

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 12. 10. 1989 A.Z. 35 Z-12.07

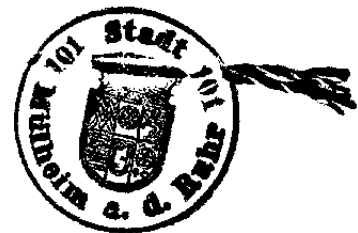
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan Z 9

Rheinstraße / Mainstraße

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan "Rheinstraße/Mainstraße - Z 9"

I. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Abweichend von den Vorschriften des § 8 BauNVO wird die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen in den GE-Gebieten wie folgt eingeschränkt:

- 1.1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich IV nach der Abstandsliste 1982 gemäß Abstandserlaß sind nicht zulässig.

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

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

- 1.2 Die Ansiedlung von Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher sowie von Ver-
sammlungs- und Vergnügungsstätten ist
unzulässig.

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

Ausstellungshallen als ausschließliche
oder überwiegende Nutzung sind unzu-
lässig; sie sind nur dann zulässig, wenn
sie für einen untergeordneten Zweck am
Betriebsstandort erforderlich sind.

Nicht zulässig sind gewerblich betriebene
Anlagen für gesundheitliche und sport-
liche Zwecke.

- 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 u. 9 BauNVO
- 1.4 Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahmen, nämlich: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB mit § 8 Abs. 3
Satz 2 BauNVO
- 1.5 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 u. 9 BauNVO
- Ausnahmen von dieser Festsetzung 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. Sonstige Festsetzungen
- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke in den GE-Gebieten, mit Ausnahme der notwendig befestigten Flächen, wie Wege-, Stellplatz-, Lagerflächen oder Zu- und Abfahrten, mindestens jedoch 10 % der Grundstücksfläche, sind wie folgt zu bepflanzen:
Je 100 m² dieser Fläche sind anzupflanzen:
1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm,
5 Solitärsträucher, Wuchshöhe 175 - 200 cm,
50 Sträucher mit Wuchshöhe von 100 - 150 cm,
nach Maßgabe der beigefügten Pflanzliste
(Anlage B).
- § 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB

- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind entlang der Rheinstraße und der Mainstraße sowie entlang der Plangebietsgrenze Begrünungsstreifen auf Dauer anzulegen und mit der weiteren Grundstücksbegrünung zu verbinden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB

Der innerhalb der Begrünungsstreifen vorhandene Bewuchs ist zu erhalten, beizupflegen und entsprechend dem Pflanzgebot gemäß Zf. 2.1 zu ergänzen.

Ausnahmen:

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind notwendige Zu- und Abfahrten sowie im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze die Fläche für den Gleisanschluß.

- 2.3 Auf den Grundstücken entlang der Planstraße A (Lahnstraße) und Planstraße B ist ein Begrünungsstreifen anzulegen und mit der Grundstücksbegrünung zu verbinden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB

Innerhalb dieser Flächen sind je 100 m² mindestens anzupflanzen:

5 Solitärsträucher, Wuchshöhe 175 - 200 cm,
50 Sträucher, Wuchshöhe 100 - 150 cm,
nach Maßgabe der Pflanzliste (Anlage B).

Ausnahme:

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind notwendige Zu- und Abfahrten.

- 2.4 Die Begrünungsmaßnahmen nach Zf. 2.2 und 2.3 sind auf den unter Zf. 2.1 genannten Begrünungsflächenanteil nicht anrechnungsfähig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 9
BauGB

II. Kennzeichnungen:

In dem Gelände zwischen der Mainstraße und der Planstraße A (Lahnstraße) ist eine Wasserversorgungsleitung DN 300 vorhanden.

Sofern diese Erdleitung nicht aus diesem Gelände heraus in den öffentlichen Straßenraum verlegt wird, ist ein entsprechender Schutzstreifen nach den Bestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmers (RWW) von Überbauung freizuhalten.

III. Hinweise

1. Im Verlauf der vorhandenen als auch der geplanten Hochspannungsleitungen des RWE sind folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten:

- 1.1 Für die Breite der im Plan dargestellten Schutzstreifen sind bauliche Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 12 m über vorhandenem Gelände zulässig, maximal bis zu einer Höhe von 46,0 m über NN.
- 1.2 Im Bereich der Leitungsmasten ist eine Fläche im Radius von 20,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 1.3 Die Errichtung von baulichen Anlagen im Schutzstreifenbereich der vorhandenen und geplanten Hochspannungsleitungen ist dem RWE anzuzeigen bzw. mit diesem Versorgungsunternehmen abzustimmen.
2. Die in der Zeichnung dargestellten Grundwasserbeobachtungsbrunnen sind grundsätzlich unverändert zu erhalten, zu sichern und müssen für regelmäßige Messungen zugänglich sein.

Die Verlegung bzw. Aufgabe einzelner Grundwasserbeobachtungsbrunnen ist unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu beantragen.

3. Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 149 m über NN darf nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
4. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 über die Meldepflicht und das Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren und deren ausführende Firmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
5. Das Gewerbegebiet kann bei Bedarf an die entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gleisanlagen der Hafenbahn angeschlossen werden; günstige Niveaubedingungen dazu bestehen in dem dafür besonders ausgewiesenen Bereich des Plangebietes im Nordwesten.
6. In Teilbereichen des Plangebietes, die im zeichnerischen Teil kenntlich gemacht sind, sind in der Vergangenheit durch Private unkontrollierte Anschüttungen vorgenommen worden.

Ein vom TÜV Rheinland erarbeitetes Bodengutachten weist in diesen Bereichen geringfügige Belastungen aus. Soweit diese Bodenmassen ausgehoben werden, sind sie auf eine Deponie der Klasse II zu verbringen.

Soweit im Zuge der gewerblichen Nutzung eine Versiegelung nicht vorgesehen ist, empfiehlt der Gutachter einen Bodenaustausch.

2250101A/B

Anlage A

A. Abstandsliste 1982

(Anhang zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und
Soziales NW vom 09.07.1982 (MBl. NW. 1982 S. 1376/SMBl. NW. 280))

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

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

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

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

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

LISTE DER LANDSCHAFTSGERECHTEN GEHÖLZE

Bäume

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

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

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

Sträucher

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

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

Legende:

Status:

I = einheimisch
E = eingebürgert

Lichtzahl:

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

Standort:

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

Feuchtezahl:

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

ökologischer Wert:

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

Nach:

Düll/Kutzelnigg: Punktkartenflora von Duisburg und Umgebung 1987, 2. Auflage
Erlangen, Zeitschrift der D. G. S. 1988

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Rheinstraße/Mainstraße - Z 9"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Speldorf. Es wird eingefaßt von der Rheinstraße, der Mainstraße sowie von dem Damm der Hafenbahn (Betriebe der Stadt). Im Westen grenzt das Plangebiet an das Freigelände der Kraftwerkunion AG (KWU). Der Planbereich ist dem Hafengebiet zuzurechnen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Fläche des Plangebietes ist weitgehend unbebaut. Die Auswertung verschiedener Jahrgänge der Deutschen Grundkarte ergab, daß in früheren Jahren Geländebewegungen stattgefunden haben. Der nördliche sowie der westliche Bereich des Geländes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt, liegen jetzt aber brach, weil die Nutzung aufgegeben wurde.

Auf einer Teilfläche ist Bau- und Trümmerschutt abgelagert worden, hier hat sich im Laufe von Jahren dichtes Gebüsch aus Pioniergehölzen entwickelt. Dominierende Art ist die Salweide, daneben kommen Zwergholunder, Brombeere und Sommerflieder häufig vor. Dieser Teilbereich ist nach Beurteilung des Staatl. Forstamtes Wesel "Wald im Sinne des Gesetzes".

In der Krautschicht sind vorwiegend stickstoffliebende Ruderalarten, Japanischer Staudenknöterich und Kanadische Goldrute zu finden. Auf unbefestigten Wegen und Freiflächen findet man Spontanvegetation. Auf dem Acker wachsen im wesentlichen als Begleitkräuter Gauchheil, Kratzdistel und Schwarzer Nachtschatten.

An der Südwestseite ist angrenzend an die Rheinstraße im Böschungsbereich ein ca. 15 m breiter Gebüschstreifen aus bodenständigen Gehölzen vorhanden, an der Mainstraße ist dieser Streifen ca. 8 m breit, im östlichen Bereich ist der Bewuchs auf einem Wall angesiedelt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Hundedressurplatz mit angepflanzten Ziergehölzen, einer gepflegten Rasenfläche, sowie baulichen Anlagen. Der Platz ist zur Mainstraße hin und zur Bahn eingegrünt.

Das gesamte Gelände liegt im Wasserschutzgebiet, eingestuft als Schutzzone III A. Genehmigungen zur Errichtung gewerblicher Betriebe jeder Art sind u. a. abhängig von den Bedingungen der Verordnung zum Schutze des Grundwassers.

Weitere Einschränkungen der Nutzung sind bedingt durch:

- a) die im nördlichen und östlichen Bereich entlang des Bahndammes verlaufenden Hochspannungsleitungen und deren im östlichen Bereich geplanten Umbau bzw. Neueinrichtung,
- b) die Frischwasserleitung (Erdleitung) zwischen der Mainstraße und der Lahnstraße und
- c) die Meß- und Pegelbrunnen zur Kontrolle des Grundwassers.

Das für gewerbliche Nutzung vorgesehene Gelände liegt unter dem Niveau der Rhein- und Mainstraße. Der Höhenunterschied beträgt im Mittel etwa 2 m. Angrenzend an die Mainstraße im östlichen Streckenabschnitt beträgt der Niveauunterschied etwa 2,50 m.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rheinstraße und die Mainstraße. Diese Straßen gehören zum gut ausgebauten Straßennetz des Hafengebietes.

Die angrenzende Bebauung dient gewerblichen Betrieben unterschiedlicher Art und Branchen. Es sind dort Sammel- bzw. Auslieferungsläger, Vertriebs- oder Handelsunternehmen sowie Produktions- oder Verarbeitungsstätten angesiedelt.

3. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 stellt in Verbindung mit der rechtskräftigen 83. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Durch verbindliche Planung war sowohl in Baustufenordnungen als auch im Baugebietsplan von 1968 eine industrielle Nutzung bereits seit Jahrzehnten festgesetzt.

Ein Beschluß zur Aktualisierung des Planungsrechtes wurde bereits mit Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan "Weseler Straße/Rheinstraße - Z 8" am 13.03.1986 gefaßt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für die Stadt Mülheim an der Ruhr ist die planerische Sicherung und Erschließung von Gewerbeflächen zur Gewährleistung einer positiven städtischen Entwicklung dringend erforderlich. Wegen der vorhandenen gewerblichen Nutzung der Umgebung (Hafengebiet) und in Fortführung früherer Planungsabsichten bietet sich der geplante Standort dafür besonders an.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr für diesen Bereich gewerbliche Baufläche dar. Das Räumlich-Funktionale Entwicklungskonzept sieht diesen Bereich ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vor.

Für die bebaubaren Flächen dieses Bebauungsplanes wird daher "Gewerbegebiet" festgesetzt.

Die individuellen Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe sollen mit dem Maß der baulichen Nutzung in Anwendung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung erreicht werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird allerdings begrenzt.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich für die Baugebiete aufgrund der örtlichen Gegebenheiten.

Das Plangebiet soll, wie bereits mit dem Baugebietsplan aus dem Jahre 1968 und seinen Vorläuferplänen festgesetzt, einer gewerblichen Nutzung zugeführt und somit ein Jahrzehnte altes Planungsziel realisiert werden.

4.1 Schutz des Trinkwassers

Wegen der Lage des gesamten Planbereiches im Wasserschutzgebiet mit Klassifizierung Schutzzone III A ist es jedoch zur Sicherung wasserwirtschaftlicher Belange notwendig, die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung einzuschränken, um schädliche Auswirkungen auf das Trinkwasser auszuschließen. Zur Feststellung der Unbedenklichkeit eines ansiedlungswilligen Betriebes ist die Einzelfallprüfung auch künftig unter Anwendung der wasserrechtlichen Bestimmungen erforderlich; die diesbezüglichen planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit den Wasserwerksbetreibern und den Fachaufsichtsbehörden abgestimmt.

4.2 Berücksichtigung schützenswerter Nutzungen

Zum Schutze der ca. 600 m entfernten Wohnbebauung vor möglichen Emissionen aus künftigen Gewerbeansiedlungen dieses Bebauungsplanes sind Betriebe der Abstandsklasse I bis IV der Liste zum Abstandserlaß nicht zugelassen.

4.3 Art der Nutzung/Nutzungseinschränkungen

Durch den Bebauungsplan wird die Ansiedlung von gebietsverträglichem Gewerbe ermöglicht. Daher sind aus diesen städtebaulichen Gründen Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher von der Ansiedlung in diesem Plangebiet ausgeschlossen. Der Zielsetzung des Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzeptes wird damit Rechnung getragen.

Die Ansiedlung von Ausstellungshallen als ausschließliche oder überwiegende Nutzung sowie Versammlungs- und Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig, da sie weder dem städtischen Bedarf für den Bereich dieses Bebauungsplanes noch der angestrebten städtebaulichen Ordnung des gesamten Hafengebietes entsprechen. Die Einrichtung geeigneter Räumlichkeiten zur Ausstellung von Produkten, die im Plangebiet erzeugt werden, ist zulässig.

Gleiches gilt für den Ausschluß von Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ein Bedarf für derartige Einrichtungen besteht in diesem Gebiet nicht; eine entsprechende zu versorgende bzw. zu betreuende Bevölkerung ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gewerblich betrieben werden, sind hier ebenfalls nicht zulässig, da aufgrund der angestrebten Gebietsstruktur des gesamten Hafengebietes und aufgrund von Nachfragen, der Planbereich der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe sowie privaten Dienstleistungsunternehmen genutzt werden soll.

4.4 Begrünung

Durch die Festsetzungen zur Begrünung werden die mit Verwirklichung der Ziele dieses Bebauungsplanes unvermeidbaren Eingriffe in die Landschaft gemindert. Entlang von Rheinstraße und Mainstraße soll der dort vorhandene Bewuchs möglichst erhalten bleiben und erforderlichenfalls ergänzt werden, desweiteren wird entlang der übrigen Plangebietsgrenzen ein breiter Pflanz-

streifen entstehen. Alle nicht überbauten Flächen und von Bebauung freizuhaltenden Bereiche der Einzelgrundstücke sind entsprechend der Festsetzung nach der Pflanzliste zu begrünen. Die zulässige Wahl zwischen den hier aufgeführten Pflanzenarten ermöglicht eine Berücksichtigung auf den jeweiligen Standort und schränkt die jeweiligen Bauherren nicht unzumutbar in ihren Absichten ein.

Mit der Forderung zur Begrünung für die zu bildenden Einzelgrundstücke wird ein weiterer Teilausgleich für den zu räumenden Bestand erreicht. Die Flächen der geplanten Randbegrünung in Verbindung mit den zu begrünenden Flächenanteilen der Einzelgrundstücke decken im Ausgleich den Bestand nahezu ab; bei Unterschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird sich das Verhältnis zugunsten weiterer Grüngestaltung auswirken.

Die Begrünungsfestsetzungen sind nicht nur dazu geeignet, den Eingriff in die vorhandene landschaftliche Situation zu minimieren, sondern sind auch Voraussetzung für eine städtebaulich angestrebte gestalterische Grünausstattung des Gewerbegebietes. Die erforderlichen Grüngestaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sollen durch entsprechende Veränderungen im öffentlichen Straßenraum begleitet werden. Die durch Rückbau von Rheinstraße und Mainstraße zu gewinnenden Flächen sollen teilweise für Zwecke des ruhenden Verkehrs umgewandelt werden; vor allem wird in Verbindung mit diesen Zielen der öffentliche Straßenraum durch das Anlegen von Begrünungsstreifen sowie das Anpflanzen von Bäumen entsprechend gestaltet und qualitativ verbessert.

Die vorgesehenen Begrünungsfestsetzungen sind insgesamt jedoch nicht geeignet, den beabsichtigten Eingriff quantitativ vollständig auszugleichen. Unter Berücksichtigung des eigentlichen und höher zu bewertenden Planungszieles "Schaffung von Gewerbegebieten" und der folgerichtigen Weiterentwicklung vorhandener Gewerbebereiche im Hafen müssen die Belange der Landschaft den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung in der Gewichtung nachstehen. Die Umwandlung von Waldflächen wird ausgeglichen durch Aufforstungen in anderen Bereichen des Stadtgebietes (siehe Anlage B zur Begründung).

4.5 Verkehr

Ein Teil der noch zu bildenden Einzelgrundstücke wird direkt an das vorhandene Straßennetz (Rheinstraße und Mainstraße) angrenzen. Für die innere Erschließung des Geländes und die dort zu bildenden Grundstücke werden die Planstraße A (Lahnstraße) sowie die Planstraße B ausgebaut.

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Gleisanschluß an die Hafenbahn ermöglicht. Da sich Einzelanschlüsse erst künftig mit dem Bedarf der anzusiedelnden Gewerbebetriebe ergeben, werden Gleisführungen innerhalb des Geländes nicht festgesetzt.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Zugunsten einer möglichst individuellen bedarfsgerechten Ausnutzung der Baugrundstücke - allerdings unter Einhaltung des vorgegebenen Rahmens aus Nutzungseinschränkungen - werden die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, die nach der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete möglich sind. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird aber auf das festgesetzte Maß von 62,50 m über N.N. begrenzt, um städtebauliche Maßstäbe anzuhalten. Einen Anhaltspunkt für das ausnutzbare Maß der Gebäudehöhe gibt die Straßenoberkante der Rheinstraße im Einmündungsbereich der Lahnstraße mit dem Wert von 34,50 m über N.N.

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind abgeleitet aus der bestehenden baulichen Situation im Hafengebiet und früheren Festsetzungen.

5. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Mit Realisierung der Planung wird der Engpaß an disponiblen gewerblichen Baugebieten im Stadtgebiet weiter abgebaut, wenngleich das Spektrum der zulässigen Nutzungsarten in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse - insbesondere wegen der Belange des Trinkwasserschutzes - differenziert eingeschränkt wird. Mehr als durch Anwendung des Abstandserlasses 1982 wirken sich somit die Bestimmungen zum Gewässerschutz restriktiv auf das Nutzungsspektrum aus. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten nach einvernehmlicher Auffassung der am Verfahren beteiligten Fachbehörden, einen ausreichenden Handlungsrahmen für die Beurteilung von Vorhaben auch unter dem Aspekt des Gewässerschutzes.

Die Ansiedlung gewerblicher Betriebe ist nur unter besonderen Voraussetzungen möglich. Grundsätzlich sind Vorhaben ausgeschlossen, 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 Einzelfall nachzuweisen. In diesen Verfahren wirken die zuständigen Träger der Belange des Gewässerschutzes mit.

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

Mit Bereitstellung dieses Plangebietes wird durch konsequente Ableitung von Zielen aus übergeordneten Planungsebenen die Aufschließung einer der letzten Gewerbeflächen im Hafengebiet somit zum Abschluß gebracht. Die Inanspruchnahme dieses ca. 20 ha großen Plangebietes ermöglicht es, auf die alternative Aufschließung gewerblicher Baugebiete an stadtstrukturell ungünstigeren und weniger integrierten Standorten zu verzichten. Die infrastrukturellen Vorleistungen sind weitgehend vorhanden und ausreichend dimensioniert. Lediglich der Bau der Straßen zur inneren Erschließung wird erforderlich.

Zum Nachweis der Vereinbarkeit der Planungsziele mit den örtlichen Verhältnissen wurde eine Gefährdungsabschätzung "Altlasten" durchgeführt, obgleich weder Anzeichen für wassergefährdende Altlasten noch Schadensfälle innerhalb des Plangebietes bekannt waren. Durch die Untersuchung konnte keine Gefährdung der Umwelt nachgewiesen werden. Wegen durch Gutachten des TÜV Rheinland ermittelter geringfügiger Belastungen der angeschnittenen Bodenmassen innerhalb des im Plan zeichnerisch kenntlich gemachten Bereiches ist im Anschluß an die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen worden, der auf die Empfehlungen des Gutachters Bezug nimmt.

Die Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung der landschaftlichen Situation und setzt die Beseitigung vorhandener Vegetation zum größten Teil voraus. Diese Veränderungen können nur zum Teil kompensiert werden durch Sicherung von Flächen, die von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten sind. Der nicht erreichbare quantitative Ausgleich des Eingriffs soll durch qualitative Verbesserungen und Neupflanzungen auf den Begrünungsflächen soweit wie möglich ausgeglichen werden. Hierdurch wird gleichzeitig ein Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung der privaten Grundstücke geleistet, der durch die Rückbau- und Grüngestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ergänzt wird. Wegen der geplanten Ersatzaufforstung wird auf 4.4 dieser Begründung verwiesen.

Der im Plangebiet vorhandene Hundedressurplatz wird verlagert; diesbezügliche Untersuchungen zur Standortverlagerung und Verhandlungen mit den Betreibern sind abgeschlossen. Ein neuer Standort wurde im Einvernehmen mit den Betreibern zwischenzeitlich an der Dicksfeldstraße gefunden.

Sowohl aufgrund der Lage des Plangebietes und der Entfernung zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung als auch durch die vorgesehenen Einschränkungen der Art der Nutzung sind schädliche Auswirkungen auf Wohngebiete und unmittelbar benachbarte Nutzungen nicht zu erwarten. Der Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen wird auch dadurch Rechnung getragen, daß das bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugrunde liegende Ziel, Industriegebiete auszuweisen, aufgegeben wurde.

Den Zielen der städtebaulichen Planung, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Umweltbelange zur Verfügung zu stellen, wird der Bebauungsplan gerecht.

6. Abwägung der Belange

Aus der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und unter Mitwirkung der Fachämter der eigenen Verwaltung wurden wichtige Erkenntnisse für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gewonnen. Es wurden zunächst insbesondere erhebliche Bedenken gegen Betriebsansiedlungen in der Wasserschutzzone erhoben. Wegen der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers wurden in Abänderung der ursprünglichen Planungsziele

kein Industriegebiet festgesetzt und die Zulässigkeit von gewerblichen Anlagen durch Festsetzungen zum Trinkwasserschutz nachhaltig eingeschränkt. Ein weiterer Schwerpunkt waren die Forderungen der Oberen Landschaftsbehörde und des Forstamtes Wesel den Eingriff in den vorhandenen Bewuchs und die begrünten Flächen durch entsprechende Maßnahmen zu mindern, zu ersetzen bzw. auszugleichen. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Minderung des Eingriffs hinaus werden mit dem Nachweis der für Ausgleichsmaßnahmen geeigneten Standorte, der Flächengrößen, der Beschreibung der Maßnahmen sowie einer zeitnahen Ersatzaufforstung bzw. Anpflanzung diese Bedenken ausgeräumt. Nach überschlägigen Ermittlungen dürften sich die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf rund 200.000,-- DM belaufen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird den Empfehlungen des Gewerbeaufsichtsamtes Essen gefolgt; Betriebe, die erhebliche Erschütterungen hervorrufen nicht zuzulassen.

Der Verdacht des STAWA Herten auf umweltgefährdende Altlasten hat sich als unbegründet herausgestellt. Die Untersuchungsergebnisse im Rahmen der Gefährdungsabschätzung sind nach dem abschließenden Gutachten unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht negativ im Hinblick auf die Planungsziele. Nach dem Ergebnis liegt keine Gefährdung der Umwelt durch Altlasten vor. Durch einschränkende bzw. ausschließende Festsetzungen wurden die Umweltbelange berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden sich nachteilige Auswirkungen auf Nachbarbereiche und deren Nutzung nicht ergeben. In dieser Hinsicht geäußerte Bedenken wurden daher im Zuge der Abwägung zurückgewiesen.

2250102A/B/C/D

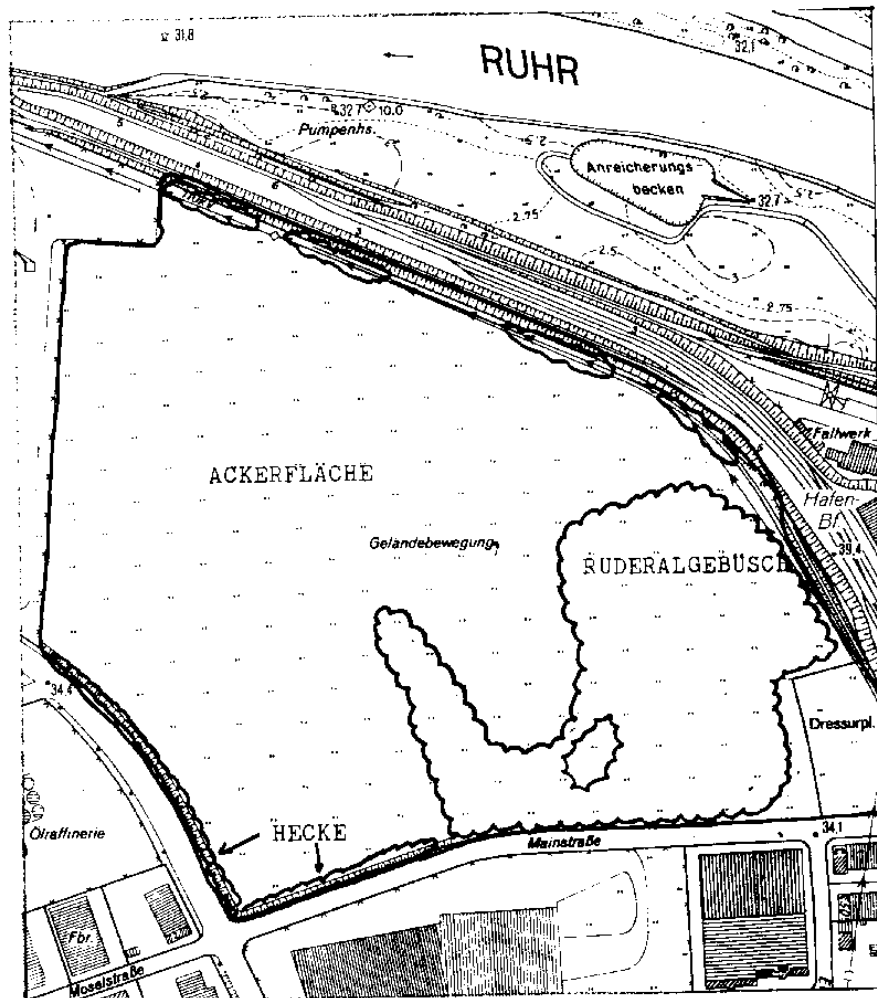
BIOTOPKATASTER MÜLHEIM 1:5000

ORTSTEIL: Speldorf

PLAN -
QUAD. I

D

9

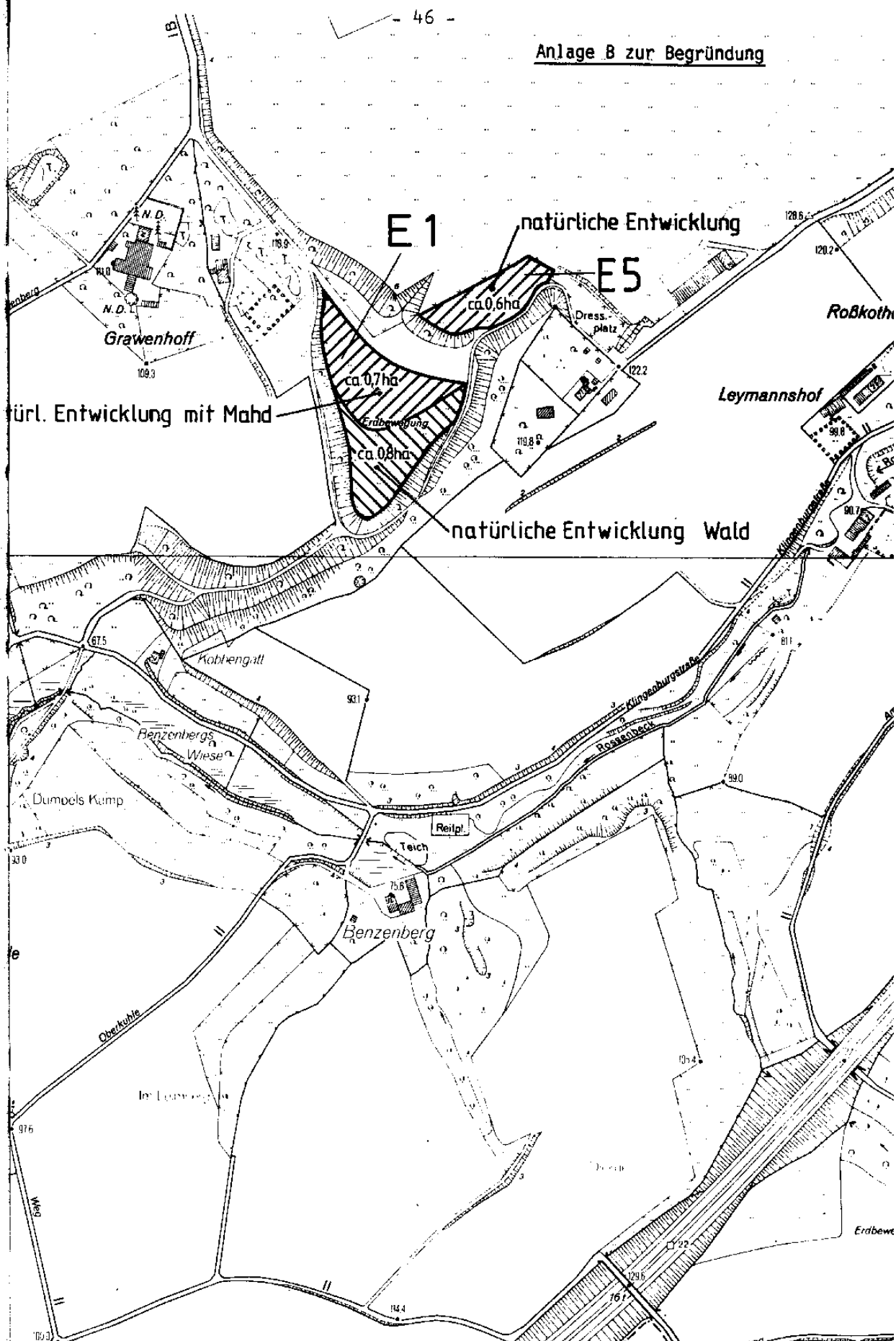


TYPEN.: BB, sq, sb, st, sc, mt 5, me 4, Ø3Ø
HA 1, Ø5Ø ; HH 4 Ø1Ø

NR.:

3K	rechts hoch	BIOTOPKATASTER MÜLHEIM							
LAGE: nördlich Mainstraße		TK 25 4 5 0 7 1 INNENBEREICH	PLAN - QUADRAT D 9						
SCHUTZSTATUS: ohne		LAGE IN TK 5 <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25px; height: 25px;"></td> <td style="width: 25px; height: 25px;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 25px; height: 25px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 25px; height: 25px; text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="width: 25px; height: 25px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 25px; height: 25px; text-align: center;">4</td> </tr> </table>				1	2	3	4
1	2								
3	4								
ORTSTEIL: Speldorf									
NATURRAUM: Rechtsrheinische Höhenterrassen		OBJEKTNUMMER 							
HÖHE: min: 3.1 / max: 3.2 m. ca. 2.1.0 ha		FLÄCHE: min: 3.1 / max: 3.2 m. ca. 2.1.0 ha							
BIOTOPTYPEN: BA 1; 050; BH 4 010 mt 5; me 4; 050 (nach LÖLF 1987) Gebüsch (Strauchweide, Besenginster, Partriegel, Brombeere); Bodenbedeckung aus Bauschutt; unbefestigte Wege mit Spontanvegetation; extensiv genutzter, artenreicher Acker; Bahndamm									
OBJEKTbeschreibung: Nördlich der Mainstraße liegt zwischen Hafenbahnhof und Rheinstraße eine etwa 21 ha große Fläche. Während der nördliche und westliche Teil des Areals als Ackerfläche genutzt wird, hat sich auf eine Kippfläche für Bau- und Trümmerschutt ein dichtes Gebüsch aus Pioniergehölzen entwickelt. Dominierend ist die Salweide, daneben kommen Zwerg-Holunder, Brombeere und Fliederspeer als typische Vertreter der Pionier-Gestrüuche der Schutt- und Trümmerplätze vor. In der dichten Krautschicht dominieren stickstoffliebende Ruderalarten. Daneben sind Reinbestände des japanischen Staudenknöterichs und der kanadischen Goldrute anzutreffen. Einige Bereiche sind bisher kaum besiedelt und stellen für Erstbesiedler (Königskerze, Gänsefuß) durch kleinklimatische differenzierte Standortbedingungen besondere Anforderungen. Im Norden grenzt an die beschriebenen Flächen der Damm der Hafenbahn. In der Südost-Ecke liegt ein Hundedressurplatz (Ziergehölze). Auf dem Acker (Wasserschutzzone III a) wachsen als Begleitkräuter Ackergauchheil, Ackerkatzdistel und Schwarzer Nachtschatten. Dazu kommen einige nicht mehr ansprechbare Arten. Der Wert des Gebietes liegt in seiner Größe als günstiges Refugial- und Nahrungsbiotop (Insekten, Vögel, Kleinsäuger) und als Ergänzungsfläche zu den nördlich gelegenen Flächen des RWV.									
Tiere: Kaninchen Feldmaus Türkentaube zahlreiche Schmetterlinge Laufkäfer Kartierung empfohlen									

PFLANZEN:	
Betula pub. (s) Salix alba 'Tristis' (s) Salix caprea (f) c Rosa canina (f) Sambucus ebulus (lf) c Crataegus mono. (s) Populus spec. (s) Cornus sanguinea (s) Buddlejia davidii (lf) c Cytisus scop. (ld) c Dactylis glom. (f) c Artemisia vulg. (f) c Heracl. sphond. (s) Epilob. angusti. (lf) c Arrhenath. elat. (f) Cirsium arvense (lf) Trifol. repens (lf) Ranunc. repens (lf) Daucus carota (lf) c Oenothera biennis agg. (ls) Festuca rub. (f) Festuca ovina (lf) Reynout. jap. (ld)	Poa nemor. (lf) Poa triv. (f) Reseda lutea (ls) c Polcus lanat. (f) Verbascum thapsus (lf) c Solidago canad. (ld) c Plantago lanceo. (lf) Plantago maj. (lf) Armoracia rust. (s) Vicia cracca (l) Anem. spira-v. (lf) Tussil. farfar (ld) Hyperic. perf. (ls) Tripleuro inod. (f) Epilob. hirs. (lf) Tanacet. vulg. (f-ld) Juncus eff. (ls ^o) Juncus congl. (ls ^o) Agrost. tenuis (f) Bromus ram. (lf) Stachys sylvat. (ls ^o) Anagall. arvens. (lf) Solanum nigr. ssp. schult. (ls)
VERBAND: Dauco-Melilotion; Epilobion; Polygonion; Sambuco-Salicion	
UMFELD: Bahn; Straße; Industrieflächen; (Wassergewinnungsgelände)	
GEFÄHRDUNG: Müllablagerungen (Bauschutt) (S); Trittschäden (S); Störungsanzeiger (S); Gewerbe, Flächenverbrauch (G)	
WERT: wertvoll für Schmetterlinge; wertvoll als Refugial- und Nahrungsbiotop	
BEMERKUNG: Planung Bebauungsplan Z 9	
NUTZUNG: Acker/ohne	
MASSNAHMEN: Erhalt und Ergänzung von Becken (Ränder); Beseitigung von Müll; Vernetzungen zu angrenzenden Biotopen herstellen; landschaftsgerechte Eingrünung des Bundesportplatzes	
LITERATUR:	FOTO
Rothmaler 1976	ANZAHL DATUM
Runge 1986	
BEARBEITER:	
vom Berg	



Ersatzmaßnahmen

Fläche südlich des Flughafens

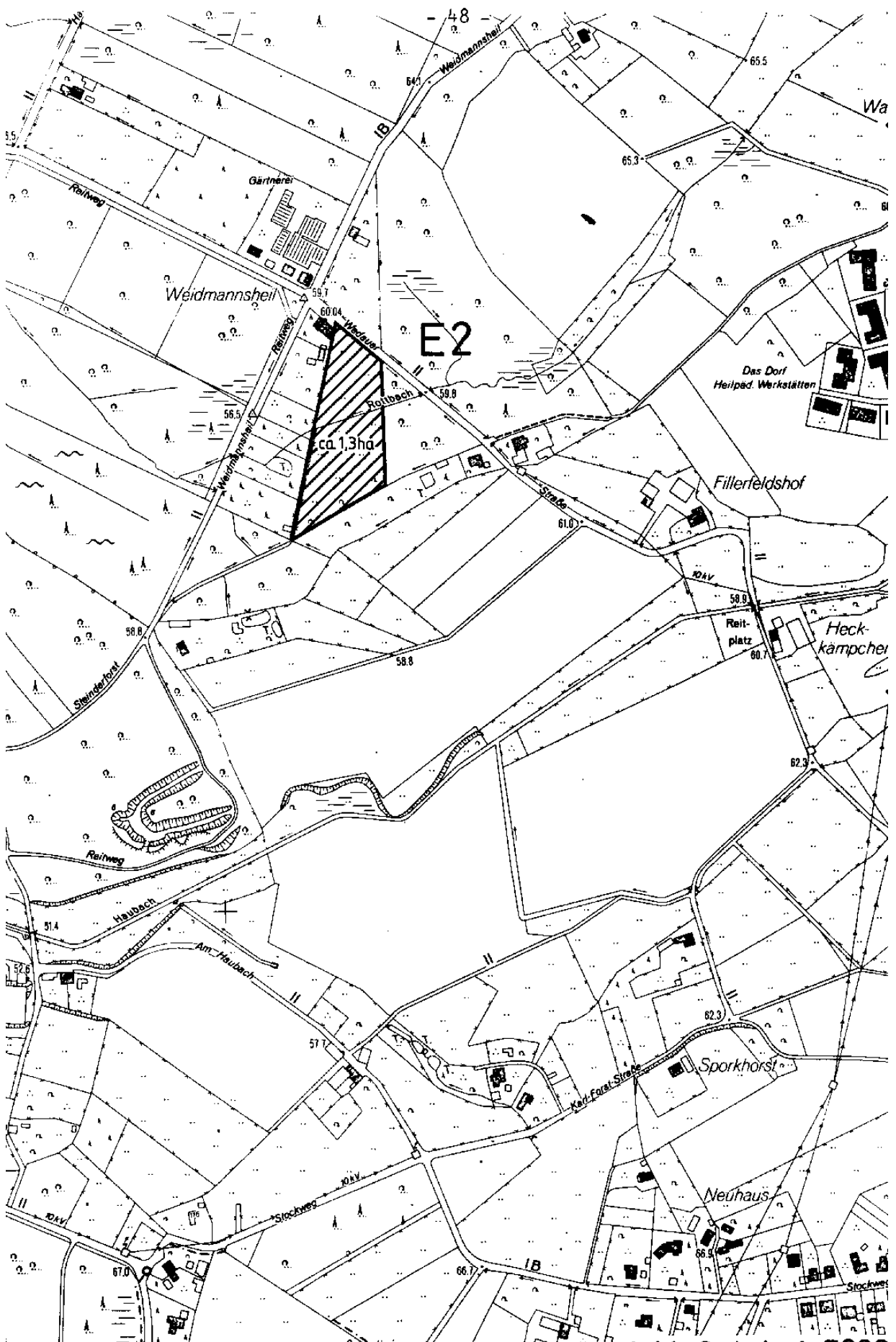
E 1 (1,5 ha)

Es handelt sich dabei um eine Brachfläche mit angrenzenden Buchensiepen, auf der durch natürliche Entwicklung zum Teil (0,8 ha) eine Waldfläche entstehend soll, die der Verlustfläche im Plangebiet entsprechen soll. Auf ca. 0,7 ha soll eine natürliche Entwicklung mit regelmäßiger Mahd entstehen, da teilweise Feuchtbereiche vorhanden sind und offene Lebensräume für die Fauna erhalten werden sollen.

E 5

Eine ca. 0,6 h große Rasen- und Wiesenfläche, die der natürlichen Entwicklung überlassen werden soll. Mahd nur nach Bedarf.

2530502



Ersatzmaßnahme

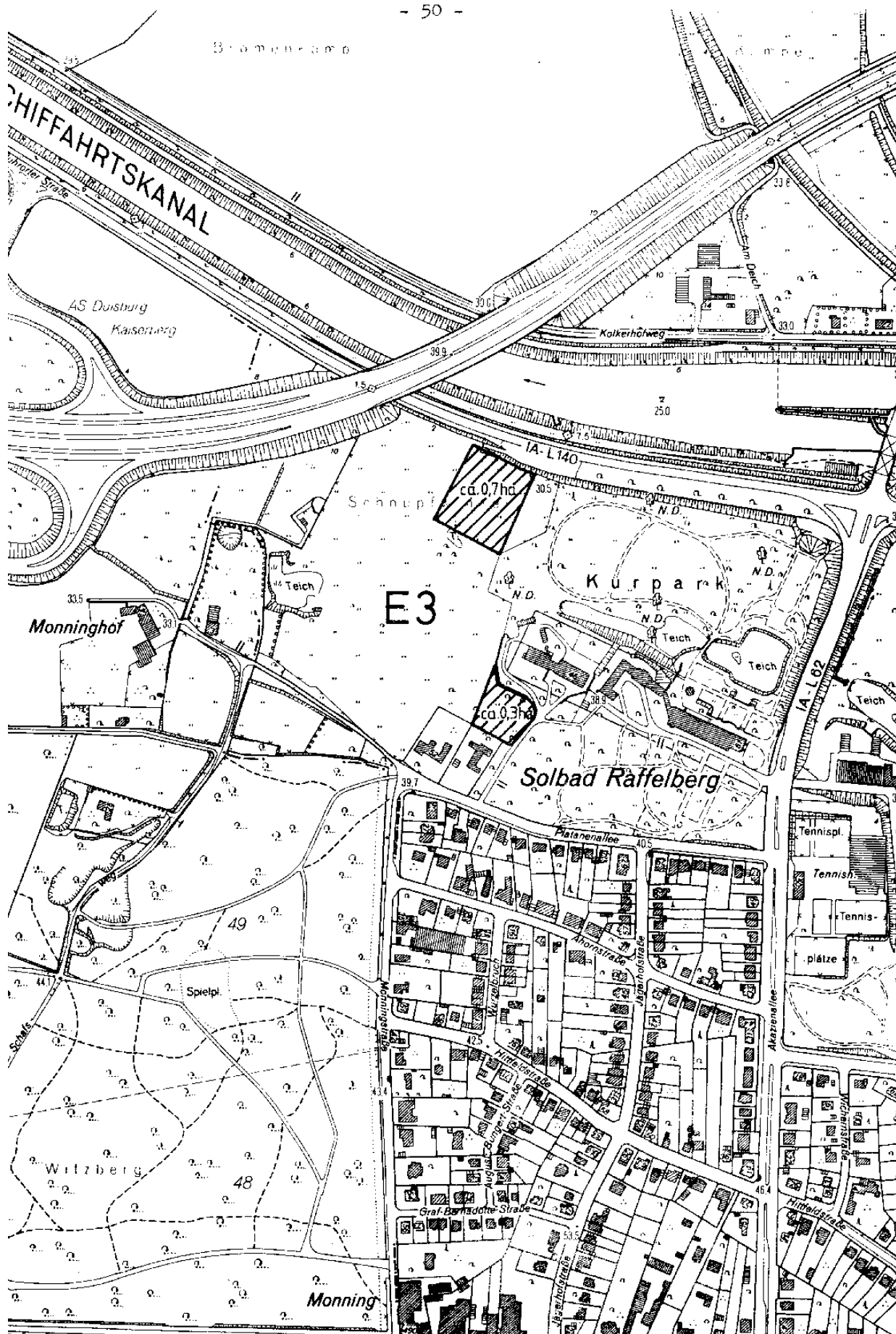
Landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Wedauer Straße

E 2 (1,3 ha)

Das Gelände wird z.Z. als Weide genutzt und eignet sich wegen der angrenzenden Waldflächen für eine Aufforstung. Zu beachten ist eine dort verlaufende Stromleitung.

Pflanzengesellschaft: Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

2530503



Ersatzmaßnahme

Landwirtschaftliche Fläche westlich des Raffelbergparks

E 3 (1 ha)

Die als Weide genutzte Fläche bietet sich ebenfalls für eine Waldentwicklung an, da ein angrenzender Bereich ebenfalls Flächen mit altem Baumbestand (Wald) versehen ist.

Pflanzengesellschaft: Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

2530504



Ersatzmaßnahme

Landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Saarner Straße/Lönsweg

E 4 (1 ha)

Zur Zeit ist dieses Gelände als Pferdeweide verpachtet. Auch hier wird die Möglichkeit gesehen, Wald neu zu entwickeln, um die anliegenden bestehenden Waldflächen zu vergrößern.

Pflanzengesellschaft: Buchenwald bzw. trockener Eichen-Buchenwald

2530505

Bebauungsplan

" Rheinstraße / Mainstraße - Z 9 "

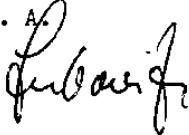
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.05.1989 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 14.06.1989 bis einschließlich 13.07.1989 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a. d. Ruhr, den 28.08.1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 24.08.1989 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 a. d. Ruhr, den 28.08.1989

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungsamt -

I. A.

