

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„ Elbestraße / Neckarstraße - Z 7 “

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Elbestraße/Neckarstraße - Z 7"

I. Festsetzungen durch Text: •

1. Art der baulichen Nutzung1.1 Sonstiges Sondergebiet (S0)

In dem S0-Gebiet mit der Zweckbestimmung
"großflächige Einzelhandelsbetriebe und
sonstige großflächige Handelsbetriebe"
darf die Verkaufsfläche von 7.500 m²
nicht überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i. V. m.
§ 11 Abs. 3 Nr. 2
und 3 BauNVO

Die Verkaufsfläche umfaßt die Geschäfts-
fläche, auf der üblicherweise die Ver-
käufe abgewickelt werden einschließlich
der Kassenzone, Gänge, Schaufenster und
Stellflächen für Einrichtungsgegenstände
sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche
und diese miteinander verbindende Treppen
und Aufzüge.

1.2 Gewerbegebiete (GE)

Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen
in den GE-Gebieten wird gegliedert.

Die Abstandsliste 1990 - Anhang 1 zum Rund-
erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit
und Soziales NW vom 21.03.1990 über "Abstände
zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und
Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung
(Abstandserlaß)" - ist als Anlage Teil dieser
Festsetzungen.

Die Ansiedlung von Betriebsarten, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, ist durch Einzeluntersuchungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen. Für die Zulässigkeit in den einzelnen Gewerbegebieten ist der Listenabstand vergleichbarer Anlagen zugrunde zu legen.

- 1.2.1 In dem mit "N 1" bezeichneten Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 2 BauN VO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 4 BauN VO

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

- a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
 - b) Betriebsbeschränkungen
- die Immissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

- 1.2.2 In den mit "N 2" bezeichneten Gewerbegebieten sind von den in § 8 Abs. 2 BauN VO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 4 BauN VO

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V des Abstandserlasses

im Einzelfall zulässig, wenn durch

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

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

1.2.3 In den mit "N 3" und "N 5" bezeichneten Gewerbegebieten sind von den in § 8 Abs. 2 BauN VO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 4 BauN VO

Ausnahme: sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses im Einzelfall zulässig, wenn durch

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

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

1.2.4 In den mit "N 4" und "N 6" bezeichneten Gewerbegebieten sind von den in § 8 Abs. 2 BauN VO genannten Gewerbebetrieben aller Art nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses sowie Betriebe und Anlagen gleichen oder geringeren Störgrades zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 4 BauN VO

- | | |
|---|--|
| 1.2.5 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5 und
Abs. 9 BauN VO |
| 1.2.6 In den mit "N 5" und "N 6" bezeichneten Gewerbegebieten sind auch Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes mit angeschlossenen Reparaturwerkstätten zulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 4 BauNVO |
| 1.2.7 In allen Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauN VO allgemein zulässigen
- Anlagen für sportliche Zwecke, auch wenn sie gewerblich betrieben werden und
- Lagerplätze als eigenständige Nutzung unzulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5 und
Abs. 9 BauN VO |
| 1.2.8 In allen Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauN VO ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
und Abs. 9 BauN VO |
| 1.2.9 In allen Gewerbegebieten sind Ausstellungshallen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5 und
Abs. 9 BauN VO |
| 1.3 Betriebe und Anlagen, deren Betrieb mit erheblichen Erschütterungsimmissionen verbunden ist, sind nicht zulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5 und
Abs. 9 BauN VO |
| 1.4 Betriebe, die wassergefährdende Stoffe, wassergefährdende Abwasser oder Kühlwasser abstoßen oder mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind unzulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5 und
Abs. 9 BauN VO |

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist oder wenn die Ablehnung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Zulassung mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Gewässerschutzes, vereinbar ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzten maximalen Bauhöhen sind im Mittel der Oberkante des jeweiligen Gebäudes, bezogen auf die innerhalb öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Höhen über N.N., einzuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit
§ 16 Abs. 3 BauN VO

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben Sheddächer und Dachaufbauten, zur Unterbringung technischer Bauteile, bis zu einer Höhe von 2 m unberücksichtigt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V. mit
§ 12 Abs. 6 BauN VO
und § 14 Abs. 1
BauN VO

4. Begrünungsfestsetzungen

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke in den Gewerbegebieten, mit Ausnahme der notwendig befestigten Flächen, wie Wege-, Stellplatz-, Lagerflächen oder Zu- und Abfahrten, mindestens jedoch 20 % der Grundstücksfläche,

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB und § 81 Abs. 1
und Abs. 4 BauONW

sind wie folgt zu bepflanzen:

Je angefangener 150 m² dieser Fläche sind anzupflanzen:

- 1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm,
- 5 Solitärsträucher, Wuchshöhe 125 - 200 cm und
- 50 kleine bis mittlere Sträucher, Wuchshöhe 40 - 120 cm.

Bei gleicher ökologischer Wertigkeit sind auch andere Kombinationen zulässig.

- 4.1.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen großkronige Bäume anzupflanzen, soweit die örtliche Situation (Baukörperstellung, Wegeflächen, Zu- und Abfahrten) es zuläßt.

Die Anpflanzung der Bäume (mit einem Stammumfang von mind. 16 cm) ist als Baumreihe mit einem Abstand von ca. 10 m vorzunehmen, und voll auf die Begrünungsmaßnahmen unter 4.1 anrechenbar.

- 4.1.2 Pro sechs Stellplätze ist außerdem ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16 cm) anzupflanzen.

- 4.1.3 Garagen in unterer Ebene sind mit einer mind. 50 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken und zu begrünen.

- 4.2 Die Begrünungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und so auszuführen und gärtnerisch zu gestalten, daß ein dauerhafter Bewuchs gesichert ist.

5. Sonstige Festsetzungen

Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß aus betriebsbedingten Gründen die Gebäudelänge von 50 m auch straßenseitig überschritten werden kann.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V. mit
§ 22 Abs. 4 BauN VO

6. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

In den Baugebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Verwendung von Mauern ist unzulässig.

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

II. Kennzeichnung

Im Planbereich befindet sich die Altablagerung "ehem. Industriemülldeponie Weseler Straße/ Rheinstraße mit der Altlastdatei-Nr. 4507/68".

Die zur Anschüttung früher genutzten Flächen sind hochgradig versiegelt und nach dem Ergebnis der durchgeführten Beteiligungsverfahren für die vorgesehenen Festsetzungen ohne negative Auswirkungen. Für den Fall, daß künftig Vorhaben ausgeführt werden sollen, die mit Aushub verbunden sind, zeichnet sich jedoch das Erfordernis von Bodenuntersuchungen zur Ermittlung des Entsorgungspfades ab.

§ 9 Abs. 5 Nr. 3
BauGB

III. Hinweise

1. Im Verlauf der Hochspannungsleitung des RWE sind folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten:
 - 1.1 Für die Breite der im Plan dargestellten Schutzstreifen sind bauliche Anlagen nur bis zu einer max. Höhe von 12 m über vorhandenem Gelände zulässig.
 - 1.2 Die Errichtung von baulichen Anlagen im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitungen ist dem RWE anzuzeigen bzw. mit diesem Versorgungsunternehmen abzustimmen.
 - 1.3 Im Bereich der Leitungsmasten ist eine Fläche im Radius von 20 m, für den geplanten Maststandort 25 m, von baulichen Anlagen freizuhalten.
2. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger - insbesondere Trink- und Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen verlegt.
Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen sowie Erdbewegungen ist hierauf besonders Rücksicht zu nehmen.
Die Lage der Leitungstrassen ist bei den jeweiligen Trägern zu ermitteln.
3. Der in der Planzeichnung südlich der Elbestraße dargestellte Grundwasserbeobachtungsbrunnen ist grundsätzlich unverändert zu erhalten, zu sichern und muß für die Durchführung regelmäßiger Messungen zugänglich sein. Die ggfs. notwendige Verlegung oder

Aufgabe des Grundwasserbeobachtungsbrunnen ist unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu beantragen.

4. Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die max. zulässige Bauhöhe von 160 m über N.N. darf nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
5. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden. § 15 DSchG NW
6. Im Plangebiet sind im Boden Fundstellen von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Düsseldorf zu benachrichtigen.
7. Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III a der Trinkwasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Styrum.

Anlage zu den in Abschnitt I getroffenen Festsetzungen
 Abstandsliste 1990/Anhang zum Rd. erl. des Ministers für Umwelt,
 Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.90 (MBI. NW 1990 S. 504)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	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 (z. B. Kokereien und Schwelereien)
		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	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	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
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperreste oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
III	700	23	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

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
III	700	24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch Lfd. Nrn. 11 und 49)
		28	3.4 (1 + 2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch Lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		38	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		39	-	Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
IV	500	40	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
		41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10 000 m ³ oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektrospannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr (*)
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmelde-technische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen (s. auch lfd. Nrn. 11 und 27) 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
		50	3.6 (1+2) 3.16 (1) 3.17 (2)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren (*)
		51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke (*)
		52	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotor- mühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
		53	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		54	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
		58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z. B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
		59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden
		61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen oder b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde oder mehr
		62	5.4 (1)	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
		63	5.5 (1)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		64	5.6 (1)	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
		65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	68	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) 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 640 Sauenplätzen oder mehr
		69	7.2 (1 + 2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4 000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
		70	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
		71	7.3 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
		77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
		78	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		79	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
		80	-	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	-	Autokinos (*)
		82	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		83	1.5 (1 + 2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		84	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		85	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
		87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
V	300			

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd.-Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	88	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
		89	2.8 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m ³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		93	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen (*)
		94	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
		95	3.4 (1+2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 151)
		96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
		97	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammsspritzen
		98	3.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
		101	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		102	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
		103	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
		104	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
		105	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		106	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1+2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1 + 2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen 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
		115	6.2 (1 + 2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen (*)
		116	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) 525 bis weniger als 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	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. 69 erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1 + 2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, daß bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	130	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
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133	10.12 (2)	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		134	10.14 (2)	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
		135	-	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
		137	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	-	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		141	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	-	Preßwerke (*)
		143	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		144	-	Schwermaschinenbau
		145	-	Emaillieranlagen
		146	-	Schrottplätze
		147	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		148	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m ³ oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		151	3.4 (1 + 2)	Schmelzanlagen für Nichtisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1000 kg (s. auch Lfd. Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	155	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
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	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) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (1)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	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
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen (*)
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		166	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		169	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	-	Zimmereien (*)
		172	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
		174	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	177	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personen- nahverkehrs (*)
		178	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenom- men Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	179	2.8 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kanti- nendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schlei- fereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Indu- striewatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungs- anlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegra- fie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elek- tronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weni- ger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan "Elbestraße/Neckarstraße - Z 7"1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Speldorf am südöstlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes Rhein-Ruhr-Hafen. Das Plangebiet umfaßt die gewerblichen Baugebiete zwischen der Emmericher Straße/Weseler Straße, Mainstraße, Rheinstraße und der Hafenbahn. Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiger Teilbereich des Hafengebietes erfaßt. Dieser Teilbereich ist geprägt durch eine dichte, teilweise zwei- bis viergeschossige großflächige Bebauung, die aus Lagerbauten, Produktionsstätten, Bürogebäuden und Verkaufs- bzw. Ausstellungshallen besteht.

Die Nutzungsstruktur wird bestimmt durch einen Branchenmix von Produktions- bzw. Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen. Dominierend sind die Handelsnutzungen, die sich, abgesehen von Großhandelsbetrieben, verstärkt in Form von Einzelhandelsbetrieben in diesem Teilraum des Hafengebietes etabliert haben. Neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Allkauf, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs bzw. ein Vollsortiment vertreibt, haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit schmalem Warensortiment wie u.a. ein Gartencenter, ein Baumarkt, ein Schuhmarkt, ein Textilmarkt und Kfz-Handel angesiedelt.

Quer durch das Plangebiet (in Höhe der Neckarstraße/Elbestraße) verläuft zwischen der Rheinstraße und dem Bahndamm der Hafenbahn eine Geländebruchkante. Das Gelände fällt hier in nördlicher Richtung ab und weist eine Höhendifferenz von ca. 2 m bis stellenweise ca. 5 m auf.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist aufgrund der dichten baulichen Nutzung sowie durch den Ausbau von Verkehrs-, Parkplatzflächen und Lagerplätzen überdurchschnittlich hoch. Die Grünausstattung mit einigen Baum- und Strauchgruppen im Bereich der Hafenbahn sowie vereinzelt auf

Gewerbegrundstücken, u.a. auf den Böschungen des o.g. Geländebruches, ist gering.

Die außerhalb des Plangebietes liegenden Bereiche westlich der Rheinstraße sind geprägt durch industrielle und gewerbliche Betriebe unterschiedlicher Arten und Branchen, wobei nördlich der Mainstraße z.Z. neu erschlossene Grundstücksflächen durch Gewerbebetriebe besiedelt werden.

Östlich des Plangebietes befinden sich das Verwaltungsgebäude des Straßenverkehrsamtes sowie einige gewerblich genutzte Hallen (Vertriebslager) und ein Bürogebäude.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Emmericher Straße/Rheinstraße und Mainstraße gut an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Elbestraße, Neckarstraße und Saalestraße nehmen als Erschließungsstraße im wesentlichen Anliegerverkehr der hier ansässigen Gewerbeunternehmen auf.

Den südöstlichen Rand des Plangebietes tangiert ein Teil der Gleisanlagen der Hafenbahn.

Der Gütertransport per Schienenverkehr hat für diesen Teilraum des Hafengebietes untergeordnete Bedeutung.

3. Rechtliche Situation und Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahre 1986 stellt im Gebiet des Bebauungsplanes einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Das Räumlich-Funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr weist den Bebauungsplanbereich als Gewerbe- und Industriefläche aus. Alle anderen Flächen, die ebenso wie das Plangebiet Teile des Gewerbegebietes Rhein-Ruhr-Hafen sind, werden gleichfalls als Gewerbe- und Industrieflächen charakterisiert.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt in Verbindung mit der parallel durchgeführten 181. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche dar.

3.4 Städtebaulich-ökologischer Rahmenplan Rhein-Ruhr-Hafen

Das Plangebiet ist räumlicher Bestandteil des städtebaulich-ökologischen Rahmenplanes für den Rhein-Ruhr-Hafen in Mülheim. Hauptaspekte dieses Rahmenplanes sind die Gestaltungsmöglichkeiten, Entwicklungschancen sowie die Integration in das Stadtgefüge.

3.5 Sonstige Vorgaben

Weitere zu beachtende Planungsvorgaben bedingen sich durch:

- a) die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Styrum-West und Styrum-Ost, das für diesen Teilbereich als Schutzzone III a eingestuft ist und
- b) den vorhandenen bzw. geplanten Verlauf einer Hochspannungsleitung über die Baugebiete an der Weseler Straße/Saalestraße/Elbestraße.

4. Städtebauliche Entwicklungsziele

Nach der Bestandsanalyse des Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzeptes (RFEK) nehmen die im Rhein-Ruhr-Hafen angesiedelten Einzelhandelsbetriebe Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt wahr. Aufgrund des angebotenen Warensortiments und der Summe der vorhandenen Verkaufsflächen wäre die Einstufung als C-Zentrum (Einzelhandelszentrum Hafen) möglich. Wesentliche Voraussetzungen für eine regional- und stadtentwicklungsplanerische Integration sind jedoch nicht erfüllt. Insbesondere die

- Lage, abseits von Wohngebieten und städtischen Entwicklungsachsen
- fehlende Dienstleistungsbetriebe und sozial-kulturelle Infrastruktur

- sowie mangelhafte städtebauliche Zusammenhänge

stehen einer möglichen Entwicklung als Einzelhandelszentrum entgegen. Aufgrund der Konzentration und der angestrebten baulichen Weiterentwicklung von Einzelhandels- bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben würde die planerisch ungewollte Zentrenbildung und in deren Folge eine Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt jedoch weiter forciert. Darüber hinaus führt dieser negative Trend zu einer Verdrängung von klassischer Gewerbenutzung (vorwiegend Produktion und Großhandel), für die im Sinne der RFEK-Zuordnung der Rhein-Ruhr-Hafen am Schnittpunkt von Wasser, Straße und Schiene der geeignete Standort ist. Gleichwertige Flächen stehen im restlichen Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

5. Planerfordernis und Ziele der Planung

Da sich der Bereich des Bebauungsplanes mehr und mehr zu einem unerwünschten Einkaufszentrum entwickelt, ergibt sich zwingend das Planungs-erfordernis, um die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Durch den Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Neuordnung der strukturellen Situation durch Nutzungseinschränkungen in den Gewerbegebieten
- Bestandssicherung eines großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
- Sicherung vorhandener öffentlicher Verkehrsflächen
- Förderung der Durchgrünung der Baugebiete

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet

Im Bereich der Elbestraße und Saalestraße befindet sich ein Verbrauchermarkt der Firma "Allkauf", der aufgrund des Umfanges der Verkaufsfläche

und des angebotenen Vollsortimentes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen ist.

Der Betrieb hat sich in dieser peripheren Lage etabliert und nimmt einen Großteil der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen wahr, die in ihrer heutigen Form noch keine Gefährdung der Zentrenstruktur darstellen. Außerdem sind aufgrund der Lage des Bereiches negative Auswirkungen auf den Verkehr, die infrastrukturelle Ausstattung sowie durch schädliche Umwelteinwirkungen nicht feststellbar. Deshalb ist unter dem städtebaulichen Aspekt eine planungsrechtliche (Bestands-)Sicherung der gewachsenen Nutzungsstruktur ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe" außerhalb des Siedlungsschwerpunktes festgesetzt worden, wobei die sonstigen großflächigen Handelsbetrieben als sinnvolle Ergänzung bzw. Folgenutzung zulässig sind.

Um die regional- und entwicklungsplanerische Integration des SO-Standortes unter Würdigung einer positiven Konfliktbewältigung sicherzustellen, ist eine Verkaufsflächengrenze ohne Bindung an einen Anlagentyp festgesetzt worden. Demnach darf eine höchstzulässige Verkaufsfläche von 7.500 m² nicht überschritten werden. Die Festsetzung orientiert sich sowohl an der vorhandenen Größe der Verkaufsflächen, der bisherigen Entwicklung des Betriebes als auch an der planerischen Notwendigkeit, einer unerwünschten zusätzlichen Kaufkraftbindung entgegenzuwirken.

Gewerbegebiete

Entsprechend der räumlich-funktionalen Zuordnung des Rhein-Ruhr-Hafens als Gewerbe- und Industriestandort und im Hinblick auf den Bedarf an Gewerbeflächen in Mülheim an der Ruhr sind im Plangebiet hauptsächlich Gewerbegebiete festgesetzt worden.

Gleichzeitig wird damit eine weitere Fehlentwicklung in Richtung auf das städtebaulich unerwünschte Herausbilden eines Einzelhandelsstandortes unterbunden. Dem Druck der Einzelhandelsnutzung und dem daraus resultierenden Verdrängungsprozeß zum Nachteil von klassischen Gewerbenutzungen gilt es entgegenzusteuern, um vorrangig die Ansiedlung von produzierenden und dienstleistungs- und handwerklich orientiertem Gewerbe zu bewirken.

Unter Berücksichtigung der sich im Bereich der Eltener Straße anschließenden Wohn- bzw. Mischbebauung und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme werden die jeweiligen Gewerbegebiete gegliedert. Die festgesetzte Beschränkung der gewerblichen Nutzung entspricht den Abständen zwischen Wohngebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten des Abstandserlasses NW.

Die im Planbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe stellen eine nicht integrierte Einzelhandelsballung dar. Das vorhandene Sortiment besteht sowohl aus städtebaulich unproblematischem Kfz-Handel als auch städtebaulich problematischen Sortimenten, wie z. B. Schuh- und Textilmärkten, die durch ihr city-typisches Sortiment das Herauslösen von Sortimenten aus dem Innenstadtbereich fördern.

Um die vorhandene nicht integrierte Einzelhandelsansammlung nicht weiter zu verfestigen, sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden, ausgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzung sind in den mit "N 5" und "N 6" bezeichneten Gewerbegebieten auch Betriebe des Kfz-Gewerbes mit angeschlossenen Reparaturwerkstätten zulässig, weil sie dem städtebaulichen Ziel "typische Gewerbenutzung" entsprechen.

Die Ansiedlung von Ausstellungshallen als ausschließliche Nutzung ist hier nicht zulässig, da sie weder dem städtischen Bedarf für den Bereich dieses Bebauungsplanes noch der angestrebten städtebaulichen Ordnung des gesamten Hafengebietes entsprechen. Sie werden jedoch ausnahmsweise zugelassen, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen.

Da es sich bei den im Bebauungsplanbereich liegenden Flächen wegen der Lagegunst, am Schnittpunkt Schiene, Straße, Wasser um hochwertige Gewerbegebiete handelt, werden sie als Standort für eine klassische Gewerbenutzung offengehalten. Diese angestrebte Entwicklung entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben und dem in Mülheim an der Ruhr bestehenden Bedarf an gewerblichen Grundstücken. Dementsprechend sind flächenintensive Lagerplätze als eigenständige Nutzung, die in Gewerbegebieten häufig anzutreffende Folgenutzungen, wie z.B. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die städtebaulich

unerwünschten Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Spielcasinos, Sexkinos etc. nicht zulässig. Um mögliche Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu vermeiden, sind diese im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Ansiedlung gewerblicher Betriebe ist nur unter besonderen Voraussetzungen möglich. Grundsätzlich werden Vorhaben nicht zugelassen, die wegen ihrer Produkte oder deren Verarbeitung das Grundwasser gefährden. An die Erfüllung des hiervon abweichenden Ausnahmetatbestandes ist u.a. die Vereinbarkeit mit dem Gewässerschutz geknüpft. Sofern bauliche, technische und sonstige Vorkehrungen sicherstellen, daß eine Gewässergefährdung ausgeschlossen ist, können ausnahmsweise auch Vorhaben genehmigungsfähig sein, die unter den grundsätzlichen Nutzungsausschluß fallen. Die Vereinbarkeit mit dem Gewässerschutz ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im wasserrechtlichen Verfahren in jedem Fall nachzuweisen. In diesen Verfahren haben die zuständigen Träger der Belange des Gewässerschutzes mitzuwirken.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Betriebe und Anlagen nicht zulässig, deren Betrieb mit erheblichen Erschütterungsemissionen verbunden ist, dazu gehören u.a. Schmiede- und Hammerwerke, Schrotthandelsbetriebe mit Fallwerken oder Autoverwertungsbetriebe mit Shredderanlagen, damit andere Betriebsarten nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung - Grundflächen- und Geschoßflächenzahl - sind die höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine variable Ausnutzung der Gewerbegrundstücke nicht einzuengen. Darüber hinaus führt die festgesetzte bauliche Verdichtung dazu, daß die Gewerbeflächennachfrage in erschlossene Innenbereiche gelenkt wird und einem größeren Landschaftsverbrauch im Außenbereich entgegengewirkt wird. Das im Sondergebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und entspricht den technischen und betrieblichen Funktionsabläufen. Die in den jeweiligen Baugebieten festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen ermöglichen eine städtebaulich angemessene Höhen-

entwicklung. Die Bauhöhen entsprechen in der Regel einer dreigeschossigen Bebauung. Überschreitungen von den festgesetzten Gebäudehöhen werden für technisch erforderliche Bauteile zugelassen.

Oberbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen sind weitgehend in einem Abstand von 5 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt worden, um den Grundstückseigentümern Gestaltungsfreiheiten in der räumlichen Anordnung der Gebäude einzuräumen und technische Betriebsabläufe nicht einzuengen.

In den Baugebieten wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, von überdachten Stellplätze und Garagen eingeschränkt. Ziel der Einschränkung ist es, einer weiteren Überbauung von Grundstücksfreiflächen entgegenzuwirken, den Übergangsbereich zwischen Betriebsgebäuden und Verkehrsflächen als Freibereiche offenzuhalten und Nebenanlagen auf den überbaubaren Flächen zu binden.

Die weitestgehend bebauten Gewerbegebiete weisen heute eine offene Bauweise bei häufiger Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 50 m auf. Es wurde daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, daß eine straßenseitige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden kann, wenn für besondere technische, interne Betriebsabläufe diese Gebäudelänge nicht ausreicht.

6.3 Begrünungsmaßnahmen

Wie auch im gesamten Hafenbereich, so ist auch im Plangebiet eine gezielte Gewerbeumfeldverbesserung geplant. Unterschiedliche Begrünungsmaßnahmen, wie z. B. raumwirksame Grünabschirmung zur Straße, flächige Begrünung des Grundstückes sowie eine Beschränkung der Versiegelung sollen sich ergänzen. Planungsziele sind die Aufwertung des Erscheinungsbildes und des Standortimages, Gestaltung des Aufenthaltsraumes für Besucher sowie die Verbesserung des Arbeitsumfeldes (Pausengrün).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Grundstücksflächen aus gestalterischen, städtebaulichen und kleinklimatischen Gesichtspunkten großkronige Bäume anzupflanzen. Die gesamte Eingrünung soll lückenlos mit Ausnahme der Zu- und Abfahrtsbereiche

sowie Wegeflächen erfolgen.

Zur Minimierung der Versiegelung und zur Förderung der Durchgrünung sind alle nichtüberbauten Flächen von Bebauung freizuhalten und Bereiche der Einzelgrundstücke entsprechend der Festsetzungen zu begrünen. Die Standorte der Anpflanzungen wurden nicht vorgeschrieben, um die freie Grundstücksausnutzung nicht zu behindern.

Um die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und damit das Kleinklima zu verbessern, sind Garagen in unterer Ebene mit kulturfähigem Boden zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

Um Stellplatzanlagen stadtbildverträglich einzuordnen, ist pro 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen und in die Anlage zu integrieren.

6.4 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der Emmericher-, Weseler- und Rheinstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über bereits ausgebaute Verkehrsflächen, wobei Elbe-, Neckar- und Saalestraße die Anliegerverkehre der Gewerbebetriebe aufnehmen und überwiegend auf die Rheinstraße ableiten.

Die durch das Plangebiet führenden Bahnanlagen der Hafenbahn ermöglichen bei Bedarf Gleisanschlüsse für die Gewerbegebiete. Der Bahnübergang der Hafenbahn ist durch eine Lichtzeichensignalanlage ohne Halbschranke gesichert.

6.5 Stellplätze

In allen Baugebieten kann die notwendige Stellplatzverpflichtung auf den jeweiligen Baugrundstücken erfüllt werden. Stellplatzflächen sind nicht festgesetzt worden, um in bezug auf die jeweilige Grundstücksgröße und Nutzungsart die Anforderung an den betrieblichen Ablauf nicht einzuengen. Negative verkehrliche Auswirkungen sind deshalb nicht zu befürchten.

6.6 Gestaltung

Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude, die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung ist bereits ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Um

jedoch die Straßenräume transparent zu halten, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies entspricht den Zielvorstellungen des städtebaulich ökologischen Rahmenplanes Rhein-Ruhr-Hafen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Bei der Bemessung der Entsorgungsleitungen (Kanalisation) wird von einem Brutto-Versiegelungsgrad von maximal 80 % ausgegangen.

Diesen Wert hält die Planungskonzeption ein.

Die bestehenden Hochspannungsleitungen sind nachrichtlich übernommen; die geplante mit Schutzstreifen dargestellt. Auf die verschiedenen Beschränkungen in den Schutzstreifen wird hingewiesen.

Darüber hinaus sind aufgrund der Lage des Plangebietes in Trinkwasserschutzgebiet besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

8. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung der Planungsziele hat positive Ausstrahlungseffekte auf die Zentrenstruktur des Stadtgebietes zur Folge. Durch die geplanten Festsetzungen wird einer unerwünschten, nicht integrierten Einzelhandelsansammlung entgegengewirkt, die in der Innenstadt initiierten städtebaulichen Einzelmaßnahmen stabilisiert, sowie der Planbereich für die Ansiedlung traditioneller Gewerbebetriebe offengehalten. Aufgrund der vorhandenen ordnungsgemäßen verkehrlichen Anbindung und vorhandenen Verkehrseinrichtungen sind negative Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung nicht zu befürchten.

Im Planbereich sind in der Vergangenheit Aufschüttungen u. a. von Industrieabfällen vorgenommen worden. Genaue Ergebnisse über Ausmaß und Mächtigkeit der hier vorgenommenen Anschüttung sind im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für diese Fläche sowie im Zuge des angrenzenden Bebauungsplanes "Rheinstraße/Mainstraße - Z 9" ermittelt worden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung der Flächen sind nachträgliche Untersuchungen im Anschüttungskörper nicht erforderlich. Im Beteiligungsverfahren wurde Übereinstimmung dahingehend erzielt,

daß die vorgesehenen Nutzungen keinen negativen Auswirkungen ausgesetzt sind. Für den Fall, daß künftig in Verbindung mit baulichen Maßnahmen Aushubarbeiten notwendig werden, empfiehlt sich eine Untersuchung des Bodens durchzuführen.

Im übrigen prüft die Stadt Mülheim an der Ruhr jährlich die in diesem Bereich abgetäuftten Beobachtungsbrunnen.

Um die Immissionsbelastung der Wohnbebauung an der Eltener Straße nicht zu erhöhen, werden im Hinblick auf einen sachgerechten Immissionsschutz die Gewerbegebiete entsprechend des Abstandserlasses 1990 gegliedert, und Betriebe und Anlagen nicht zugelassen, deren Betrieb mit erheblichen Erschütterungen verbunden ist.

Die Rücksichtnahme auf die vorliegende Wassergewinnungsanlage erfordert Einschränkungen in der baulichen Nutzung, insbesondere auch hinsichtlich der Lagerung und Verwendung von Stoffen, die das Grundwasser gefährden können.

Unter Berücksichtigung des eingangs dargelegten Planungserfordernisses sowie der vorhandenen Nutzungsstrukturen sind grundsätzliche Alternativen nicht erkennbar.

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

Mehrere Handelsunternehmen und Eigentümer fühlen sich in ihrer zukünftigen Existenz bedroht, weil sie entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Handel mit Verkauf an Endverbraucher betreiben.

Von einem Kfz-Betrieb wurde angeregt, das Grundstück in das vorgesehene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb aufzunehmen.

Ein Tankstellenbetreiber und ein Motorradhändler legen Wert darauf, ihre Betriebe auch künftig planungsrechtlich gesichert zu sehen.

Die angeregte Erweiterung des vorgesehenen Sondergebietes auf das Grundstück des Kfz-Betriebes und damit die Weiterentwicklung bzw. Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO soll aufgrund der negativen Auswirkungen auf die räumlich-funktionale

Entwicklung der Stadtstruktur nicht vorgenommen werden. Deshalb soll die Betriebsanlage durch entsprechende Festsetzung in einem Gewerbegebiet gesichert werden.

Das gleiche gilt für den Motorradbetrieb. Der Tankstellenbetrieb ist aufgrund seiner Nutzungsart in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Zwei Einsender sprechen sich für eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich Weseler Straße/Rheinstraße/Elbestraße aus. Insbesondere sei aus ihrer Sicht zentrenunschädlicher Einzelhandel zulässig. Außerdem wurde kritisiert, daß Nutzungsabgrenzungen durch bestehende Gebäude gezogen wurden und zivilrechtliche Verträge mit Bindungen einer baulichen Nutzbarkeit unberücksichtigt blieben.

Die städtebauliche Grundvoraussetzung für den Ausschluß von Handelsnutzungen mit Verkauf an Endverbraucher resultiert aus dem negativen Aspekt der Entwicklung bzw. Entstehung eines städtebaulich nicht integrierbaren Einzelhandelszentrums.

Bereits jetzt stören die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen aufgrund ihrer schwerpunktmäßigen Ansiedlung und dem vielfältigen Gesamtwarenangebot Versorgungsfunktionen der Innenstadt und der Stadtteilzentren. Die Weiterentwicklung oder Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen, auch wenn diese, unabhängig von der Bewertung der Verkaufsflächengröße, nur ein spezielles, schmales Warensortiment anbieten, führt zwangsläufig zur Bildung eines Nebenzentrums bzw. Einzelhandelszentrums. Diesen Entwicklungsprozeß gilt es im Interesse einer stabilen räumlichen funktionalen Stadtstruktur, u. a. auch in bezug auf die anstehende Sanierung des Geschäftszentrums "City-Center" sowie der angestrebten Aufwertung und Stärkung der übrigen Geschäftsbereiche der Innenstadt, zu verhindern.

Die Nutzungsgliederung innerhalb des angesprochenen, großflächigen Gebäudes entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Berücksichtigung des erheblichen Baubestandes für Einzelhandelszwecke würde das Entstehen eines städtebaulich unerwünschten Einkaufszentrums zwangsläufig fördern. Daher ist die vorgesehene Gliederung innerhalb des Baukörpers zur Vermeidung nicht gewollter Entwicklungen unverzichtbar.

Im Zuge der Abwägung war dem öffentlichen Interesse an einer Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Einzelhandelsstandortes zugunsten einer klassischen Gewerbenutzung der Vorzug zu geben. Dieser öffentliche Belang ist gewichtiger, als die durch zivilrechtliche Verträge eingeräumte Nutzungsvereinbarung. Eine Berücksichtigung von privatrechtlichen Vereinbarungen würde die Stadt hindern, ihre Planungspflicht auszuüben und den Grundsatz der Planungshoheit beeinträchtigen.

Die Planungsziele wurden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nicht in Frage gestellt.

Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, daß der statische Bestandsschutz der bereits ansässigen "atypischen" Einzelhandelsnutzungen, wie Baumärkte und Kfz-Handel nicht ausreicht. Obwohl die Kammer der Auffassung ist, daß zukünftig Einzelhandelsbetriebe in den GE-N-Gebieten nicht mehr angesiedelt werden dürfen, regt sie an, den ansässigen atypischen Einzelhandelsbetrieben eine über den reinen Bestandsschutz hinausgehende Weiterentwicklung planungsrechtlich sicherzustellen.

Bei der Konkretisierung der Ziele des Bebauungsplanes ist den Hinweisen der Industrie- und Handelskammer weitestgehend Rechnung getragen worden. Für den ansässigen Kfz-Betrieb wurde die Zulässigkeit der bestehenden gewerblichen Nutzung ausdrücklich bestätigt; hinsichtlich des Baumarktes ergibt sich im Bereich des Gewerbegebietes nach Maßgabe der vorliegenden Rechtsprechung ein erweiterter Bestandsschutz, der für den vorhandenen Betrieb ausreichende Anpassungsmöglichkeiten einräumt.

Die Bedenken des StAWA hinsichtlich der Altablagerung konnten zwischenzeitlich ausgeräumt werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen werden für unbedenklich gehalten. Die zu Aufschüttungen früher genutzten Flächen sind durch Bebauung und die Anlage ausgedehnter Stellplatz- und Lagerflächen seit Jahren hochgradig versiegelt. Eine Altablagerungskennzeichnung wurde textlich vorgenommen. Für den Fall neuer Baumaßnahmen mit Bodenaushub werden gutachterliche Untersuchungen empfohlen.

10. Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Auslegung wurden nur von zwei Einsendern Bedenken und Anregungen geäußert. Grundsätzlich wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geltend gemachten Bedenken und Anregungen wiederholt.

Nach wie vor sprechen sich beide Einsender gegen den Ausschluß von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Baugebiete südlich der Elbestraße aus und argumentieren gegen die entsprechenden Festsetzungen. U.a. wurde die unterschiedliche Klassifizierung des vorhandenen Gebäudes bzw. der Grundstücksflächen kritisiert. Durch die Errichtung eines Baumarktes seien keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erkennbar.

Auch sei es städtebaulich nicht gerechtfertigt, Baumärkte, die aufgrund ihres eingeschränkten Sortimentes als Gewerbebetrieb aller Art im Sinne des § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) einzustufen sind, zugunsten keinen Vorrang genießender gewerblicher Nutzungen auszuschließen. Die Einsender weisen darauf hin, daß durch die planungsrechtlichen Regelungen und die formulierte Begründung ein rechtlich nicht zulässiger Konkurrenzschutz bzw. eine unzulässige Konkurrenzabwägung zugunsten sonstiger im Stadtgebiet bestehender Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren verfolgt werde.

Außerdem wurde nochmals auf die Bindungen zivilrechtlicher Verträge hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit hingewiesen.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen lassen das städtebauliche Ziel und Erfordernis der Entwicklung und Erhaltung einer ausgewogenen Stadtstruktur bzw. des Zentrengefüges der Stadt außer Betracht. Es wird verkannt, daß die unbeschränkte Erweiterung und zusätzliche Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben und damit verbundene Ansammlung entsprechender Betriebe die Entstehung eines städtebaulich nicht integrierbaren Einzelhandelszentrums bewirken würde.

Der Bebauungsplan stellt daher die Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung dar, die auf die funktionellen und räumlichen Zusammenhänge des Gewerbe- und Industriestandortes Rhein-Ruhr-Hafen und darüber hinaus auf die Zentrenstruktur des Stadtgebietes abgestellt sind.

In diesem Zusammenhang ist auch die kritisierte Gliederung des Bereiches südlich der Elbestraße nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung zur

Zweckbestimmung und räumlichen Aufteilung von Baugebieten zulässig. Sie orientiert sich an der vorhandenen Nutzungsstruktur und entspricht der angestrebten städtebaulichen Neuordnung zur Verhinderung einer räumlich-funktionalen Fehlentwicklung.

Vor diesem Hintergrund ist der vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb durch die Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich gesichert worden. Die westlich angrenzenden Teilbereiche sollen durch die Festsetzung von Gewerbegebieten mit Nutzungseinschränkungen, insbesondere zum Ausschluß von Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher der Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Damit wird die Zentrenverträglichkeit und die stadtstrukturelle Integration des großflächigen Einzelhandelsbetriebes dokumentiert. Andererseits wird dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsprochen und der tendenziellen Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben entgegengewirkt. Durch die Ansammlung bzw. Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit schmalem, a-typischem Sortiment neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem Warenvollsortiment und dem damit vorhandenen vielfältigen Gesamtwarenangebot hat dieser Bereich bereits jetzt die Entwicklungsschwelle in Richtung eines qualifizierten Einzelhandelszentrums erreicht.

Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, auch der des hier angesprochenen Baumarktes, der aufgrund seiner Größenordnung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, würde den Gebietscharakter eines Einzelhandelszentrums im Sinne der Baunutzungsverordnung für sonstige Sondergebiete hervorrufen.

Dementsprechend wurden die Planungsziele im Rahmen des Abwägungsprozesses insbesondere auch auf die in § 11 Abs. 4 der BauNVO genannten schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, das Landschaftsbild und die Versorgung der Bevölkerung überprüft.

Danach liegen eindeutig negative Auswirkungen auf die strukturelle Situation im Stadtgebiet vor. Die sichergestellte verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit lebensnotwendigen Gütern ist ein wesentlicher öffentlicher Belang, dem der Vorzug vor einer Verlagerung von zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Haupt- und Nebenzentren (Innenstadt und Stadt-

teile Broich-Speldorf) in diesen Teilbereich des Rhein-Ruhr-Hafens zu geben ist, zumal dieser Bereich außerhalb der Siedlungsschwerpunkte liegt. Ein solches Einkaufszentrum ließe einen unerwünschten Strukturwandel befürchten, der sich nachteilig auf die gleichwertige Versorgung im Stadtgebiet und daraus folgernd negativ auf die angestrebte städtebauliche Aufwertung der Stadtteilzentren Broich und Speldorf sowie der Geschäftsbereiche der Innenstadt auswirkte. Insoweit ist eine unzulässige Konkurrenzabwägung nicht gegeben.

Die als Argument gegen die Planungsziele vorgetragenen zivilrechtlichen Vereinbarungen zwischen einem der Einsender und der Stadt Mülheim an der Ruhr sind städtebaulich und planungsrechtlich nicht relevant. Es ist vielmehr Planungspflicht der Stadt, einer negativen städtebaulichen Entwicklung durch entsprechende Regelungen entgegenzusteuern.

Von seiten der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Dem Hinweis des StAWA bezüglich der funktionstüchtigen Erhaltung von Grundwassermeßstellen/Grundwasserbeobachtungsbrunnen wird im Anhang an die textlichen Festsetzungen durch entsprechende Ausführungen Rechnung getragen.

3214302A/B/C/D/E/F

Bebauungsplan

" „Elbestraße / Neckarstraße- Z 7“ "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.12.1992 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 18.01.1993 bis einschließlich 18.02.1993 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.07.93

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Lubowitz

(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 24.06.1993 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.07.93

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Lubowitz

(Lubowitz)

