

Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 24.07.1990 A.Z. 35 2-12.07

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

*Bebauungsplan X 6*  
*Kassenberg / Mintarder Str.*

*Text und Begründung*

zum zur  
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan "Kassenberg/Mintarder Straße X 6"

I. Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE)

- 1.1 In dem mit einer Nutzungseinschränkung "N" versehenen Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII und VIII des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 09.07.1982 und Betriebe mit geringerem Störungsgrad zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionsrichtwerte im Einzelfall nachgewiesen wird. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO
- 1.2 Einrichtungen des Vergnügens- und Bewirtungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie gewerblich genutzte Sportanlagen sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 sowie § 8 Abs. 2 BauNVO

2. Industriegebiet (GI)

- 2.1 In dem mit einer Nutzungseinschränkung "N" versehenen Industriegebiet sind nur folgende Betriebe und Anlagen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO
- von den in der Abstandsklasse VI des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 09.07.1982 aufgeführten Betriebe und Anlagen nur Lederfabriken (Nr. 119), sofern besondere Maßnahmen

zur Immissions- und Emissionsminderung berücksichtigt sind, und

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII und VIII des Abstandserlasses sowie Betriebe mit geringerem Störungsgrad, wenn die Einhaltung der für die Umgebung maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Einzelfall nachgewiesen wird.

2.2 Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig. Verkaufsräume von Gewerbebetrieben, in denen überwiegend eigene, am Standort erzeugte oder unter deren Verwertung hergestellte Produkte angeboten werden, sind von diesem Ausschluß nicht betroffen.

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

2.3 Einrichtungen des Vergnügungs- und Bewirtungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie gewerblich genutzte Sportanlagen sind nicht zulässig.

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

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

### 3. Flächen für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

In den Industriegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4  
BauGB i. V. m.  
§ 12 Abs. 6 und § 14  
Abs. 1 BauNVO

#### 4. Sonstige Festsetzungen

An der Nutzungsgrenze zwischen dem GI-Gebiet und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist ein 10 m breiter Streifen mit Sträuchern anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Ferner ist pro 100 qm ein großkroniger standortgerechter Baum anzupflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a  
BauGB

Für die Begrünungsmaßnahme sind Bäume und Sträucher nach Maßgabe der als Anlage B beigefügten Pflanzliste auszuwählen; die Pflanzliste ist Bestandteil dieser Festsetzungen.

#### 5. Gestaltung

Die Material- und Farbauswahl der Fassaden und Dächer von Um- und Neubauten sowie die Dachform und Dachneigung hat sich straßenseitig an den einsehbaren Bereichen an den erhaltenswerten, zum Teil denkmalwerten Gebäudegruppen Kassenberg 2 bis 6 und Düsseldorfer Straße 242 bis 250 zu orientieren. Die Fassaden sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen.

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 81 Abs. 4  
BauO NW  
§ 81 Abs. 1 u. 2  
BauO NW

An der Düsseldorfer Straße und der Straße "Kassenberg" sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig. Zulässige Werbeanlagen müssen sich in Größe, Material und Ausführung der Gestaltung der Gebäude unterordnen und dürfen den prägenden Charakter des Ortsbildes und der vorhandenen Gebäude nicht verändern.

## II. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaues. Nach den dem Bergamt vorliegenden Unterlagen liegen im Plangebiet weder Mundlöcher zu Tage ausgehender Grubenbaue, noch ist in diesem Bereich oberflächennaher Abbau umgegangen, der auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken könnte. Vorsorglich wird demnach darauf hingewiesen, daß aufgrund der geologischen Gegebenheiten unbekannter, oberflächennaher Abbau möglicherweise in diesem Gebiet umgegangen ist, der bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

§ 9 Abs. Abs. 4  
BauGB

Sollten bei Bauarbeiten, insbesondere beim Aushub Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Untergrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle z.B. die Beratungsstelle für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten bei der westfälischen Berggewerkschaftskasse in Bochum, Herner Straße 25, 4630 Bochum 1, zu Rate zu ziehen.

## III. Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim innerhalb des 6 km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V. mit §§ 12 bis  
18 a Luftverkehrs-  
gesetz (LuftVG)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III für Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Dohme der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH - RWW - in Mülheim an der Ruhr.

Für Baumaßnahmen innerhalb von Wasserschutz-  
zonen sowie an oder im Gewässer bzw. Wasser-  
straßen sind Genehmigungsverfahren nach wasser-  
rechtlichen Bestimmungen erforderlich.

#### IV. Hinweis =====

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von § 15 DSchG NW  
Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der  
Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations-  
und Erschließungsaufträgen sowie bei der  
Erteilung von Baugenehmigungen sollen die  
Bauherren bzw. ausführenden Baufirmen auf  
die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim  
an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde oder beim  
Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege) hin-  
gewiesen werden.
2. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche  
Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger  
für Trink- und Abwasser, Gas, Strom, und  
Telekommunikation verlegt. Bei der Planung  
und Ausführung von baulichen Anlagen sowie  
bei Erdbewegungen ist hierauf besondere  
Rücksicht zu nehmen. Die Lage der Leitungs-  
trassen ist bei den jeweiligen Trägern zu  
ermitteln.
3. Auf die Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr  
zum Schutz des Baumbestandes wird hingewiesen.
4. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung  
Nr. 4507/74 (1780) ist vorher rechtzeitig mit  
der Abfallbeseitigungsbehörde (Amt 70) Verbin-  
dung aufzunehmen und der anfallende Bodenaushub  
gemäß LWA-Richtlinie "Untersuchung und Beurtei-  
lung von Abfällen" zu analysieren und ordnungs-  
gemäß nach Abfallgesetz zu entsorgen.

A. Abstandsliste 1982

(Anhang zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und  
Soziales NW vom 09.07.1982 (NB1. NW. 1982 S. 1376/SMB1. 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	Hochöfenwerke		
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht) (*)		
		8	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung		
III	1 000	9	Erzsortieranlagen		
		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 Gesamtabstichgewicht				
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
		31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
		32	Sperrholz- sowie Span- und Holzfasernplattenwerke
		33	Rübenzuckerfabriken
		34	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
V	500	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, Rosten, 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 Farbstoffe 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 Kabelabbrennhöfen 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 Betonformateinen 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	Gaszeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		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, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		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 Brennerereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungspeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagerereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen 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 -schleiben

Abstands- asse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		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 Trockenmitcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzfabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien (*)
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
100		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 Fertiggerichten
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

LISTE DER LANDSCHAFTSGERECHTEN GEHÖLZE

Bäume

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

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

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

Sträucher

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

		Status	Licht- zahl	Feuchte- zahl	Stand- ort	ökologischer Wert
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	I	6	5	W,H	N,F,B
<i>Frangula alnus</i>	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:

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

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan "Kassenberg/Mintarder Straße - X 6"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Broich und Saarn. Es wird im Nordwesten durch die Straße Kassenberg, im Westen durch die Düsseldorfer Straße und im Südwesten durch die Mintarder Straße begrenzt. Die nordöstliche Plangebietsgrenze verläuft in Höhe einer Böschung. Diese Böschung bildet die natürliche Grenze zwischen dem innerhalb des Plangebietes gelegenen gewerblich strukturierten Bereich und der bis ca. 5 m tiefergelegenen offenen Ruhrauenlandschaft.

Südlich des Plangebietes schließen die Grünflächen und Sporteinrichtungen am Rande der Saarner Ruhraue sowie ein von Wohn- und Gewerbenutzung geprägter Bereich an. Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die Gebäude und Anlagen eines großen Betriebes des traditionsreichen Mülheimer Gerbereigewerbes geprägt. Diese Gewerbeflächen erstrecken sich von der Straße Kassenberg bzw. von der Düsseldorfer Straße bis zur der Ruhrauen begrenzenden Böschung. Desweiteren befinden sich einige kleinere Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes. Von dem ledererzeugenden Gewerbebetrieb gehen betriebs- und produktionsbedingte Geruchsemissionen aus, die sich bei ungünstiger Windrichtung auf die nahegelegenen Wohnbereiche störend auswirken können. Diese Geruchsemissionen treten nicht regelmäßig, sondern in Abhängigkeit vom Produktionsablauf zu bestimmten Produktionsstadien auf. Von den übrigen Gewerbebetrieben gehen keine störenden Geruchs- oder andere Emissionen aus.

Die nicht gewerblich genutzten Flächen der Lederfabrik innerhalb des Unternehmensstandortes liegen brach. Diese Flächen weisen einen zum Teil erhaltenswerten Baum- und Strauchbestand auf. Die Flächen nordöstlich der Einmündung Mintarder Straße/Düsseldorfer Straße liegen ebenfalls brach, bis auf die Fläche des inzwischen fertiggestellten unterirdischen Regenüberlaufbeckens (ROB); dieses Regenüberlaufbecken ist für die Ent-

wässerung des Ortsteiles Saarn erforderlich. Es ist noch vorgesehen die Oberfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Plangebiet ist verkehrlich ausreichend erschlossen. Ein Anschluß an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die Buslinien gegeben, die auf der Straße Kassenberg bzw. Düsseldorfer Straße (B 223) verkehren. Die übrige technische Infrastrukturausstattung (z.B. Ver- und Entsorgung) ist ebenfalls gesichert.

Durch den Andienungsverkehr auf der Straße Kassenberg bzw. Düsseldorfer Straße (B 223) entstehen in Höhe der Einmündung Heuweg gelegentlich Verkehrsbehinderungen in Folge der dort befindlichen Grundstückszufahrt.

Entlang der Straße Kassenberg bzw. Düsseldorfer Straße befinden sich eine Reihe zum Teil gut erhaltener, älterer Gebäude, die als Zeugen der industriellen Entwicklung um die Jahrhundertwende und ihrer zeitgenössischen Industriearchitektur in ihrem Erscheinungsbild - trotz mit der Zeit erfolgter baulicher Veränderungen und Ergänzungen - auch heute noch von der Architektur und städtebaulichen Gestaltung ihrer Entstehungszeit geprägt sind.

## 2. Planungsrechtliche Situation und sonstige Planungsvorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 in Verbindung mit der rechtswirksamen 40. Teiländerung stellt im Planbereich gewerbliche Bauflächen, Grünflächen (Parkanlage) sowie Flächen für Hauptverkehrsstraßen dar. Diese Darstellungen werden, soweit erforderlich, im parallel geführten Verfahren zur 63. Teiländerung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der aktuellen Zielsetzung geändert.

### 2.2 Sonstige Planungsvorgaben

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen

- des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982 sowie
- des Verbandsbebauungsplanes Ruhraue.

Der Landschaftsplan setzt an der Mintarder Straße im Bereich des Regenüberlaufbeckens eine ca. 0,8 ha große Brachfläche als extensiv zu pflegende Fläche fest. Diese Festsetzung wird im Rahmen eines separaten Änderungsverfahrens zum Landschaftsplan aufgehoben.

Desweiteren ragt das Landschaftsschutzgebiet "Saarner Ruhraue" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung soll weiterhin bestehen bleiben, da die Ziele des Bebauungsplanes auf das Schutzgebiet Rücksicht nehmen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Kassenberg/Mintarder Straße - X 6" werden die Festsetzungen des Verbandsbebauungsplanes insoweit aufgehoben, als der Bebauungsplan "Kassenberg/Mintarder Straße - X 6" diese räumlich erfaßt.

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Dohne.

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 16.10.1976 (BGBl. I S. 3017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.1980 (BGBl. I S. 373)).

Die Stadt Mülheim an der Ruhr beabsichtigt, im Jahre 1992 die Landesgartenschau durchzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die diesbezüglichen Planungen an der Straße Kassenberg sowie im Bereich der südöstlich gelegenen öffentlichen Grünflächen. Die Grünflächen sollen bis 1992 aufgrund dieser Planungen umgestaltet und um landschaftstypischen und artgerechten Bewuchs angereichert werden. Auf einem Teil der heute brachliegenden Flächen, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, soll eine geordnete und durchgrünte Parkplatzanlage hergestellt werden.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, für

- die Sicherung von vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie deren Erweiterung,
- die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche an der Ruhr in Verbindung mit den vorhandenen Grünflächen in der Saarer Ruhraue unter Berücksichtigung der Ziele für die Landesgartenschau 1992
- den Ausbau eines Fuß- und Radweges in der Ruhraue mit einem Anschluß an den geplanten Fuß- und Radweg auf der Trasse der ehemaligen Ruhrtalbahn (Fossilienweg)
- die Sicherung vorhandener und geplanter Verkehrsflächen sowie den Umbau der Straße Kassenberg und der Düsseldorfer Straße (B 223)
- die Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes
- den Standort eines Regenüberlaufbeckens
- die planungsrechtliche Sicherung einer Bootssportanlage
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Mündungsbereich Heuweg - Kassenberg - Düsseldorfer Straße

#### 4. Darlegung der Ziele

##### 4.1 Gewerbe- und Industriegebiet

Entsprechend der tatsächlichen Nutzungstruktur und den ausgeübten Nutzungsarten werden entlang der Düsseldorfer Straße und der Straße Kassenberg Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen eröffnen den vorhandenen Betrieben die Möglichkeit, über den überwirkenden Bestandschutz hinausgehende betriebliche Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer langfristigen Standortsicherung geeignet sind. Hierzu zählen neben der Erneuerung und der Erweiterung von Betriebsanlagen u.a. auch die Umstrukturierungen der Produktionsabläufe und anlagebezogene Maßnahmen zur positiven Beeinflussung des Emissionsverhaltens. Dieses Ziel bezieht sich insbesondere auf den großflächigen Standort der Lederfabrik.

Bei diesem Unternehmen handelt es sich um einen seit Jahrzehnten an diesem Standort produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Betrieb. Die Lederfabrik und ihr Standort sind charakteristisch für zahlreiche andere Beispiele des Mülheimer Gerbereigewerbes. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich entlang der Achse Düsseldorfer Straße - Kassenberg weitere traditionsreiche Betriebe der gleichen Branche. Insoweit ist das Plangebiet ein Bestandteil des für das Gerbereigewerbe typischen Stadtraumes bzw. Standortbereiches zwischen Broich und Saarn nahe dem linken Ruhrufer. Herausgehobenes Merkmal für diesen Standort war und ist in diesem Raum insbesondere die Nähe zum Wasser, d. h. zur Ruhr, einem für diese Branche wesentlichen Standortkriterium. Die Entwicklung dieses gewerblich strukturierten Stadtraumes einerseits und die in weiterer Nachbarschaft entstandenen Wohnquartiere andererseits führten zu dieser historisch gewachsenen Gemengelagensituation. Aufgrund der bereits im 19. Jahrhundert einsetzenden industriellen Entwicklung und der Standortgebundenheit dieser Branche bezüglich der Nähe zum Wasser geht die städtebauliche Planung von einer grundsätzlichen Akzeptanz dieser Gemengelage aus. Diese Akzeptanz derartiger Gemengelagen ist unter Zugrundelegung des besonderen gegenseitigen Rücksichtnahmegebots zwischen konkurrierenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) gerechtfertigt. Hierdurch wird die diesbezügliche städtebauliche Entwicklung im Laufe dieses Jahrhunderts bis zur Gegenwart bestätigt und nach dieser Maßgabe unter Berücksichtigung der bereits oben dargelegten Anforderungen an den Umwelt- und insbesondere Immissionsschutz für die Zukunft vorbereitet.

In Anbetracht des an der Mintarder Straße nächstgelegenen kleinflächigen Wohngebietes im Abstand von ca. 100 bis 200 m sowie der in etwa 200 bis 400 m Abstand gelegenen Wohngebiete östlich der Trasse der ehemaligen Ruhrtalbahn sind Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsarten im Gewerbe- und im Industriegebiet erforderlich. Diese Einschränkungen resultieren im übrigen auch aus der Nachbarschaft zum Naherholungsraum Saarner Ruhraue. Die Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Nutzungsart beziehen sich auf die Anwendung des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales betr. die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß vom 09.07.1982).

Innerhalb der Industriegebiete sind nur Betriebsarten der Abstandsklassen VIII (100 m) und VII (200 m) allgemein zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Einzelfall nachgewiesen wird. Aus der Abstandsklasse VI (300 m) wird nur die Betriebsart "Lederfabriken" (Ifd. Nr. 119) zugelassen, wenn besondere betriebliche und anlagebezogene Immissionsschutzmaßnahmen vorgenommen und im Einzelfall nachgewiesen werden. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) werden diese städtebaulichen Festsetzungen im Einzelfall durch die einschlägigen Verordnungen, Anleitungen und Richtlinien weiter konkretisiert.

Die Zulässigkeit lediglich der Betriebsart "Lederfabriken" aus der Abstandsklasse VI trägt dem Ziel Rechnung, dieser Branche planungsrechtlichen Bestandsschutz zu gewährleisten. Andere Betriebsarten der Abstandsklasse VI sind jedoch nicht zulässig, da die Struktur der vorhandenen Gemengelage nicht durch Ansiedlung bislang im Gebiet fremder Nutzungsarten verschärft werden soll.

In Anbetracht der umweltrechtlichen Anforderungen an Betriebsarten wie Lederfabriken ist im übrigen davon auszugehen, daß in absehbarer Zeit durch Modernisierung bzw. Erneuerung vorhandener Anlagen sich das Immissionsverhalten betr. Gerüche und Abwasser positiv für die Umgebungsnutzung entwickeln wird. Weitere Emissionen werden durch Ausübung des Betriebs nicht hervorgerufen.

In Anlehnung an die oben ausgeführte Begründung werden in dem Gewerbegebiet ebenfalls Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt. Somit werden innerhalb des Gewerbegebietes lediglich Betriebsklassen der Abstandsklassen VII und VIII des Abstandserlasses zugelassen. Weitere Einschränkungen hinsichtlich des Spektrums der Nutzungsarten sind nicht erforderlich, da innerhalb eines Radius von 200 m keine Wohngebiete liegen. Die innerhalb des geplanten Gewerbegebietes bereits ansässigen gewerblichen Nutzungen sind hinsichtlich des Immissionsverhaltens unbedenklich. Es handelt sich hier um einen Tapetenfachmarkt sowie um kleinere nichtstörende Handwerksbetriebe.

Innerhalb der Industriegebiete sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen; lediglich Verkaufsräume von Gewerbebetrieben,

in denen überwiegend eigene am Standort erzeugte oder unter deren Verwertung hergestellte Produkte angeboten werden, sind von diesem Ausschluß nicht betroffen. Darüber hinaus sind sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Sporteinrichtungen nicht zulässig. Diese Nutzungseinschränkungen wurden getroffen, da ein diesbezüglicher Versorgungsbedarf im Plangebiet nicht besteht und einem Defizit an Gewerbeflächen zu Gunsten der im Plangebiet zulässigen Gewerbearten entgegengewirkt werden soll. Im übrigen hat bisher auch kein Nachfrageverhalten darauf hingedeutet, daß die infragestehenden Baugebiete für die vom Nutzungsausschluß betroffenen Arten von Interesse sind. Die gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung vorgenommene Gliederung der Baugebiete bezieht sich auf mehrere Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb der Gesamtstadt. Im Planbereich wird das gesamte Nutzungsspektrum für Gewerbe- und Industriegebiete aufgrund der Nutzungsstruktur dieses Stadtgebietes nicht zugelassen; die versagten Nutzungen sind jedoch in anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt zulässig.

Innerhalb der Industriegebiete sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme einer erforderlichen Werksumfahrt in erster Linie für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes vorgesehen, um den Gewerbestandort gegenüber der Ruhrauenlandschaft abzusichern.

Die großflächige Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche ist vorgenommen worden, da die bislang baulich nicht genutzte Fläche zwischen den vorhandenen Betriebsanlagen und der östlichen Baugrenze zur Errichtung einer neuen Betriebshalle sowie zu einer betriebseigenen Kläranlage vorgesehen sind. Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen gehen im Falle der Realisierung bislang brachliegende, mit Gehölzen und Sträuchern bestandene Flächen verloren. Ein Ausgleich für einen etwaigen späteren Eingriff auf den geplanten überbaubaren Flächen wird im Zuge der Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben geregelt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben weder zur Art noch zur Größe eines Vorhabens bekannt, somit ist auch der Umfang eines potentiellen

Eingriffs nicht vorhersehbar. Es ist jedoch u.a. vorgesehen, eine ca. 1 ha große Fläche in Broich an der Saarner Straße, dem umliegenden Bestand angepaßt, mit Buchen und Eichen aufzuforsten. Neben der Eingriffsregelung werden auch die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zum Tragen kommen.

Die äußere Eingrünung des Betriebsgrundstücks im Süden bzw. im Osten des Plangebietes ist festgesetzt worden, um das Betriebsgrundstück gegenüber den angrenzenden öffentlichen Grünflächen abzuschirmen. Diese Festsetzungen allein sind jedoch nicht geeignet, einen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe herbeizuführen.

#### 4.2 Grünfläche

##### 4.2.1 Öffentliche Grünflächen

Der im Landschaftsplan sowie durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Rad- und Wanderweg auf der Trasse der stillgelegten Ruhrtalbahn (Fossilienweg) erhält im Planbereich ca. 200 m nordöstlich der Straßengabelung Kassenberg-Heuweg-Düsseldorfer Straße eine Verbindung zu den Ruhrwiesen. Es ist hier ein Brückenbauwerk mit einer lichten Durchfahrtshöhe von größer als 5 m vorgesehen. Von hier aus wird ein Fuß- und Radweg parallel zum Ufer der Ruhr sowohl in nördlicher wie auch in südlicher Richtung als Alternative bzw. Ergänzung zum Leinpfad auf der Ostseite der Ruhr geführt. Dieser Weg wird von einer weiträumigen, landschaftsgerecht gestalteten öffentlichen Grünfläche begleitet, die ihre Fortsetzung in der Saarner Ruhraue findet.

Diese Wegeverbindung ist Bestandteil einer größeren Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Ruhr zwischen den Ortsteilen Styrum - Stadtmitte Saarn, die im Rahmen der für 1992 geplanten Landesgartenschau realisiert und ausgebaut werden soll. Dies betrifft auch die geplanten öffentlichen Grünflächen, die gleichfalls im Zusammenhang mit der Landesgartenschau der Öffentlichkeit als Naherholungsbereich zugänglich gemacht werden sollen.

Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich stellt in seiner räumlichen Zuordnung und dem vorhandenen Landschaftspotential einen

Übergangsbereich zur Saarner Ruhraue dar. Es handelt sich größtenteils um Überschwemmungsgebiet. Entsprechend dieser Zuordnung ist diese Fläche - sowohl die Gehölzflächen als auch die Wiesenflächen - in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten mit dem Dauerziel einer Entwicklung bzw. ökologischen Verbesserung. Ein Ausbau darf hier nur naturnah erfolgen (z. B. Weg).

Vor Durchführung der Landesgartenschau (1992) ist beabsichtigt, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegene Ruhruferzone zu renaturieren. Ferner ist vorgesehen die Mündung des Mühlenbaches bei gleichzeitigem naturnahem Ausbau seiner Uferzonen zu verlegen.

Vorgesehen sind ein naturnaher Ausbau bis ca. 20 m Breite, bezogen auf das Ruhrufer. Es ist u.a. beabsichtigt, die vorhandene Uferbefestigung zu entfernen und im Übergangsbereich der Wasserflächen zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

Nach der bisherigen Planungsvorstellung ist daran gedacht, den Mühlenbach nicht wie bisher in einem trapezförmigen Profil zu führen, sondern ihn naturnah auszubauen. Eine Bepflanzung der Uferzonen ist auch hier vorgesehen. Beide Maßnahmen bewirken eine positive Veränderung des Landschaftsbildes und -wertes und bilden gleichzeitig neue Lebensräume für Fauna und Flora.

Für beide Maßnahmen sind gesonderte wasserrechtliche Verfahren erforderlich. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) steht diesen Maßnahmen grundsätzlich positiv gegenüber. Sobald ausführungsfähige Pläne vorliegen, werden die notwendigen Verfahren eingeleitet. Beide Maßnahmen stellen eine weitere Ausgleichsmaßnahme für einen späteren Eingriff in Folge der Ausnutzung der Festsetzung innerhalb der Baugebiete im Planbereich dar.

Für den Bereich des Parkplatzes wird ein Ausgleich auf der Fläche selbst durch eine adäquate Begrünung vorgenommen. Hierfür wird im Rahmen des Ausbaues ein Begrünungsplan erstellt. Auf der städtischen Fläche an der Mintarder Straße ist der Bau eines Regenüberlaufbeckens erstellt worden; dessen Einzugsbereich wird den gesamten Ortsteil Saarn umfassen. Das Becken wurde unterirdisch angelegt und hat eine Zufahrt von der Mintarder Straße aus erhalten. Die Oberfläche soll noch begrünt werden. Die anzu-

pflanzenden Sträucher und Bäume dienen damit zusätzlich auch der äußeren Eingrünung des Gewerbegebietes.

Eine ökologische Bestandsaufnahme des Bereiches hat ergeben, daß dieses Gelände einen umfangreichen Bewuchs aufweist.

Im nördlichen Bereich sind zahlreiche größere Bäume mit einem Stammdurchmesser bis zu 1 m und kleinere Bäume vorhanden (Weiden, Birken, Roteichen, Pappeln, Wildkirschen). Die weitläufige Strauchschicht besteht im wesentlichen aus Saalweide, Holunder, Weißdorn, Flieder und Efeu; die Krautschicht aus Ruderalarten. Dieser Bereich ist wertvoll als Lebensraum für die Vogelwelt und dient weiteren Tierarten als Rückzugsgebiet bei Hochwasser.

Im südlichen Bereich sind verschiedene Vegetations- bzw. Biotoptypen vorhanden, die zum Teil ökologisch weniger wertvoll sind (Rasenflächen, Wiesen, die zum Teil von einem Hundesportverein genutzt werden), aber auch Gehölzbestände und Brachflächen mit Ruderalvegetation, die in ihrer ökologischen Wertigkeit höher anzusiedeln sind. Der Gehölzbestand besteht im wesentlichen aus Weiden, Eschen, Birken; daneben sind ausgedehnte Brennesselbestände sowie japanischer Staudenknöterich zu finden.

Der hier ansässige Hundesportverein ist öffentlich-rechtlich nicht genehmigt. Obwohl z.Z. nicht die Notwendigkeit einer Verlagerung besteht kann diese Nutzung nicht auf Dauer beibehalten werden.

Ein Teil des Geländes wurde wiederholt als wilde Müllkippe mißbraucht. Infolge der Neuordnung dieses Bereiches insbesondere durch die vorgesehene Ausweitung der baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten, den Fortfall der Brachfläche, der als Standort für ein Regenrückhaltebecken dient, und die Anlage von Parkplätzen für Besucher des Erholungsraumes Ruhraue werden die Belange von Natur und Landschaft beeinträchtigt. Diese Maßnahmen setzen Eingriffe in den Bewuchs und Flächenversiegelung voraus, die in diesem Bereich nicht vollständig ausgeglichen werden können. In Abwägung aller Belange wird jedoch der langfristigen Existenzsicherung eines alteingesessenen standortgebundenen Industriebetriebes und der Sicherstellung einer geordneten Abwasserbeseitigung der Vorrang eingeräumt.

#### 4.2.2 Private Grünflächen

Für das zwischenzeitlich errichtete Bootshaus wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Die im Anschluß am Einmündungsbereich Heuweg - Kassenberg - Düsseldorfer Straße liegende Fläche, wird wegen des dort befindlichen schützenswerten alten Baumbestandes als private Grünfläche festgesetzt.

#### 4.3 Verkehr

Durch die geplante Zufahrt an der Mintarder Straße wird der Kreuzungspunkt Heuweg - Kassenberg - Düsseldorfer Straße - Werkseinfahrt Lindgens entschärft. Hierdurch erhöht sich die Verkehrssicherheit im o.g. Bereich deutlich.

Die südlich vom Regenüberlaufbecken festgesetzte öffentliche Straße dient sowohl als Zufahrt zur Werksumfahrt der Firma Lindgens wie auch der Erschließung des öffentlichen Parkplatzes. Der Parkplatz ist für die Besucher der öffentlichen Grünanlagen in der Ruhraue und vorübergehend für die Landesgartenschau 1992 vorgesehen.

#### 5. Umweltverträglichkeit und Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Flächen wird die Möglichkeit eröffnet, den vorhandenen Grünbereich zur Ruhr hin weiter einzuschränken.

Wesentliche Auswirkungen auf das Klima und das Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten, da es sich bei diesem Bereich um ein bereits jetzt großflächig gewerblich genutztes Gebiet handelt.

Durch die Festsetzung von Nutzungseinschränkungen werden künftig zusätzliche Emissionen ausgeschlossen oder gemindert. Ergänzend zu den Nutzungseinschränkungen des Bebauungsplanes finden im Baugenehmigungsverfahren die weiteren Vorschriften des Umweltrechts Anwendung. Insbesondere über die TA-Luft werden erforderlichenfalls besondere Anforderungen an die Beschaffenheit zu verändernder oder neu geplanter Betriebsanlagen gestellt werden.

Die Festsetzungen sehen eine gezielte Begrünung und eine Abschirmung der gewerblich genutzten Bereiche gegenüber den Grünbereichen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Weitgehend sind vorhandene bewachsene Böschungen als Grünflächen festgesetzt worden. Die Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher wird insoweit beschränkt, daß nur standortgerechte Sorten angepflanzt werden dürfen. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Freiflächen verbessert.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wie Ruhruferrenaturierung, Verlegung des Mündungsbereiches sowie naturnäher Ausbau des Mühlenbaches und Aufforstung einer ca. 1 ha großen Fläche mit Buchen und Eichen an der Saarner Straße, ist ein Ausgleich der aufgrund von Festsetzung dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe möglich.

Wenngleich keine konkreten Hinweise auf Altablagerungen vorliegen, wurde für das Plangebiet bereits eine Grobgefährdungsabschätzung durchgeführt. In die Prüfung wurden die umfangreichen Luftbilddaufnahmen sowie die Deutsche Grundkarte einbezogen. Erkenntnisse, die auf Ablagerungen schließen lassen und Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen, liegen danach nicht vor.

Im Rahmen einer Erstbewertung sämtlicher in Mülheim tätiger Lederfabriken wurden Ablagerungen auf dem Werksgelände von der im Plangebiet ansässigen Firma ebenfalls verneint.

Ferner hat der Betriebsbeauftragte der Firma Lindgens rechtsverbindlich erklärt, daß sich auf dem Grundstück keine Problemabfälle befinden (Erklärung nach § 14 Landesabfallgesetz).

In dem festgesetzten Industriegebiet sind aus der Abstandsklasse VI lediglich die lfd. Nr. 119, nämlich Lederfabriken zugelassen, da hier der Bestand und die notwendige Erweiterung eines traditionsreichen Gewerbebetriebes gesichert werden soll.

Die Möglichkeit zur Sicherung und Erweiterung dieses Betriebes ist unter Berücksichtigung notwendiger Modernisierungen zur Aufrechterhaltung

der Funktionsfähigkeit eröffnet, da eine Verlagerung dieser großflächigen Betriebsanlage weder beabsichtigt ist, noch wirtschaftlich sinnvoll wäre.

Die Ausweisung nutzungseingeschränkter gewerblicher Flächen - zur Sicherung und Erweiterung vorhandener Betriebe - trägt im übrigen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr bei.

#### 6. Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich an typischen Merkmalen vorhandener Gewerbebauten und insbesondere ihrer architektonischen Ausführung. Die vorhandenen Gewerbebauten sind überwiegend in rotem bis rotbraunem Ziegel errichtet. Die Fassaden weisen eine klare Gliederung auf, die sowohl durch die Anordnung der Fensterbänder als auch durch Fassadenornamentik erreicht wird. Ausgehend von diesen Gestaltungsmerkmalen wird mit den Gestaltungsfestsetzungen bezweckt, in diesem Bereich das ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Festsetzungen sollen bewirken, daß Neubebauung sich weitgehend dem vorhandenen Bestand angleicht; dennoch wird eine individuelle Gestaltung ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sollen bewirken, daß sich diese Anlagen den Gebäuden unterordnen und keine für die Umgebung untypische und das Stadtbild störende Wirkung entfalten können.

#### 7. Zusammenfassung der Abwägung

Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wurde angeregt, die Gewerbe- und Industriegebiete hinsichtlich der Art der Nutzung zu gliedern. Aus der Abstandsklasse VI sollten nur Lederfabriken (Ifd. Nr. 119) zugelassen werden, um einerseits die vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern, und andererseits jedoch die Gemengelage-situation durch Ansiedlung bislang ortsfremder weiterer Betriebsarten der Abstandsklasse VI zu verhindern. Durch die Einwände des RWV wurde der Planbereich im südlichen Teil um die Fläche zwischen Einmündung Mühlenbach und dem Walzenwehr nach der Beteiligung Träger öffentlicher

Belange verkleinert. Im übrigen sind keine grundsätzlichen Bedenken der Träger öffentlicher Belange erhoben worden.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Bedenken hinsichtlich der Verkehrsbelastung im Bereich Düsseldorf Straße/Mintarder Straße im Zusammenhang mit der Erschließung der Gewerbegrundstücke vorgetragen. Durch die geplante Werksumfahrt für das Industriegebiet wird eine sichere Verkehrskonzeption angestrebt, die vor allen den Konfliktbereich Heuweg - Kassenberg - Düsseldorf Straße - Einfahrt Firma Lindgens entlasten, verkehrssicher und überschaubar machen soll. Dieses Ziel ist höher zu bewerten, als Wechselwirkungen aus hinzukommenden Verkehr im Bereich Mintarder Straße.

Das mehrfach angesprochene Immissionsgutachten bezieht sich nicht auf diesen Planbereich und wurde nicht von der Stadt Mülheim an der Ruhr in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist auf Initiative eines privaten Investors erstellt worden.

Aufgrund der mehrfach angesprochenen Konfliktsituation zwischen Hundeübungsplatz und Wohnbebauung an der Mintarder Straße soll diese Anlage planungsrechtlich nicht gesichert werden; sie soll vielmehr bei geeigneter Standortfindung verlagert werden.

Hinweise auf die Immissionsquelle "Graf" sind als überholt anzusehen, da diese Firma seit längerer Zeit den Standort gewechselt hat.

Bedenken gegen wildes Parken an der Mintarder Straße sollen dahingehend berücksichtigt werden, daß für diesen Bereich ein öffentlicher Parkplatz angelegt wird, so daß in Zukunft eine geordnete stark eingegründete Anlage zur Verfügung steht.

Eine Ausweitung des Industriegeländes entlang der Mintarder Straße, wie mehrfach angesprochen, findet nicht statt. Es sollen lediglich die Bereiche bereits gewerblich genutzter Flächen im Rückraum der Straßen Kassenberg und Düsseldorf Straße als Industriegebiet festgesetzt werden. Der während der Bürgerbeteiligung ausgesprochenen Anregung den Fuß- und Radweg durch die Ruhraue ufernah vorzusehen, um auch eventuellen Geruchsbelastigungen durch die noch zu errichtende Kläranlage der Firma Lindgens auszuschließen, soll nicht gefolgt werden. Vielmehr ist geplant, den Uferbereich bis zu einer Breite von ca. 20 m zu renaturieren, zum Schutze von Fauna und Flora. Über die Lage des Weges im Bereich des Hundedressur-

platzes kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angabe gemacht werden. Verlagerungsabsichten bestehen z.Z. noch nicht. Hinsichtlich der Nähe von Wohnbebauung sollen sowohl für das Gewerbegebiet wie auch für das Industriegebiet Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden. Geruchsimmissionen sind dennoch nicht auszuschließen.

Die Novellierung der "TA-Luft" und die sich abzeichnende Umstellung der Farbtechniken von benzolhaltigen zu wasserhaltigen Lösungsmitteln läßt erwarten, daß fortschreitend die Emissionen am Ort ihrer Entstehung minimiert werden. Nach Mitteilung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Essen sind von dort zwischenzeitliche Anordnungen an die Lederfabriken mit der Maßgabe erlassen worden, die immissionssträchtigen Farbspritzanlagen gemäß der "TA-Luft" bis zum 01. März 1991 zu sanieren. Somit kann nach Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen von einer positiven Veränderung des Immissionsverhaltens in der Weise ausgegangen werden, als die geruchsintensiven Abluftströme als Hauptquellen der Geruchsimmissionen durch Umstellung der Farbspritztechnik nicht mehr auftreten. Den Bedenken gegen die Geruchssituation konnte insoweit nicht gefolgt werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Träger öffentlicher Belange keine neuen abwägungsrelevanten Belange vorgetragen. Das Staatliche Forstamt Wesel wiederholte nur die Forderung nach einer Ersatzaufforstung für die Inanspruchnahme der Waldfläche. Dieser Forderung wurde nachgegeben und eine entsprechende Beschreibung wurde als Anlage zu dieser Begründung aufgenommen. Von seiten der ansässigen Betriebe kamen Anregungen, insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) zu erhöhen und das Zulässigkeitspektrum der Nutzungen zu erweitern. Beiden Anregungen konnte nicht gefolgt werden, da die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 gewährleisten soll, daß auch nach Durchführung weiterer Baumaßnahmen unversiegelte Flächen zur Aufnahme von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, die ggfs. entsprechend begrünt werden können. Mit einer über die Festsetzungen hinausgehenden Öffnung des Zulässigkeitspektrums würden völlig neue Aussiedlungsmöglichkeiten entstehen, die städtebaulich nicht erwünscht sind. Darüber hinaus würden Veränderungen der Immissionssituation zu befürworten sein, die den Rahmen der bestehenden Belastungen überschreiten könnten und somit unerwünscht sind.

Erneut vorgetragene Bedenken hinsichtlich evtl. Geruchsbelästigungen insbesondere gegenüber der öffentlichen Grünfläche werden nach Abwägung der Belange nicht geteilt. Im Gegensatz zu angrenzender Wohnbebauung stellt die Nutzung einer Grünfläche keinen schützenswerten Belang im Sinne des Immissionsschutzrechtes dar. Eine Gesundheitsgefährdung für Besucher der Grünfläche ist bei Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Immissionsschutzrechtes auszuschließen.

2522203A/B/C/D/E/F



BK 2 5 6 0 5 9 X 5 6 9 8 0 8		BIOTOPKATASTER MÜLHEIM																		
rechts hoch		TK 25 4 5 0 7 5	PLAN - QUADRAT	E 7																
LAGE: zwischen Lederfabrik, Mintarder Straße und Ruhr		LAGE IN TK 5																		
SCHUTZSTATUS: LSG (z.T.) 2.6.5		<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>1</td><td>2</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>3</td><td>4</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>								1	2			3	4					
	1	2																		
	3	4																		
ORTSTEIL: Saarn; Broich		OBJEKTNUMMER																		
NATURRAUM: 337 Ruhrtal		AUFGENOMMEN AM																		
HÖHE: min: 3,4 / max: 3,9 m. ca. 5,7 ha		① 06.88 ② 03.89																		
BIOTOPTYPEN: BA, ac, ap, Ø 2Ø; BE, an, aq, ØØ5; BB, Ø1Ø; EA, Ø5Ø; EE, Ø15; FO; HN																				
Gebüsch; Feldgehölz, geringes, mittleres Baumholz. Einzelsträucher, Strauchgruppen; Ufergehölz, Einzelbäume, Strauchgruppen; Fettwiese; Grünlandbrache; Fluß.																				
<p><b>OBJEKTBECHREIBUNG:</b> Zwischen der Lederfabrik Lindgens, der Mintarder Straße und der Ruhr liegt ein ca. 5,7 ha großes Gelände, das durch unterschiedliche Biotoptypen charakterisiert wird. Ostlich und südöstl. des Werksgebietes ist ein ca. 2 ha großes Gehölzbestand entwickelt, in dem Birke, Rot- eiche und Weiden überwiegen. Auf Bereichen, an denen ehemals Bauschutt abgelagert wurde, sind dichte Holundergebüsch entwickelt. Auf besseren Boden- verhältnissen wächst Weißdorn, Salweide und Hainbuche. In der Krautschicht des Gehölzbestandes überwiegen Brennnessel. An einigen lichtereren Stellen stehen große Bestände des jap. Staudenknöterichs. Auf dem Hochgestade be- finden sich die Gebäude eines Hundesportvereins. Das Gelände bis zur Ruhr (ca. 0,8 ha) ist als Sportrasen gepflegt. Die nördl. und südl. des Hunde- sportplatzes liegenden Wiesen werden extensiver gemäht. An der Ruhr hat sich nur ein spärliches Ufergehölz entwickelt, einzelne Erlen und Strauch- gruppen. Eine Pestwurzflur ist nur gering zwischen Gehölzstreifen und Wiesenbereich anzutreffen. Durch Abzäunungen ist der kartierte Bereich re- lativ ruhig gestellt. Als Refugialbiotop bekommt dem Gebiet in Ergänzung der ungestörten Ruhrinsel (Wassergewinnungsgelände) große Bedeutung zu. Durch den Hundesportverein und weiterer ungeordneter Nutzung (Garten- häuschen) wird der Wert des Biotops stark beeinträchtigt. Das Ruhrufer ist naturfern mit einer Steinpackung gesichert.</p>																				
<p><b>TIERE:</b>          Haubentaucher r.B. R.L.4          Zwergtaucher (Nahrungsgast) regelmäßig          Kormoran (gelegentlicher Gast)          Graureiher R.L.4 (Nahrungsgast - regelmäßig)          Krickente R.L.2 (Nahrungsgast - regelmäßig)          Löffelente R.L.3 (gelegentlich)          Tafelente R.L.4 (regelmäßiger Nahrungsgast)          Reiherente R.L.4 (regelmäßiger Nahrungsgast)          Schellente R.L.II (gelegentlicher Gast im Winter)          Zwergsäger R.L.II (gelegentlicher Gast im Winter)          Gänsesäger R.L.II (gelegentlicher Gast im Winter)          Steinkauz R.L.3 Jagdgebiet          Fledermäuse (Wasserfledermaus ?) Jagdgebiet</p>																				
Angaben nach Wasservogelzählung DBV und eigene Beobachtung																				

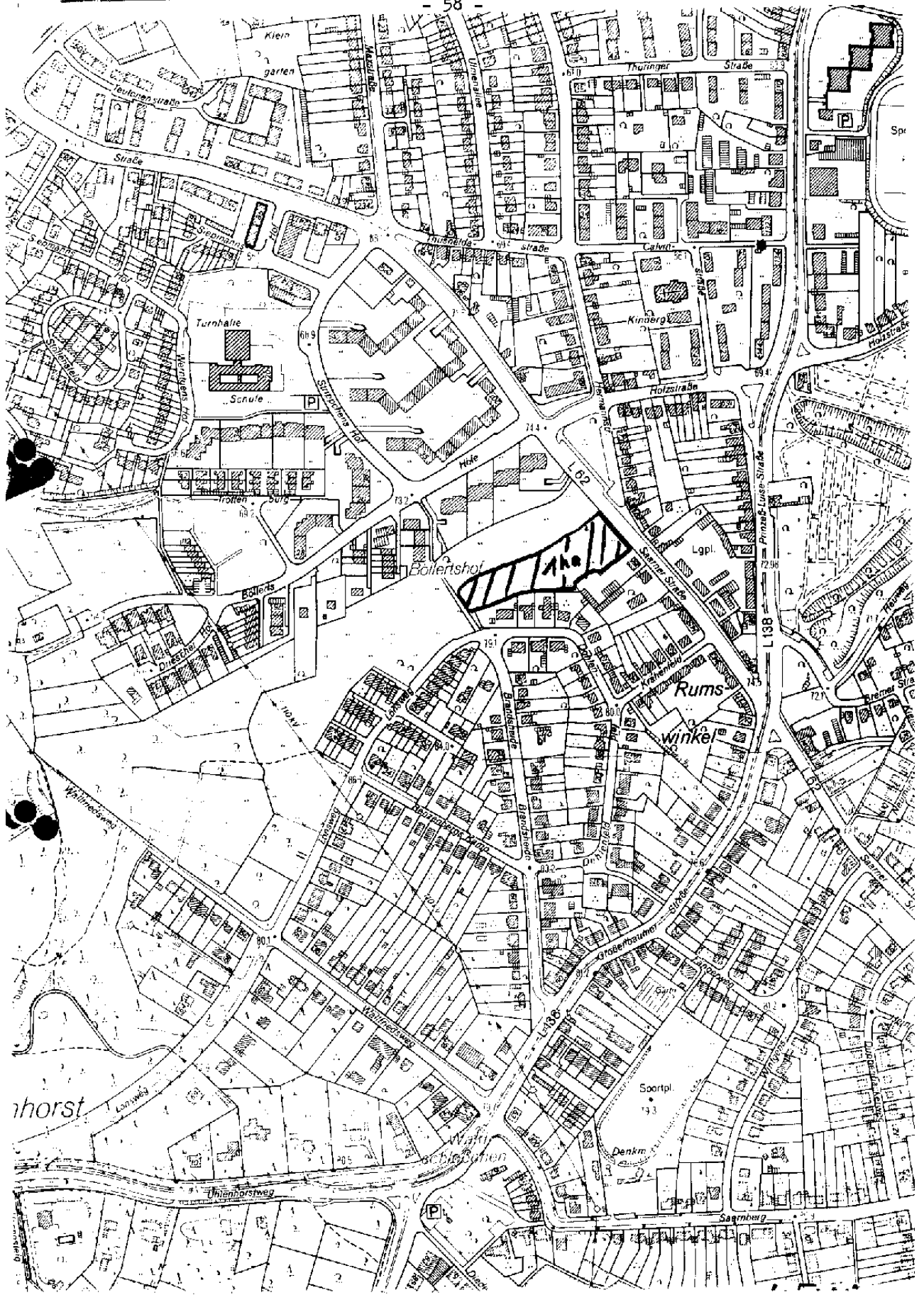
<b>PFLANZEN:</b>	
Betul.pend. (f)	Galium aparine (lf)c
Betul.pub. (lf)	Glechoma hедера. (lf)
Salix alba (f)c	
Quercus rubra (lf)	Festuca rubra (lf)
Populus spec. (ls)	Artemisia vulgaris (lf)
Alnus glutinosa (ls)c	Reynoutria jap. (ld)c
Aesculus hippo. (ls)	Arctium lappa (ls)c
Carpinus betul. (ls)c	Dactylis glomerata (f)c
Salix caprea (lf)c	Arrhenath.elat. (f)c
Acer pseudo. (ls)	Galium mull. (ls)c
Crataegus mono. (lf)c	Heracl.sphond. (f)
Sambucus nigra (ld)c	Petasites hybr. (lf) c
Rubus idaeus (lf)	Calystegia sep. (lf) c
Clematis vital. (lf)	Convolvulus arv. (lf)
Rubus frut. (lf)	Polygon.avicul. (lf)
Epilob. spec. (lf)	Lanium album (f)c
Epilob. angust. (lf)c	Solidago gigantea (lf)c
Cirsium arv. (s)	Artemisia vulgaris (ls)c
Traxac.off.(s)	Impat.glandul. (lf)c
Cerastium spec. (s)	Aegopod.podadra. (lf)c
Urtica dio. (f;ld)c	Verbascum thap. (lf)c
Rumex obtusi. (s)c	Stachys sylv. (lf)c
Cirsium vulgare (s)c	Eupatorium cannab. (lf)
Silene dioi. (f)c	
<b>VERBAND:</b> Artien; Calystegion; Aegopodion; Sambuco-Salicion capreae; Epilobion angustifolii; Arrhenatherion; Salicion (gestört); Alnion (fragmentarisch)	
<b>UMFELD:</b>	
Industrie, Verkehr, Tieflandfluß; (Grünland)	
<b>GEFÄHRDUNG:</b>	
Gewässerausbau (S); standortfremde Gehölze (S; G); Wassersport (G); Störungsanzeiger (S); mäßig beeinträchtigt	
<b>WERT:</b> potentiell wertvoll für Amphibien und Höhlenbrüter, wertvoll für das Landschaftsbild, Verbindungsbiotop	
<b>BEMERKUNG:</b>	
Brachfläche Landschaftsplan 3.3.23 als RRB ausgebaut	
<b>NUTZUNG:</b>	
Hundesportverein, wilde Kleingartennutzung, Freifläche, ohne	
<b>MASSNAHMEN:</b> Erhalt des Laubholzanteils, Anlage eines Ufergehölzes, Entfernung von Gebäuden, Schaffung von Zonen mit 1-schürigen Wiesen und Sukzessionsflächen; Anlage von Feuchtbereichen und kleinen Laichgewässern; Entfernung von Schutt und Gerümpel	
<b>LITERATUR:</b>	<b>FOTO</b>
Runge 86, Rothmaler 76	<b>ANZAHL</b> <b>DATUM</b>
<b>BEARBEITER:</b>	
v.Berg	

Anlage B zur Begründung

Ersatzaufforstung

Der Verlust an Waldfläche ist im Plangebiet X 6 nicht auszugleichen.

Ersatzweise soll eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Saarner Straße, gekennzeichnet im Anlageplan, in der Größenordnung von 1 ha neu aufgeforstet werden mit einem Eichen-/Buchenwald.



Bebauungsplan

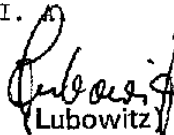
" Kassenberg / Mintarder Str. X 6 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 15.06.1989 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 01.08.1989 bis einschließlich 31.08.1989 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 11.04.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.  
  
(Lubowitz)

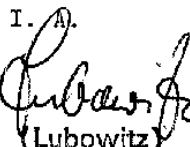


Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 29.03.1990 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 11.04.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.  
  
(Lubowitz)

