 198, 202, 207 und 208 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten) nach Abstandserlass NRW, vom 02.04.1998, erforderlich. Mit dieser Festsetzung sollen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dem näheren Umfeld gewährleistet werden. Bei der angrenzenden Wohnbebauung an der Mintarder Straße ist zu berücksichtigen, dass diese bereits einer Geruchsvorbelastung durch einen in der Nachbarschaft bestehenden Betrieb ausgesetzt ist. Es soll durch eine Beschränkung der Gewerbebetriebe eine Addition von Geruchseignissen vermieden und auch ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft (Ruhraue) ermöglicht werden. Bei den beiden anderen genannten Wohnbereichen ist zu beachten, dass sich diese in einem Abstand von ca. 160 m zum Plangebiet befinden und somit des besonderen Schutzes der Nutzungseinschränkung bedürfen.

Zum anderen erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit dem Verkauf an Endverbraucher, um einer negativen Entwicklung der vorhandenen Einkaufsschwerpunkte vorzubeugen. Ausnahmsweise zulässig soll der Verkauf an Endverbraucher nur dann sein, wenn dieser im engen Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb steht und es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Hiermit soll einer Funktionsstörung der Innenstadt bzw. des Stadtteilzentrums entgegengewirkt werden.

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen eigenständigen Tankstellen sollen unzulässig sein, da sie viel Zielverkehr erzeugen, dessen verkehrstechnische Lenkung an dieser Stelle problematisch wäre. Die Zufahrtsmöglichkeiten vom Plangebiet auf die Düsseldorfer Straße sind durch den vorhandenen Straßenausbau nur eingeschränkt möglich. Ansonsten müssen die Verkehrsbewegungen über die Mintarder Straße erfolgen, welche jedoch für die Aufnahme entsprechender Verkehre nicht ausgebaut ist. Daher ist das Gelände für eine eigenständige Tankstellennutzung ungeeignet.

Lagerhäuser und Lagerplätze sollen als eigenständige Nutzungen ebenfalls unzulässig sein, da es sich hier um eine attraktive Gewerbefläche handelt, die nicht lediglich für eine flächenintensive Nutzung bereitgestellt werden soll.

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein, da in Mülheim an der Ruhr ein Mangel an verfügbaren Gewerbe-/ und Büroflächen besteht. Zudem sind die durch diese Nutzungen induzierten gebietsfremden Verkehre und die damit verbundenen Störungen nicht mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption vereinbar.

Gemäß der Konzeption wird im Gewerbegebiet eine insgesamt sechsgeschossige Bauweise festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird auf 2,0 begrenzt. Es ist somit sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an das bereits vorhandene Verwaltungsgebäude an der Mintarder Straße angleicht und darüber hinaus bei der Herstellung der geplanten Gebäude ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum verbleibt. U.a. wird die im Sanierungsvertrag geforderte großflächige Versiegelung des Geländes (hier 80%) durchgeführt.

Im Plangebiet wird jedoch die Gebäudehöhe auf 63 m über NHN beschränkt. Es ergibt sich demnach eine ausnutzbare Gebäudehöhe von ca. 23 m. Darüber hinaus ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, dass notwendige untergeordnete Bauteile, wie z.B. Klimaanlage, Aufzugsbauteile etc. auf den Flachdächern errichtet werden können.

4.2 Gestaltungsmaßnahmen / Begrünungsmaßnahmen

Mit der Festsetzung von Flachdächern für alle baulichen Anlagen soll die Gestaltung eines harmonischen Ortsbildes im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung gesichert werden. Die Festsetzung von Flachdächern entspricht auch dem üblichen Gebäudetypus gewerblicher Bauten.

Die Festsetzungen von Flachdachbegrünungen, Anlage von Grünflächen sowie Anpflanzungen von Gehölzen tragen zur Minderung der durch den Versiegelungsgrad hervorgerufenen klimatischen Veränderungen bei. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht, Teil B unter Punkt 2.3.2 zu entnehmen.

4.3 Erschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr

Das Plangebiet wird über zwei Ein- und Ausfahrten an der Mintarder Straße erschlossen. Eine Ein- und Ausfahrt ist im Bereich des bereits bestehenden Verwaltungsgebäudes bereits vorhanden, eine weitere ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung werden oberirdisch auf

dem Gelände innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen. Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu begrünen. Eine direkte Erschließung des Plangebietes von der Düsseldorfer Straße ist nicht vorgesehen.

Die vorhandene Verbindungsstraße (Querspange) zwischen Düsseldorfer Straße und Mintarder Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und für den Zweirichtungsstraße ausgebaut. Der Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Verbindungsstraße wird mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet - hierdurch soll der Verkehrssituation insbesondere auf der Düsseldorfer Straße Rechnung getragen und der störungsfreie Verkehrsfluss gewährleistet werden. Dies führt auch zu einer direkten Verkehrsanbindung der östlich des Plangebietes angrenzenden Sportstätten an die Düsseldorfer Straße. Aufgrund ihrer Funktion soll die Querspange ausschließlich die Durchgangsverkehre aufnehmen und keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen. Dementsprechend sind Zu- und Abfahrten hierüber ausgeschlossen.

4.4 Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Bühlsbach, außerhalb des Plangebietes – in der Mintarder Straße – eine RWE-Erdgashochdruckleitung. Um sie auch künftig zu sichern und die Wasser-/ Abwasserentsorgung sowie die überörtliche Gasversorgung gewährleisten zu können, wird im Plan ein Leitungsrecht für den verrohrten Bühlsbach sowie ein Schutzstreifen für die Erdgashochdruckleitung zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.5 Ver- und Entsorgung

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

Nach dem Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Altlastensituation nicht möglich, eine Ableitung in den verrohrten Bühlsbach daher notwendig. Da aufgrund der Dimensionierung des Rohrprofils und der vorhandenen Auslastung des verrohrten Bachlaufes nicht mehr als 200 l/s der Bachverrohrung zugeführt werden können, ist eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Bühlsbach vorzusehen. Für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser sind geeignete Rückhaltemaßnahmen zu schaffen. Hierfür ist jeweils ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig. Um die Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld hydraulisch nicht zu überlasten, ist erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung eine Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation in Betracht zu ziehen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Bauvorhaben stellt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde daher für das Plangebiet ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (ökoplan, Januar 2006) erarbeitet. Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan zeichnerisch definiert sind (s. auch Pkt. 2.3.2 des Umweltberichtes sowie Pkt. 5 der Textlichen Festsetzungen).

Als Ergebnis der Kompensationsermittlung ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von 1.761 Wertpunkten. Die Durchführung von zusätzlichen, nicht festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

6. Altlasten

Um die Bedingungen für die weitere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG festzulegen und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine gewerblich/ industrielle Nutzung gewährleisten zu können, wurde 2001 zwischen der Stadt Mülheim und dem damaligen Grundstückseigentümer, der Sparkasse Mülheim, der „Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung des Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG“ geschlossen. Hierin sind u.a. die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Einbau von Fremdmaterialien in den Untergrund, aber auch der Wiedereinbau ausgehobenen Materials geregelt. Als Sanierungsmaßnahmen werden u.a. die planungsrechtlich höchstzulässige Versiegelung (80 %) und die Bodenabdeckung der verbleibenden Freiflächen gefordert. Die für das erforderliche Grundwassermonitoring im Plangebiet eingerichteten Grundwassermessstellen sind dauerhaft zu erhalten. Eine Überbauung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr und unter Einhaltung der unter dem Punkt „Hinweise“ im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen getroffenen Auflagen möglich.

Der bestehende Sanierungsvertrag schließt ebenfalls eine Unterkellerung etwaiger Gebäude aus. Unter der Voraussetzung einer Abgleichung des Sanierungsvertrages und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Unterkellerung jedoch grundsätzlich möglich.

7. Planungsalternativen

Durch die vorliegende Planung kann im Rahmen der Innenentwicklung das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Mülheim an der Ruhr erhöht werden, ohne dafür neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Vielmehr wird eine Bebauung an einem Standort angestrebt, der bereits gewerblich/ industriell genutzt war.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den planerischen Zielaussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sowie des Sanierungsvertrages, welcher Bestandteil des Kaufvertrages ist, der zwischen dem damaligen und dem heutigen Grundstückseigentümer getroffen wurde. Die Prüfung von weiteren Planungsalternativen schließt sich durch die Zielvorgabe des Sanierungsvertrages aus, nach der die Sanierungsmaßnahme mit dem Nutzungsszenario der gewerblichen Nutzung verknüpft ist. Zudem ist eine alternative Nutzung auch auf Grund der Gemengelagesituation städtebaulich nicht wünschenswert. Daher sind Planungsalternativen grundsätzlich nicht gegeben.

Teil B

**Umweltbericht
zum Bebauungsplan
„Düsseldorfer Straße /
Mintarder Str. – Y8 a“
in Mülheim an der Ruhr**

ökoplan.

Bredemann, Fehrmann,
Kordges und Partner

Savignystraße 59
45147 Essen
Telefon 0201.62 30 37
Telefax 0201.64 30 11
info@oekoplan-essen.de
www.oekoplan-essen.de

**Umweltbericht
zum Bebauungsplan
„Düsseldorfer Straße / Mintarder Str. – Y8 a“
in Mülheim an der Ruhr**

**Auftraggeber:
Stadt Mülheim an der Ruhr**

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Dipl. Ökol. B. Fehrmann

Dipl. Geogr. M. Stellberg

ökoplan.

Bredemann, Fehrmann,
Kordges und Partner

Savignystraße 59
45147 Essen

Telefon 0201.62 30 37
Telefax 0201.64 30 11
info@oekoplan-essen.de
www.oekoplan-essen.de

Essen, Januar 2006

<u>1.</u>	<u>Einleitung</u>	1
1.1	<u>Anlass, Inhalt und Ziele der Planung</u>	1
1.2	<u>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes</u>	3
<u>2</u>	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	5
2.1	<u>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</u>	5
2.1.1	<u>Heutige Nutzung</u>	5
2.1.2	<u>Schutzgut Mensch</u>	5
2.1.3	<u>Schutzgut Boden</u>	5
2.1.4	<u>Schutzgut Wasser</u>	6
2.1.5	<u>Schutzgut Flora/ Fauna/ Biotope</u>	6
2.1.6	<u>Schutzgut Landschaft / Ortsbild</u>	8
2.1.7	<u>Schutzgut Klima / Luft</u>	8
2.1.8	<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u>	8
2.2	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)</u>	9
2.3	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>	9
2.3.1	<u>Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</u>	9
2.3.2	<u>Beschreibung konkreter Kompensationsmaßnahmen</u>	12
2.3.3	<u>Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	14
2.3.4	<u>Zusammenfassung</u>	14
2.4	<u>Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</u>	15
2.4.1	<u>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten</u>	15
2.4.2	<u>Verminderungsmaßnahmen</u>	15
2.4.3	<u>Ermittlung des Kompensationsbedarfes</u>	15
<u>3</u>	<u>Sonstige Angaben</u>	18
3.1	<u>Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei Erstellung der Angaben</u>	18
3.2	<u>Geplante Maßnahmen des Monitoring</u>	18
3.3	<u>Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes</u>	19
<u>4.</u>	<u>Literatur</u>	20

1. Einleitung

1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Im Bereich zwischen Mintarder Straße und Düsseldorfer Straße soll das Teilraumzentrum Saarn durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Gewerbegebietes gestärkt werden. Hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a“.

Im Plangebiet (PG) und seiner direkten Umgebung sind deutliche, aus der historischen Entwicklung erklärbare Fehlentwicklungen zu erkennen. Wegen der Nähe zur Ruhr war hier einer der Schwerpunkte der wasserintensiven Lederindustrie. Mit Aufgabe dieser Standorte hat sich eine Gemengelage aus z. T. störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnquartieren entwickelt. Von den Eigentümern der häufig deutlich ungenutzten, brach liegenden Grundstücken wird angestrebt, ihre Immobilien einer kurzfristigen Verwertung zuzuführen, die zum Teil mit den Zielen der Stadtentwicklung nicht vereinbar ist. Es ist jedoch unabdingbar, das Teilraumzentrum Saarn durch die Entwicklung von qualitätsvollen Gewerbegebieten unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zu stärken.

Ziel der Planung ist es, den kurzfristigen Ansiedlungswunsch nach Errichtung u. a. von hochwertigen Büro- und Gewerbenutzungen auf dem ehemaligen Rühl-Gelände durch die verfahrensrechtliche Teilung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Alte Straße – Y 8“ unter Weiterführung eines Teilbereichs unter der Bezeichnung „Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a“ planungsrechtlich zu flankieren.

Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Entwurfskonzeption ist es vorgesehen, neben dem bereits vorhandenen Verwaltungsgebäude (vier plus ein Staffelgeschoss) weitere sechs Büro-/ Gewerbegebäude in insgesamt jeweils sechsgeschossiger Bauweise zu realisieren. Innerhalb der Gebäude können Komplementärnutzungen wie z.B. kleinteilige Dienstleister in Form von Friseuren, Gastronomie und Fitness errichtet werden.

Die überbaubare Fläche wurde bewusst großzügig bemessen, um die architektonisch-/ städtebauliche Idee nach Bildung qualitätsvoller, aufgelockerter Gewerbestandorte durch die Realisierung von Zeilenbebauung mit dazwischen liegenden Freibereichen wirtschaftlich umsetzen zu können.

Gemäß der Konzeption wird im Gewerbegebiet eine insgesamt sechsgeschossige Bauweise festgesetzt. Es soll eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden, die Geschossflächenzahl soll auf 2,0 begrenzt werden. Es ist somit sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an das bereits vorhandene Verwaltungsgebäude an der Mintarder Straße einfügt und darüber hinaus bei der Herstellung der geplanten Gebäude ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum verbleibt.

Im Plangebiet soll jedoch die Gebäudehöhe auf 63 m über NHN beschränkt werden. Es ergibt sich demnach eine ausnutzbare Gebäudehöhe von ca. 23 m. Darüber hinaus ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, dass notwendige untergeordnete Bauteile, wie z.B. Klimaanlage, Aufzugsbauteile etc. auf den Flachdächern errichtet werden können.

Um die Bedingungen für die weitere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG festzulegen und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine gewerblich/ industrielle Nutzung gewährleisten zu können, wurde 2001 zwischen der Stadt Mülheim und dem damaligen Grundstückseigentümer, der Sparkasse Mülheim, der „Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung des Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG“ geschlossen. Hierin sind u.a. die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Einbau von Fremdmaterialien in den Untergrund, aber auch der Wiedereinbau ausgehobenen Materials geregelt.

Der bestehende Sanierungsvertrag schließt ebenfalls eine Unterkellerung etwaiger Gebäude aus. Unter der Voraussetzung einer Abgleichung des Sanierungsvertrages und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Unterkellerung jedoch grundsätzlich möglich.

Im Sanierungsvertrag (STADT MÜHLHEIM / SPARKASSE MÜLHEIM 2001) ist vereinbart, dass sämtliche Erdarbeiten, auch im Zusammenhang mit der Errichtung von Bohrpfählen, sonstigen Gründungen, Leitungsgräben usw. fachgutachtlich begleitet werden müssen und zu dokumentieren sind. Dokumentationen und ggf. Analyseergebnisse, Entsorgungsnachweise / Übernahmescheine sind binnen 8 Wochen nach Abschluss von Teilmaßnahmen der Stadt (Untere Bodenschutzbehörde) vorzulegen.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch der ehemals aufstehenden Gebäude der Lederfabrik wurde mit Bescheid vom 19.09.2000 die Genehmigung zum Fällen von 122 Bäumen erteilt. Die entsprechenden Ersatzpflanzungen stehen noch aus; die Details sind mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu regeln (s. § 7 des Sanierungsvertrages vom 03.09.2001).

Die notwendigen Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung sollen auf dem Gelände innerhalb der überbaubaren bzw. dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen werden. Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans (ÖKOPLAN 2006) zu begrünen.

Die Freiflächen des Gewerbegrundstücks werden begrünt und räumlich vernetzt mit den Grünflächen benachbarter Grundstücke entwickelt und dauerhaft erhalten.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über zwei Zufahrten von der Mintarder Straße, der störungsfreie Verkehrsabfluss wird gewährleistet.

Der Bebauungsplan erreicht durch einen Versiegelungsgrad von 80 % das im Sanierungsvertrag festgesetzte Sanierungsziel „Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden – Mensch“.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage *	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen	Gebietsentwicklungsplan
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Flächennutzungsplan Freiraumentwicklungsplan Klimaanalyse
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Landschaftsplan Landschaftspflegerischer Begleitplan
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung, und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen.	

* in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes (Forts.)

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage *	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesabfallgesetz (LabfG) Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG)	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.	Landschaftsplan Landschaftspflegerischer Begleitplan Sanierungskonzept Sanierungsvertrag Bodenkarten
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Landschaftsplan Sanierungskonzept Sanierungsvertrag
	Landeswassergesetz (LWG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit.	
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	Klimaanalyse
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
Klima	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	Klimaanalyse
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Landschaftsplan Landschaftspflegerischer Begleitplan

* in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Heutige Nutzung

Nach der Stilllegung der Lederfabrik lag das Grundstück fast 10 Jahre lang brach. Im Jahr 1993 wurde für eine Teilfläche des Betriebsgeländes eine Bodensanierung durchgeführt. Die Stadt ließ im Jahr 1995 und 1998 umfassende Arbeiten zur Gefahrenermittlung auf dem gesamten Betriebsgelände durchführen. Der Abbruch, die Entsiegelung sowie die Entfernung von unterirdischen Bauwerken wie z.B. Gruben, Fundamenten ist abgeschlossen. Der Bauschutt wurde auf dem Gelände gebrochen und lagert vor Ort in bis zu 3 m hohen Mieten.

Der überwiegende Teil des PG liegt seit 7 Jahren brach; es haben sich unterschiedliche Sukzessionsstadien entwickelt. Im Südosten des PG ist bereits ein Bürogebäude mit Stellplätzen und Grünanlagen errichtet worden.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Das PG liegt umgeben von Gewerbeflächen im Bereich der Ruhraue. Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Lederfabrik ist die Fläche nicht in die Erholungsnutzung integriert. Es lagern hier u. a. geschreddertes Abbruchmaterial, Metallreste, Pflastersteine, Schutt und Müll. Insgesamt weist die Fläche einen sukzessiven Charakter auf und ist allgemein nicht zugänglich.

Es ist davon auszugehen, dass durch die räumliche Nähe zur Düsseldorfer Straße und zur Mintarder Straße sowie zu den angrenzenden, gewerblich genutzten Bereichen eine Vorbelastung des PG durch Lärm- und Geruchsimmissionen gegeben ist.

Eine erhöhte bioklimatische Belastung ergibt sich durch die umliegende Gewerbenutzung.

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen wurden mit Hilfe eines Grobscreeningprogramms für das Mülheimer Stadtgebiet ermittelt. Für die Düsseldorfer Straße im Bereich des PG kann eine Überschreitung des Grenzwertes für den PM10-Tagesmittelwert nicht ausgeschlossen werden. (Stellungnahme der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.12.2005).

2.1.3 Schutzgut Boden

Auf Grund der jahrelangen industriellen Nutzung des Geländes ist der Boden heute anthropogen überformt und belastet. Das im PG vorherrschende Bodenmaterial ist geschredderter Bauschutt, der in bis zu 3 m hohen Mieten gelagert wird.

Das Gutachten zur Gefahrenabschätzung (AQUATECHNIK GmbH 1999) stellt flächenhaft Anschüttungsmaterial mit Mächtigkeiten von 2-6 m fest. Es können flächenhaft verbreitete Anreicherungen von polycyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), sowie von Schwermetallen im Boden abgeleitet werden, die an das Anschüttungsmaterial gebunden sind.

Lokal sind einzelne Schadstoffschwerpunkte nachgewiesen, die sich einerseits als Produktionsspezifika in Form von nicht näher spezifizierbaren chlorid- bzw. Chlor_{gesamt}-Anreicherungen, sowie Chrombelastungen im Nahbereich der Produktionsanlagen, andererseits in Form von PAK- und Schwermetall-Kontaminationen innerhalb des Anschüttungskörpers selbst (häufig als sog. „Schadstoffnester“ bezeichnet) darstellen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist laut Gefährdungsabschätzung durch diffusen Schadstoffeintrag belastet. Es handelt sich um einen latenten, d.h. nicht lokalisierbaren Eintrag, der sich in den „Unspezifischen“, auch durch umfangreiche Detailuntersuchungen nicht näher qualifizierbaren Summenparametern DOC (gelöster organisch gebundener Kohlenwasserstoff) und AOX (adsorbierbare Organohalogenverbindungen), sowie um Ammonium und Chlorid darstellt.

Auf dem Gelände befindet sich der verrohrte Bachlauf des Bühlsbaches (teilweise gemauerter Ausbau 1500/1050, teilweise betonierter Ausbau DN 1000).

Derzeit werden von dem Gelände des bereits errichteten Büro- und Verwaltungsgebäudes 70 l / Sek. an Niederschlagswässern in den verrohrten Bühlsbach eingeleitet.

2.1.5 Schutzgut Flora/ Fauna/ Biotope

Das PG liegt bis auf das aktuell bebaute Grundstück (Büro- und Verwaltungsgebäude) seit sieben Jahren brach; auf der Fläche haben sich Sukzessionsstadien unterschiedlicher Ausprägungen entwickelt; die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten dieser Bereiche entspricht der typischen Ausprägung. Sie ist als hoch zu bezeichnen.

Der südliche Bereich ist durch einen z. T. alten Baumbestand, überwiegend aus Pappeln mit Bergahorn, diverse Weiden-Arten und Robinien, geprägt. Vor allem die Pappeln besitzen Stammumfänge von über 60 cm und sind somit gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim geschützt. Ebenfalls unter die Baumschutzsatzung fällt die alte fünfstämmige Silber-Weide an der Mintarder Straße.

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes, sodass hier keine Festsetzungen zur Biotopentwicklung bestehen.

In weniger als 300 m Entfernung in Richtung Ruhr liegt das FFH-Gebiet „Mülheimer Ruhraue“ bzw. das Naturschutzgebiet "Saarn-Mendener Ruhraue". Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung jedoch nicht erforderlich. Durch die geplante Bebauung werden keine relevanten Schutzziele beeinträchtigt, auch wenn der im MURL Erlass formulierte 300 m-Abstand geringfügig unterschritten wird.

Beschreibung der Biotopstrukturen

Im Südosten des PG steht ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Dachbegrünung sowie gepflasterten Stellplätzen und Pflanzflächen mit Bodendeckern und einzelnen hochstämmigen Gehölzen der Arten Robinie (*Robinia pseudacacia*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Sandbirke (*Betula pendula*), die zum Teil stark abgängig sind. Das Büro- und Verwaltungsgebäude wird durch eine Zufahrt von der Mintarder Straße aus erschlossen.

Im Süden des PG verläuft die asphaltierte Querspange, die die Mintarder Straße mit der Düsseldorfer Straße, die im Westen des Plangebietes verläuft verbindet. Im Bereich der Düsseldorfer Straße befinden sich fünf Verkehrsinseln mit Bodendeckern und einzelnen Straßenbäumen (8 Linden - *Tilia cordata* und 2 Robinien - *Robinia pseudacacia*).

Der größte Teil der in Teilbereichen staunassen Fläche wird von jungem Gehölzaufwuchs eingenommen. Hier stocken u. a. diverse Weiden-Arten (*Salix spec.*), Sandbirke (*Betula pendula*), Linde (*Tilia cordata*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), die von großen Brennnessel-Horsten durchsetzt sind. In den feuchten Bereichen sind vereinzelt Schilfbestände, in trockenen Aufschüttungsbereichen ist eine artenreiche Krautvegetation zu finden. Es sind die Arten vorzufinden, die man auf einer jungen Brache erwartet. An der Düsseldorfer Straße befindet sich ein Neophytenbestand aus Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*). Die gesamte Fläche ist durch Müll und Bauschuttablagerungen beeinträchtigt.

Im Osten des PG befindet sich eine Zufahrt zur Brachfläche mit einer Oberfläche aus geschreddertem Abbruchmaterial. Beiderseits der Zufahrt zur Brachfläche wurden Aufschüttungen aus geschreddertem Abbruchmaterial vorgenommen. Die relativ jungen Aufschüttungen sind nur spärlich mit Kräutern bewachsen.

Im westlichen Anschluss an die oben beschriebenen Aufschüttungen befindet sich eine ältere Aufschüttung, die einen dichten Krautbewuchs aufweist.

Im Osten des PG befinden sich an der Mintarder Straße zwei Gebüschstreifen aus Brombeeren (*Rubus fruticosus spec.*) mit Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*).

Der südliche Bereich des PG wird von einem flächigen Gehölzbestand eingenommen. Hier stocken u. a. Pappel (*Populus hybr.*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), diverse Weiden-Arten (*Salix spec.*) und Robinien (*Robinia pseudacacia*) mit z. T. starkem Baumholz (Stammumfang > 60 cm). Innerhalb des Gehölzbestandes liegen Totholz und Gartenabfälle.

Innerhalb des Gehölzbestandes im Süden der Fläche, westlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes, befindet sich eine verkrautete, ca. 3 m tiefe Senke, die nicht wassergefüllt ist.

An der Mintarder Straße stockt eine fünfstämmige Silber-Weide (*Salix x rubens*) mit starkem Baumholz (Stammumfang > 1 m).

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Ortsbild des Teilzentrums Saarn wird geprägt durch die vorherrschende gewerbliche Nutzung, teilweise auch Mischnutzung; das Bild des PG selbst wird bestimmt durch die Brachfläche mit bis zu 3 m hohen Mieten aus Bauschutt sowie das bereits errichtete Büro- und Verwaltungsgebäude.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Die gewerbliche Nutzung der an das PG angrenzenden Flächen sowie die verkehrlichen Emissionen der Düsseldorfer Straße lassen eine lufthygienische Vorbelastung der in weiten Teilen ungenutzten Fläche vermuten.

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Mülheim (STADT MÜLHEIM AN DER RUHR 2003) wird der nördliche Teil des PG dem Gewerbeklimatop zugeordnet, der südliche Teil wird dem Parkklima zugeordnet. Das PG selbst bildet nur einen kleinen Teil der oben genannten Klimatope.

Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen

Zu den stadtklimatischen Auswirkungen auf den Industrie- und Gewerbeflächen zählen eine hohe thermische Belastung und eine schlechte Belüftungssituation. Damit gekoppelt ist eine erhöhte bioklimatische Belastung.

Entwicklungsziele:

- Reduzierung nachteiliger Wirkungen auf die umliegenden Gebiete.
- Optimierung der lufthygienischen Situation.
- Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln.
- Entwicklung von akzeptablen Aufenthaltsqualitäten im Gewerbeumfeld am Tage.

Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen

Parkanlagen stellen eine Mischform zwischen den Ausgleichsräumen Wald und Freiland dar. Je nach Ausstattung der Parkanlagen tendiert der mikroklimatische Einfluss eher in Richtung Wald oder Freiland mit den jeweiligen Ausgleichsfunktionen. Die klimatische Wirkung einer Parkanlage ist darüber hinaus stark von ihrer Größe abhängig. Größere Parkanlagen ab 10 ha (wie im vorliegenden Fall) zeigen Wirkung über die Fläche hinaus.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind innerhalb des PG nicht vorhanden.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen und Ermittlungen des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist

grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Erhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Daten zu sonstigen Sachgütern liegen derzeit nicht vor.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim (2005) stellt das PG als gewerbliche Baufläche dar.

Auch wenn der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden sollte, ist der Eigentümer durch den Sanierungsvertrag verpflichtet, das Gelände zu 80 % zu versiegeln und nur die Freiflächen mit Boden aufzufüllen. Nur dort könnte sich dann eine Sukzession neu entwickeln.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Für das Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion

Da die für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche keine Erholungsfunktionen erfüllt, ergeben sich diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Belastungen

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes in Form eines Ausschlusses von Betrieben und Anlagen (Ild. Nrn. 1 bis 191 sowie 195, 197, 198, 202, 207 und 208 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten) nach Abstandserlass NRW erfolgt. Mit dieser Festsetzung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dem näheren Umfeld gewährleistet. Die Ansiedlung von wohnverträglicher Gewerbenutzung (Büro- und Verwaltungsgebäude) wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Anwohner und der dort tätigen Menschen führen. Lediglich das Verkehrsaufkommen auf der Düsseldorfer und Mintarder Straße wird sich bedingt durch die Mitarbeiter und Besucher der neu angesiedelten Betriebe erhöhen.

Das Plangebiet wird über zwei Ein- und Ausfahrten an der Mintarder Straße erschlossen. Eine Ein- und Ausfahrt ist im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes bereits vorhanden, eine weitere ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung werden oberirdisch auf dem Gelände innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen. Die Flächen werden entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans begrünt. Eine direkte Erschließung des Plangebietes von der Düsseldorfer Straße ist nicht vorgesehen.

Die vorhandene Verbindungsstraße (Querspange) zwischen Düsseldorfer Straße und Mintarder Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und für den Zweirichtungsverkehr ausgebaut. Der Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Verbindungsstraße wird mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet - hierdurch soll der Verkehrssituation insbesondere auf der Düsseldorfer Straße Rechnung getragen und der störungsfreie Verkehrsfluss gewährleistet werden. Dies führt auch zu einer direkten Verkehrsanbindung der östlich des Plangebietes angrenzenden Sportstätten an die Düsseldorfer Straße. Aufgrund ihrer Funktion soll die Querspange ausschließlich die Durchgangsverkehre aufnehmen und keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen. Dementsprechend sind Zu- und Abfahrten hierüber ausgeschlossen.

Eine wesentliche Veränderung der Belastungssituation ist aufgrund der hohen Vorbelastung durch die Düsseldorfer Straße bezüglich der Immissionsbelastungen durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Durch den hohen Versiegelungsgrad der Fläche wird der Gefährdungspfad Boden – Mensch unterbrochen. Der Direktkontakt des Menschen mit dem Boden wird verhindert.

Für das Schutzgut Boden

Die Versiegelung der Böden im PG wird zu keiner Beeinträchtigung des Bodens führen, da diese einer erheblichen Vorbelastungen unterliegen. Durch die großflächige Versiegelung wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verhindert und so eine Mobilisierung der Bodenschadstoffe weitgehend unterbunden. Dieser Aspekt ist positiv zu bewerten. Während der Baumaßnahme ist der Direktkontakt zum belasteten Boden durch geeignete Maßnahmen zu verhindern (s. Sanierungsvertrag STADT MÜLHEIM / SPARKASSE MÜLHEIM 2001).

Böden/Aushubmassen, die unter Berücksichtigung des Sanierungsvertrags nicht wieder eingebaut werden können, sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Gebäude, die auf der Fläche entrichtet werden, dürfen nicht unterkellert sein. Anderenfalls ist eine Beurteilung nach den aktuellen bodenschutzrechtlichen Vorgaben durch die zuständige Behörde erforderlich.

Unversiegelte Flächen, insbesondere Rabatten, Zierwiesen, sonstige Grünflächen, die aufgrund der Oberflächenstruktur und baulicher Beschaffenheit nicht unter die Definition für versiegelte Flächen fallen sind präventiv mit 0,6 m Boden bzw. alternativ mit 0,35 m Boden zzgl. einer Grabesperre abzudecken.

Für den aufgebrachten Boden ist ein Gütenachweis zu erbringen.

Für das Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung großer Flächenanteile des PG ist mit einer verminderten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu rechnen, die gleichzeitig zu einer Bindung der im Boden vorhandenen Schadstoffe führt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Baumaßnahme sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu vermeiden (s. Schutzgut Boden).

Nach dem Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt

werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Altlastensituation nicht möglich, eine Ableitung in den verrohrten Bühlsbach daher notwendig. Da aufgrund der Dimensionierung des Rohrprofils und der vorhandenen Auslastung des verrohrten Bachlaufes nicht mehr als 200 l/s der Bachverrohrung zugeführt werden können, ist eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Bühlsbach vorzusehen. Für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser sind geeignete Rückhaltemaßnahmen zu schaffen. Hierfür ist jeweils ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Um die Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld hydraulisch nicht zu überlasten, ist erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung eine Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation in Betracht zu ziehen.

Eine Verlegung des Bühlsbaches ist nicht geplant; es wird ein Leitungsrecht von 3 m festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden über dem verrohrten Bachlauf ist nur mit Pfahlgründung möglich. Für die Überbauung des Bühlsbaches ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz erforderlich.

Für das Schutzgut Flora/ Fauna/ Biotope

Das Vorkommen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten sowie schützenswerte Landschaftsobjekte und Biotope ist innerhalb des PG nicht dokumentiert (s. Punkt 2.1.5).

Durch die geplante Bebauung kommt es u.a. zum dauerhaften Verlust einer Brachfläche mit z. T. wertvollen Vegetationsbeständen, unterschiedlichen Sukzessionsstadien und den dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Diese Flächen gehen als Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere verloren.

Für das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Bild des zurzeit brachliegenden Geländes wird sich durch die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden visuell stark verändern; die im Umfeld vorhandenen städtischen Strukturen werden entsprechend der Zielformulierung im FNP verdichtet. Zwar werden Freiflächen i. d. R. als optisch angenehm empfunden, jedoch kann eine ungeordnete, mit Bauschutt belastete Brachfläche im Zusammenhang mit dem bebauten Umfeld auch als störend empfunden werden. Der Verlust der Freifläche wird jedoch als negativ gewertet. Die vorgesehene Bebauung des Geländes mit optisch ansprechender Architektur wird als Aufwertung des Ortsbildes gewertet. In der Gesamtbewertung ergeben sich somit keine Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Klima / Luft

Das PG wird aktuell durch eine lufthygienische Vorbelastung gekennzeichnet. Durch die Bebauung der Fläche wird es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und damit zu einer Erhöhung der derzeitigen stadtklimatischen Belastungsfaktoren in den angrenzenden Bereichen kommen.

Die klimatische Funktion (Klima der Industrie- und Gewerbeflächen – Parkklima) des zur Zeit bis auf ein Büro- und Verwaltungsgebäude unbebauten Geländes wird sich im Zuge der Bebauung mit weiteren bis zu 6-stöckigen Büro- und Verwaltungsgebäuden in Richtung Klima der Gewerbe- und Industrieflächen verschieben. Die positiven bioklimatischen Effekte der Park- und Grünflächen gehen verloren. Die in der Planung

vorgesehene Begrünung der Dachflächen wird die Negativ-Effekte der Flächenversiegelung und Bebauung mildern.

Eine wesentliche Veränderung der gesamten Belastungssituation ist durch das Bauvorhaben jedoch nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Existenz von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Durch die Baumaßnahme werden keine sonstigen Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.3.2 Beschreibung konkreter Kompensationsmaßnahmen

Anlage von Dachbegrünung

Sämtliche Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von max. 0,10 m mit einer extensiven Begrünung zu versehen und so zu erhalten. Die Ausführung der Dachbegrünung erfolgt nach den "Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (FLL 1995) unter Verwendung von standortgerechten Stauden (insbesondere Sedum-Arten), Wildkräutern und Gräsern; auf die Ausbringung von Rote-Liste-Arten ist zu verzichten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

Anlage von Grünflächen

Höchstens 20% des Gewerbegrundstücks (ca. 5.600 m²) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB begrünt und räumlich vernetzt mit den Grünflächen benachbarter Grundstücke entwickelt und dauerhaft erhalten.

Unversiegelte Flächen, insbesondere Rabatten, Zierwiesen, sonstige Grünflächen, die aufgrund der Oberflächenstruktur und baulicher Beschaffenheit nicht unter die Definition für versiegelte Flächen fallen, werden gemäß Sanierungsvertrag (STADT MÜLHEIM / SPARKASSE MÜLHEIM 2001) präventiv mit 0,6 m Boden bzw. alternativ mit 0,35 m Boden zzgl. einer Grabesperre abgedeckt.

Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken werden diese zu mind. 70% als flächige Gehölzpflanzungen entwickelt (Mindestbreite 6 m / Mindestlänge 10 m). Die Pflanzflächen werden mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich bepflanzt und so erhalten. Je 150 m² angefangene Grünfläche wird ein großkroniger Laubbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Verwendung finden ausschließlich heimische Arten, z. B.:

Großkronige Bäume (3 x v. mit Drahtballierung, St.U. 20-25 cm): Berg-Ahorn (*Acer pseudo-platanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Heister bzw. Sträucher (2 x verpfl., Höhe 100-150 cm): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Stechplame (*Ilex aquifolium*);.

Nadelgehölze sind generell unzulässig.

Verbleibende, offene Bodenflächen im Zusammenhang mit den Gehölzpflanzungen werden mit bodenständigen Bodendeckern (z. B. Efeu (*Hedera helix*)) bepflanzt oder als Wiesensäume (1-2-schürige Mahd) entwickelt.

Rasenflächen der Grünanlagen werden mit Landschaftsrasen der folgenden Ansaatmischung angesät:

Tabelle 3: Ansaatmischung N2 für Extensiv-Grünland gemäß LÖLF (1990)

Art	kg/ha
<i>Festuca rubra</i>	10
<i>Festuca pratensis</i>	20
<i>Phleum pratense</i>	5
<i>Alopecurus pratensis</i>	3
<i>Lotus uliginosus</i>	1
<i>Trifolium dubium</i>	1
<i>Trifolium pratense</i>	0,5

Anpflanzung von Gehölzen

Im Bereich der nördlichen Stellplätze werden insgesamt 7 einheimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

Verwendung finden ausschließlich heimische Arten, z. B.:

Großkronige Bäume (3 x v. mit Drahtballierung, St.U. 20-25 cm): Berg-Ahorn (*Acer pseudo-platanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Die übrigen Stellplätze werden pro 6 Stellplätze mit einem Baum (3 x v. mit Drahtballierung, St.U. 14-16 cm) begrünt. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 1 m² (1 x 1 m) betragen. Im Bereich der Pflanzungen ist ein Auftrag von mindestens 1 m kulturfähigem Boden zu gewährleisten.

2.3.3 Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 2: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Ableitbare naturhaushaltliche Funktionen		Plangebiet	
	Funktionen/ Bereiche	Planbedingte Auswirkungen	Erheb- lichkeit	Maß- nahmen
Mensch	Erholungsfunktion	lediglich visuelle Veränderung	o	
	Immissionsbelastungen	Erhöhung der Immissionsbelastung (Fahrzeuge, Hausbrand)	o	M
	Lärmbelastungen	Erhöhung des Verkehrsaufkommens	o	
	Bodenbelastung	Unterbrechung des Gefährdungspfad des Boden – Mensch durch Versiegelung	+	
Boden	Bodenfunktionen	Verhinderung des Direktkontaktes zum belasteten Boden	+	
Wasser	Grundwasserneubildungsfunktion	Verringerung der Grundwasserneubildung als Schutz vor Schadstoffeintrag	+	
	Grundwasserschutzfunktion	Verhinderung von Stoffeintrag durch großflächige Versiegelung	+	
Flora / Fauna / Biotope	Biotope Schutzfunktion	Verlust der Funktionen für Flora und Fauna	--	M / A
Landschaft / Ortsbild	Landschaftsbild	Verlust einer unbebauten Brachfläche bei gleichzeitiger städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes	o	M
Klima / Luft	klimatische Ausgleichsfunktion	Beeinträchtigung durch Flächenversiegelung/ Bebauung	(-)	M
	Luftqualität	Beeinträchtigung durch Hausbrand und erhöhtes Verkehrsaufkommen	(-)	M
Kultur- und Sachgüter		Zur Zeit nicht vorhanden	o	

-- Verlust/ starke Beeinträchtigung

(-) sehr geringe Beeinträchtigung

+ Verbesserung der derzeitigen Situation

V vermeidbar

M verminderbar

- mäßige Beeinträchtigung

o keine Beeinträchtigung

A ausgleichbar

2.3.4 Zusammenfassung

Die geplante Errichtung von hochwertigen Büro- und Verwaltungsgebäuden wird bei Realisierung der Planung zur Verbesserung der Umweltsituation hinsichtlich der Bodenfunktion und der Grundwasserschutzfunktion (Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch) führen, da der Boden belastet und das Grundwasser gefährdet ist.

Geringe Beeinträchtigungen ergeben sich durch eine Erhöhung der Immissions- und Lärmbelastung (Hausbrand, Verkehr) und der klimatischen Ausgleichsfunktion.

Starke Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Verlust der Funktionen für Flora und Fauna und der Artenvielfalt.

Durch die großflächige Versiegelung wird das Sanierungsziel erfüllt.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den planerischen Zielaussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die Prüfung von weiteren Planungsalternativen ist im Zuge der Flächennutzungsplanung bereits erfolgt.

2.4.2 Verminderungsmaßnahmen

Klima / Luft

- Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen
- bevorzugte Verwendung heller Baustoffe zur Vermeidung eines übermäßigen Aufheizens versiegelter Flächen
- Anlage der Grünflächen unter Verwendung von Arten, die eine besondere Eignung hinsichtlich der Staubfilterung aufweisen
- Anlage von Dachbegrünung
- Verzicht auf Ansiedlung emittierender Nutzungen
- Einhaltung des Abstandserlasses (hier Klasse VII)

Pflanzen und Tiere

- Intensive Eingrünung des Geländes unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan

Mensch

- Verwendung schadstoffarmer und lärmgedämpfter Baumaschinen
- Optische Aufwertung des Geländes durch ästhetisch ansprechende Eingrünung
- Optische Aufwertung durch eine dem Ortsbild angepasste, ansprechende Architektur

2.4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Das Bauvorhaben stellt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen.

Methodik

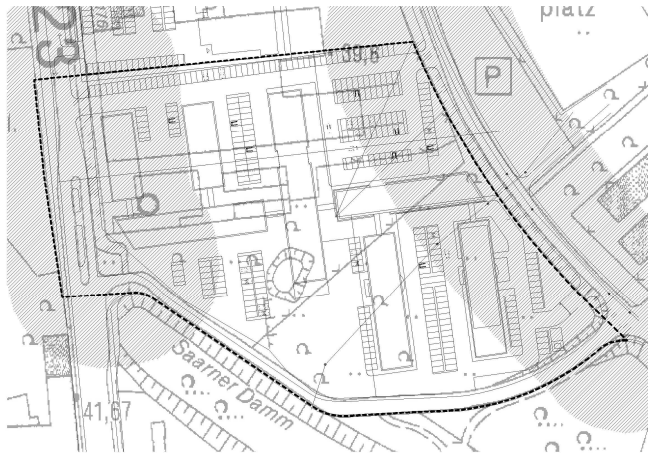
Von der Firma ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Kordges und Partner - wurde eine Kompensationsberechnung zum B-Plan „Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße Y 8a“ durchgeführt (ÖKOPLAN 2006).

Die Beurteilung des Eingriffes und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt dabei entsprechend dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist vorgesehen, für die Eingriffskompensation bisher ökologisch geringwertige Flächen durch entsprechende Maßnahmen (s. Punkt 2.3.2) aufzuwerten.

Der Kompensationsbedarf lässt sich ermitteln aus der Differenz des Gesamt-Biotopwertes der Biotopstrukturen im PG vor und nach Umsetzung der Planung (Voreingriffszustand / Nacheingriffszustand). Entlang der Düsseldorfer Straße und der Mintarder Straße ist eine Bebauung nach § 34 BauGB in einer Breite von 40 m möglich. Diese Bereiche wurden aus der Eingriffsbilanzierung herausgenommen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Flächen, die nach §34 BauGB bebaut werden können



Tab. 3: Biotopwert der betroffenen Biotopflächen vor den geplanten Baumaßnahmen (Voreingriffszustand)

Code	Biotopstruktur	Biotopwert (BW)	Fläche in m ²	Biotopwert (BW x m ²)
1.1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude mit extensiver Dachbegrünung	1	198	198
1.1.2	Versiegelte Fläche, Straße	0	2.213	0
1.2	Versiegelte Fläche, Stellplatz	0,5	780	390
1.3	Unversiegelte Fläche: Weg / Zufahrt	0	422	0
2.2	Straßenbegleitgrün	3	0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	1.459	2.918
5.2.1	Brache mit Gehölzaufwuchs	7	3.042	21.294
5.2.2	Brache, Senke	7	355	2.485
5.2.3	Brache, Aufschüttung neu	3	1.565	4.695
5.2.4	Brache, Aufschüttung Alt	4	1.196	4.784
8.1	Hecken, Gebüsche	7	0	0
8.2	Gehölze	8	3.097	24.776
			14.327	61.540

Laut Sanierungsvertrag müssen mindestens 80 % der Fläche versiegelt werden, so dass nur auf 20 % der Fläche ein Eingriff gewertet werden kann. Damit ergibt sich ein Biotopwert von **12.308** vor dem Eingriff.

Tab. 4: Biotopwert der betroffenen Biotopflächen nach den geplanten Baumaßnahmen
(Nacheingriffszustand)

Code	Biotopstruktur	Biotopwert (BW)	Fläche in m ²	Biotopwert (BW x m ²)
1.1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude mit extensiver Dachbegrünung	1	3.452	3.452
1.1.2	Versiegelte Fläche, Straße	0	6.305	0
1.2	Versiegelte Fläche, Stellplatz	0,5	1.922	961
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	1.558	3.116
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölz	6	1.090	6.540
			14.327	14.069

BW vor dem Eingriff	-	BW nach dem Eingriff	=	Kompensationsbedarf
12.308	-	14.069	=	- 1.761

Ergebnis:

Als Ergebnis der Kompensationsermittlung ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von **1.761** Wertpunkten. Die Durchführung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist zu dokumentieren und nachzuweisen, dass die Kompensationsmaßnahmen erbracht wurden.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei Erstellung der Angaben

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgte nach dem vereinfachten Verfahrens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (s. o.).

Bei der Erstellung des Umweltberichts bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten.

3.2 Geplante Maßnahmen des Monitoring

Die Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege regelmäßigen Anwuchskontrollen zu unterziehen. Nicht angegangene Gehölze sind umgehend zu ersetzen. Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Hinsichtlich des Lärm- und Schadstoffaufkommens ist zu überprüfen (Grobscreening), in wieweit sich dies nach Umsetzung der Planung verändert.

Es sollten Nachweise der zuständigen Fachbehörden nach 5 und 10 Jahren nach Baubeginn erbracht werden.

Zur langfristigen Grundwasserüberwachung sind die im Sanierungsvertrag genannten Grundwassermessstellen fachgerecht nach der einschlägigen DIN-Normen und technischen Vorschriften der BbodSchV – soweit dort geregelt - 2 mal pro Jahr im Abstand von 6 Monaten zu beproben und zu analysieren. Das Grundwasser wird auf die „Vor Ort“-Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit, Redoxpotential, Schwermetalle und Arsen PYK, AOX, DOC, NH₄, CL, SO₄, LHKW, BTEX untersucht. Sollten die Analyseergebnisse der vorgenannten Untersuchungen Hinweise auf nachhaltige Grundwasserkontaminationen geben, welche über das bekannte Maß hinausgehen, ist die Stadt (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zu informieren. Die entsprechend auffälligen Grundwassermessstellen sowie die dazugehörigen Grundwasseranstrommessstellen sind innerhalb von 4 Wochen auf die auffälligen Parameter nachzubeprobieren. Die Maßnahmen zur Grundwasserüberwachung sind ab der ersten Neunutzung des Grundstücks oder Grundstücksteilen auf 5 Jahre zu beschränken. Sollten eine Überschreitung der einfachen Auslösewerte gemäß Sanierungsvertrag auf einen erheblichen Eintrag von Schadstoffen aus dem belasteten Grundstück des ehemaligen Betriebsgeländes hindeuten, verlängert sich der Beobachtungszeitraum automatisch um jeweils 2 Jahre, gerechnet ab dem Zeitpunkt der jeweils letzten Probennahme, es sei denn, die Stadt verzichtet auf eine Verlängerung.

3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Das Plangebiet (PG) befindet sich im Stadtteil Saarn der Stadt Mülheim an der Ruhr im Regierungsbezirk Düsseldorf

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll im Bereich zwischen Mintarder Straße und Düsseldorfer Straße das Teilraumzentrum Saarn durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Gewerbegebietes stärken.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch führt das Bauvorhaben zu einer geringen Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand und zu einer geringen Erhöhung der Lärmbelastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Wesentliche Veränderungen sind jedoch nicht zu erwarten. Die weitgehende Versiegelung des Geländes führt zu einer Verbesserung der Altlastensituation durch die Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden – Mensch.

Eine Verbesserung wird hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser konstatiert, da die geplante Flächenversiegelung eine Mobilisierung der vorhandenen Schadstoffe weitgehend verhindert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Flora / Fauna / Biotop wird es zu einem Verlust der Funktionen für Flora und Fauna und zu einer Verringerung der Artenvielfalt kommen.

Die Ermittlung des gesetzlich erforderlichen Kompensationsbedarfes ergibt, dass die Eingriffsmaßnahme durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen wird.

Keine Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft / Ortsbild ergibt sich durch den Verlust einer Freifläche bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung durch eine ansprechende Architektur der geplanten Bebauung.

Hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktionen wird es zu einer geringen Beeinträchtigung durch Bebauung und Versiegelung kommen, die durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemildert wird.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Als Maßnahmen des Monitorings sind die Erfüllung des Sanierungsvertrags (STADT MÜHLHEIM / SPARKASSE MÜLHEIM 2001), die Überprüfung des Lärm- und Schadstoffaufkommens sowie Funktionserfüllung der Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ergeben sich bei Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4. Literatur

AQUATECHNIK GMBH (2001): Sanierungskonzept für das Betriebsgelände der ehemaligen „Lederfabrik F. W. Rühl“ in Mülheim an der Ruhr – Saarn, Anlage zum Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung“

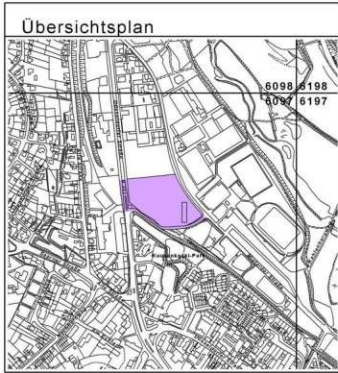
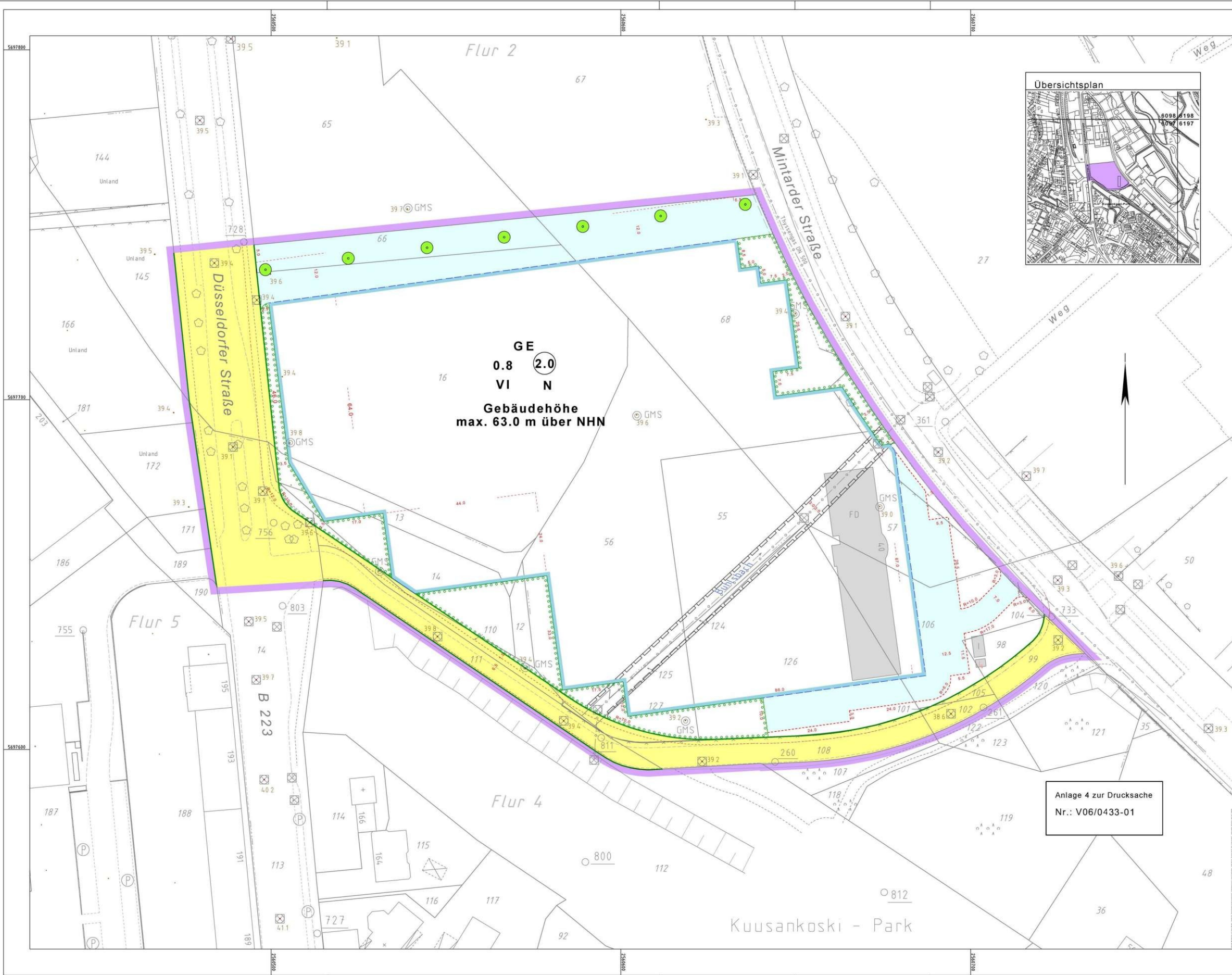
LANDESREGIERUNG NRW (1995): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

ÖKOPLAN (2006): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße /Mintarder Straße – Y8 a“, Mülheim an der Ruhr.

STADT MÜLHEIM / SPARKASSE MÜLHEIM (2001): Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung des Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR (2005a): Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr.

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR (2005b): Landschaftsplan der Stadt Mülheim an Ruhr.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan
"Düsseldorfer Straße/
Mintarder Straße - Y 8a"

Gemarkung: Saarn Flur: 2, 4

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S.498)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254)

Stand: 10.2005

**Zeichenerklärung
Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
GE Gewerbegebiet
N Nutzungseinschränkung (siehe Text)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0.8 Grundflächenzahl
2.0 Geschossflächenzahl
VI als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
max. 63.0 m höchstzul. Gebäudehöhe über NHN (siehe Text)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- anzupflanzende Bäume (empfohlener Standort)
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Text)
Flächen für Stellplätze (siehe Text)

Hinweis

- vorhandene Ferngasleitung mit Schutzstreifen (unterird.)

Sonstige Signaturen

- vorhandenes Gebäude
Geschosszahl vorhandener Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandenes Flachdach
projektierter Straßenausbaub
Höhenpunkt m über NHN
Bachlauf (verrohrt)
Messungslinie
vorhandener Baum
Grundwassermessstelle (siehe Text)

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.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement,
Vermessung und Kataster
I.A.

Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Amtsleiter

Beigeordnete

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

diesen Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung

beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung

einschließlich Umweltbericht haben mit den im Plangebiet

aufzuhebenden Bebauungsplänen in der Zeit

öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am

diesen Bebauungsplan gemäß §7 GO NW in der derzeit

gültigen Fassung i.V. mit §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen

Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung

einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungs-

anordnung 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.

Hinweis:
Die Katastersituation ist digitalisiert!
Ausnahme: Planungsrelevante Katastergeometrie im Planbereich

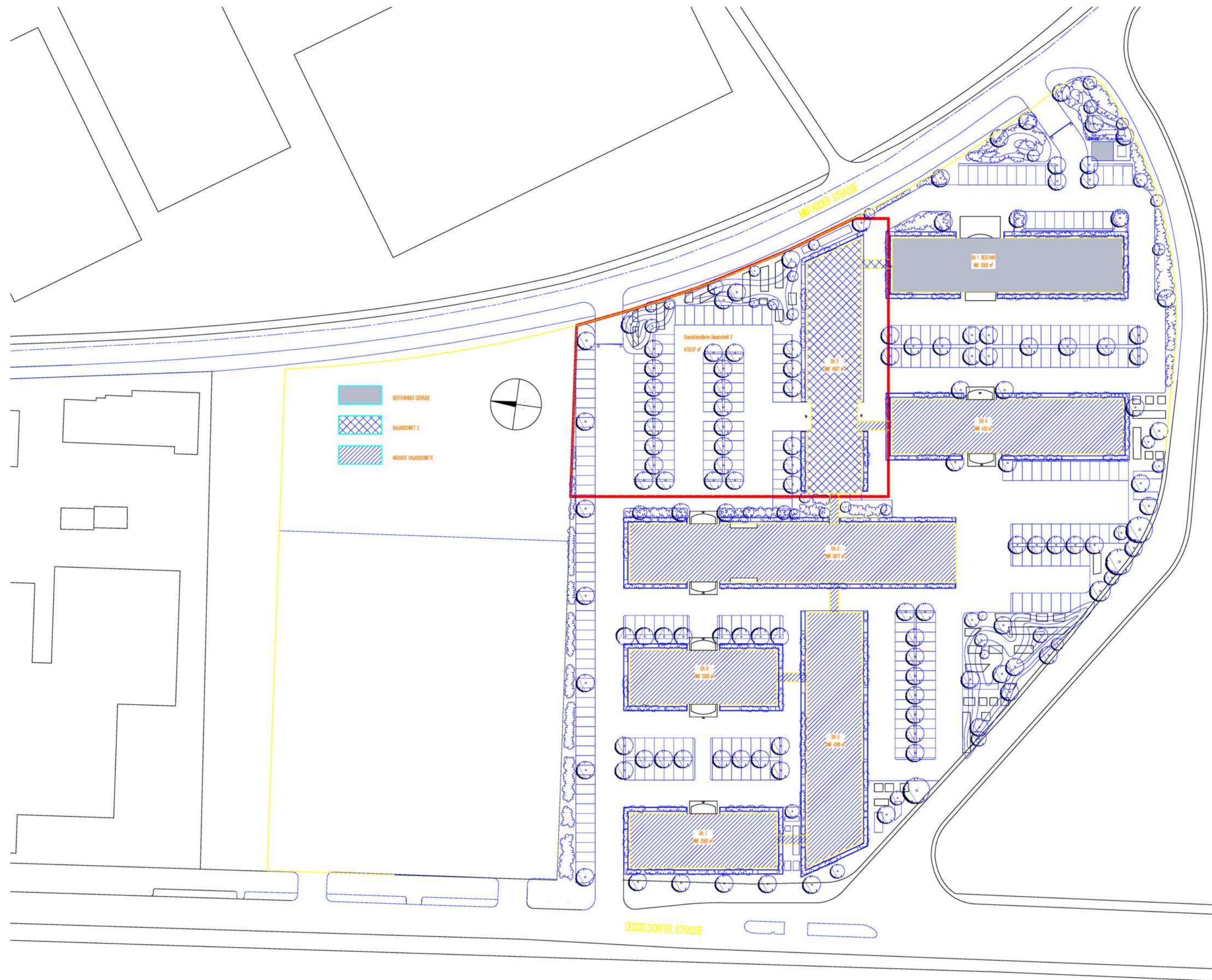
Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten
und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)
RdEnt. des Innenministers vom 20.12.1978-1 D 2-7120

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile
sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen
sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes
gerichtlich verfolgt.

Stand der Planunterlagen: 09.02.2006

Anlage 4 zur Drucksache
Nr.: V06/0433-01

Kuusankoski - Park

[illegible]

BAUVORHABEN:
VERWALTUNGSZENTRUM
BAUABSCHNITT I) HÜRDENGEBAUDE
MINTARDER-STRASSE, MÜLHEIM AN DER RUHR

PLANINHALT: LAGEPLAN			
LEISTUNGSPHASE BAUANTRAG	PL.-NR. 25	MSSTAD 1500	
PRJ.-NR. 05-32	DATUM: 20.12.2005		ENTWURF: PLANUNGSGES. MBH DIPL.-ING. R. DITTRICH ARCHITEKT
BAUHERR: Imbe I. Projektgesellschaft mbH & Co.KG Uhlenhorstweg 18 45479 Mülheim an der Ruhr			

KOHLKAMP 39
45468 MÜLHEIM/RUHR
TEL.: 0208 / 30 85 90
FAX: 0208 / 38 50 97

Bebauungsplan **„Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a“**

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung



Stadtplanungsamt

Vorbemerkungen

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Grund der Umweltprüfung werden die ermittelten und bewerteten Umweltbelange im Umweltbericht, Teil B der Begründung, dargelegt. Mit Hilfe der im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ (LBP) angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Hierbei wurde auch festgestellt, dass die Durchführung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich ist. Darüber hinaus wurde zur Beurteilung der Umweltsituation der im Jahre 2001 zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem damaligen Grundstückseigentümer, der Sparkasse Mülheim, geschlossene „Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung des Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG“ herangezogen. Hierin sind u.a. die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Einbau von Fremdmaterialien in den Untergrund, aber auch der Wiedereinbau ausgehobenen Materials geregelt.

Der bestehende Sanierungsvertrag schließt ebenfalls eine Unterkellerung etwaiger Gebäude aus. Unter der Voraussetzung einer Abgleichung des Sanierungsvertrages und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Unterkellerung jedoch grundsätzlich möglich.

Sowohl die Flächen der notwendigen Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung als auch die Freiflächen des Gewerbegrundstückes werden entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans begrünt, räumlich vernetzt mit den Grünflächen benachbarter Grundstücke entwickelt und dauerhaft erhalten.

Der Bebauungsplan erreicht durch einen Versiegelungsgrad von 80 % das im Sanierungsvertrag festgelegte Sanierungsziel „Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden – Mensch“.

Nach Auswertung der Umweltbelange gelangt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass sich bei der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Einleitungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“ bzw. zum Auslegungsbeschluss des weitergeführten Teilbereiches mit der Bezeichnung „Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße – Y 8a“ durchgeführt. Die eingereichten Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

Im Rahmen des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“ wurde von der Öffentlichkeit folgendes angeregt:

Bürgerinnen und Bürger sprachen sich für eine Erhaltung des Grüns, gegen eine Gewerbenutzung, insbesondere gesundheitsschädliche, in diesem Bereich aus. Vorgeschlagen wurden spezieller großflächiger Einzelhandel (z. B. Bekleidungs-/Kaufhäuser) sowie betreutes Seniorenwohnen und Wohnbebauung bzw. Umnutzung der alten Fabrikgebäude. Zudem wurde eine zusätzliche Straßenbahnlinie gefordert, da in der Gegend über zusätzliche Buslinien nachgedacht werde. Weiterhin wurde die Intensivierung der Gewerbenutzung gefordert, um den Bereich Düsseldorfer Straße als qualitätsvollen Gewerbestandort zu entwickeln.

Weitere Einwendungen bezüglich einer Grünspange und des Feuerwehrstandortes beziehen sich auf Flächen im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“. Die Anregungen werden bei der Weiterführung der nördlichen Bebauungsplanbereiche des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“ wieder aufgegriffen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind integrierte Gewerbestandorte unverzichtbar. In der direkten Umgebung des Plangebietes und in diesem selbst sind deutliche, aus der historischen Entwicklung erklärbare Fehlentwicklungen zu erkennen. Wegen der Nähe zur Ruhr war hier einer der Schwerpunkte der wasserintensiven Lederindustrie. Mit Aufgabe dieser Standorte hat sich eine Gemengelage aus zum Teil störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnungen entwickelt. Von den Eigentümern der häufig deutlich untergenutzten brachliegenden Grundstücke wird angestrebt, ihre Immobilien einer Verwertung zuzuführen, die zum Teil mit den Zielen der Stadtentwicklung nicht vereinbar ist. Es ist jedoch unabdingbar, das Teilraumzentrum Saarn durch die Entwicklung von qualitätsvollen Gewerbegebieten und durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zu stärken.

Ziel dieser Planung ist es, den kurzfristigen Ansiedlungswunsch nach Errichtung u.a. von hochwertigen Büro- und Gewerbenutzungen auf dem ehemaligen Rühl – Gelände durch die verfahrensrechtliche Teilung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“ unter Weiterführung eines Teilbereichs unter der Bezeichnung „Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße – Y 8a“ planungsrechtlich zu flankieren.

Andere Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Alte Straße – Y 8“ wurden zwischenzeitlich nach § 34 BauGB bebaut (Auto-Waschanlage).

Die Fabrikgebäude wurden zwischenzeitlich niedergelegt.

Um die Bedingungen für die weitere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG festzulegen und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine gewerblich/ industrielle Nutzung gewährleisten zu können, wurde 2001 zwischen der Stadt Mülheim und dem damaligen Grundstückseigentümer, der Sparkasse Mülheim, der „Vertrag zur Sanierung und Baureifmachung des Betriebsgeländes der Lederfabrik F.W. Rühl KG“ geschlossen. Hierin sind u.a. die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Einbau von Fremdmaterialien in den Untergrund, aber auch der Wiedereinbau ausgehobenen Materials geregelt. Als Sanierungsmaßnahmen werden u.a. die planungsrechtlich höchstzulässige Versiegelung (80 %) und die Bodenabdeckung der verbleibenden 20 % Freiflächen gefordert.

Durch den hohen Versiegelungsgrad der Fläche wird der Gefährdungspfad Boden – Mensch unterbrochen. Der Direktkontakt des Menschen mit dem Boden wird verhindert. Der vorgesehene Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße – Y 8a“ entspricht für diesen Teilbereich der ehemaligen Lederfabrik Rühl mit seinen Festsetzungen dem Sanierungsvertrag.

Die vorgeschlagene Wohnnutzung bzw. das betreute Seniorenwohnen lassen sich mit der Verpflichtung zur Altlastensanierung nicht vereinbaren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan (ökoplan, Januar 2006) erarbeitet. Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Als „Einfallstor zur Innenstadt“ soll auf einem Teilbereich des ehemaligen Rühl – Geländes an der Düsseldorfer Straße/ Mintarder Straße ein qualitätsvoller Gewerbestandort entwickelt werden. Dieser soll nicht nur eindrucksvoll nachhaltige Stadtentwicklung dokumentieren, sondern darüber hinaus aufgrund des exponierten

Standortes eine repräsentative Adresse für Dienstleistungsbranchen darstellen. Unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zu angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sind Nutzungseinschränkungen notwendig. Wesentliches Entwicklungsziel ist hierbei, emittierende Nutzungen zu vermeiden und eine saubere wohnverträgliche Nutzung sicherzustellen. Diese Nutzungseinschränkungen sind unter Berücksichtigung bestehender Belastungen und der Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung festzulegen.

Eine neue Straßenbahnlinie für Saarn kann nicht durch diesen Bebauungsplan geregelt werden. Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch Buslinien auf der Düsseldorfer Straße gewährleistet ggfls. muss die Taktfolge erhöht werden.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde folgendes vorgebracht:

Um eine Addition von Geruchseignissen im Plangebiet zu vermeiden, regte das Staatliche Umweltamt Duisburg einen zusätzlichen Ausschluss von Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VII mit den laufenden Nummern 195, 197, 198, 202, 207 und 208 an.

Die MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft bat um Berücksichtigung von Stellflächen für Restabfall entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26t und entsprechenden Wenderadien für diese Sammelfahrzeuge sollten ebenfalls eingeplant werden.

Für das Plangebiet ist eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Bühlsbach vorzusehen. Für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser sind geeignete Rückhaltemaßnahmen zu schaffen. Hierfür ist jeweils ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau stellte klar, dass die Erschließung des Gewerbegebietes ausschließlich über die Mintarder Straße erfolgen kann.

Aufgrund dieser Anregungen und Hinweise wurden zeichnerische oder textliche Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen und Hinweise für nachgeordnete Verfahren (Baugenehmigung/Straßenausbauplanung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wurden die Begründung und der Umweltbericht in Teilen ergänzt.

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr entwickelt, der für den Geltungsbereich als zulässige Art der Nutzung gewerbliche Baufläche darstellt. Mit der Aufstellung bzw. Weiterführung des Bebauungsplanes wird den städtebaulichen Zielen wie, Stärkung des Teilraumzentrums Saarn und nachhaltige

Stadtentwicklung durch Entwicklung eines qualitätsvollen Gewerbestandortes' Rechnung getragen. Durch Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung NRW und des Abstanderlasses NRW werden Belange des Nachbarschutzes hinreichend berücksichtigt. Das Gebot zur Rücksichtnahme wird in der vorliegenden Planung beachtet.

Planungsalternativen

Im Hinblick auf die städtischen Ziele ‚Stärkung des Teilraumzentrums Saarn‘ und ‚nachhaltige Stadtentwicklung durch Entwicklung eines qualitätsvollen Gewerbestandortes‘ ist eine Planungsalternative nicht erkennbar. Die „Nullvariante“ ist nicht als Alternative erkennbar, da auf Grund des Sanierungsvertrages das Sanierungsziel „Unterbrechung des Gefährdungspfades Boden-Mensch“ durch einen Versiegelungsgrad von 80 % gefordert wird.

Ziel dieser Planung ist es, den kurzfristigen Ansiedlungswunsch nach Errichtung u.a. von hochwertigen Büro- und Gewerbenutzungen auf dem ehemaligen Rühl-Gelände durch den Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a“ planungsrechtlich zu flankieren. Da die Ziele dieses Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wurde dieser am 21.09.2006 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan

"Düsseldorfer Straße / Mintarder Straße – Y 8a"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 07.03.2006 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 24.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 23.10.2006

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster

I. A.



(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 21.09.2006 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 21.09.2006 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 23.10.2006

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



(Lubowitz)

