

Bebauungsplan

„Kölner Straße / Stooter Straße – I 25“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Selbeck

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumliche und strukturelle Situation.....	3
1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebietes	3
1.2 Nachbarschaft und Umfeld.....	3
1.3 Verkehrliche Anbindung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan	4
2.2 Regionalplan	4
2.3 Landschaftsplan	4
2.4 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	5
2.5 Bebauungspläne / Fluchtlinienpläne	5
2.6 Gender Mainstreaming	5
3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung	5
3.1 Planungserfordernis	5
3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	6
4. Entwurf zum Umweltbericht	7
5.1 Natur und Landschaft.....	7
5.2 Artenschutz	7
5.3 Lärmschutz/ vorbeugender Immissionsschutz/ Luftreinhaltung.....	7
5.4 Altlasten.....	9
5.5 Klima	9
5.6 Entwässerung	10
5.7 Wirtzbach	10
5.7.1 Wasserrahmenrichtlinie	11
6. Planungsalternativen	12

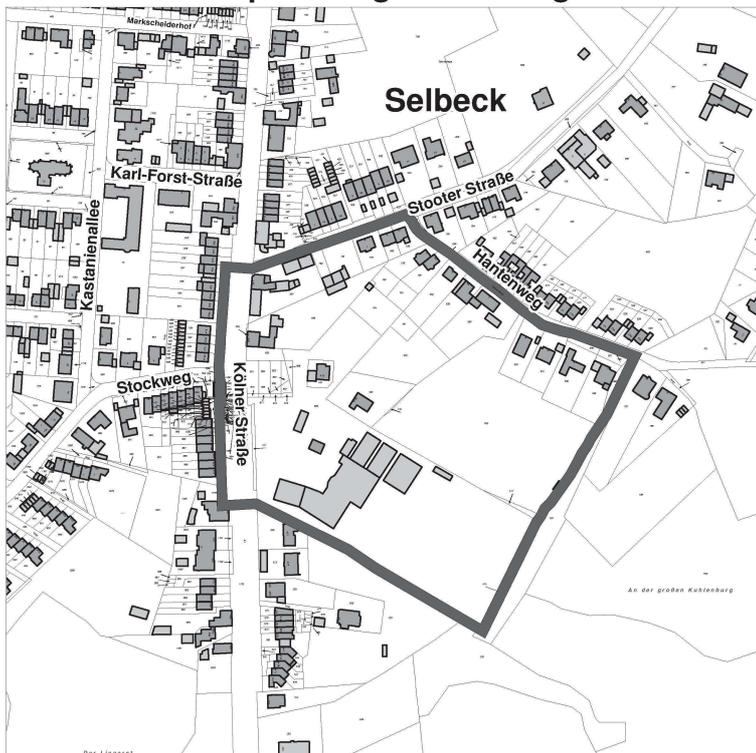
1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Selbeck in der gleichnamigen Gemarkung, es umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Stooter Straße und den Hantenweg, im Osten durch den Bachlauf des Wirtzbaches, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Gärtnereibetriebes Rumbaum und im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße begrenzt. Im Straßenverlauf der Kölner Straße befindet sich überwiegend Wohnnutzung mit kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Stooter Straße und der Hantenweg sind durch eine reine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Der Innenbereich des Plangebietes wird durch Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Anschluss an die östliche Plangebietsgrenze verläuft der Wirtzbach.

Die im Norden und Süden an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch eine Wohnnutzung mit größtenteils II-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes



1.2 Nachbarschaft und Umfeld

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 7,5 km in nördlicher Richtung. Der Ortsteil Selbeck ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Neben Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Bäckerei, Apotheke, Bankgewerbe, Post-Agentur, Blu-

menladen, Ärzte, Restaurants usw.), die sich vorwiegend an der Kölner Straße konzentrieren, befinden sich im Ortskern eine Grundschule, ein katholischer Kindergarten und eine Kirche. Neben den bereits genannten Infrastruktureinrichtungen befindet sich ebenfalls an der Kölner Straße, aber bereits auf Ratinger Stadtgebiet, ein Einkaufszentrum, welches überwiegend Waren des täglichen Bedarfs vertreibt.

1.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kölner Straße (Bundesstraße B 1). Die Kölner Straße erfüllt als Bundesstraße eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie hat im Wesentlichen die Verkehrsströme zwischen den einzelnen Stadtteilen und den südlich von Mülheim an der Ruhr gelegenen Regionen aufzunehmen und dient zugleich als Zubringerstraße zum Autobahnkreuz Breitscheid. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien auf der Kölner Straße gewährleistet.

2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan

Der RFNP, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet entlang der Kölner Straße, der Stooter Straße und der Straße „Hantenweg“ als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Während entlang der Kölner Straße Richtung Süden, an der Stooter Straße und am „Hantenweg“ nur eine Baureihe möglich ist, weitet sich die Darstellung im Bereich der heutigen Gärtnerei aus und umfasst in etwa die Tiefe der bestehenden Verkaufs- und Treibhäuser. Die dahinter liegenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan, der auch die Funktion des Landschaftsrahmenplans übernimmt, stellt hinter dem Allgemeinen Siedlungsbereich an der Kölner Straße „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Der Freiraum ist Bestandteil eines „Regionalen Grünzugs“ und befindet sich in einem „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsbezogenen Erholung (BSLE)“.

2.3 Landschaftsplan

Im aktuell rechtsgültigen Landschaftsplan werden keine Festsetzungen für das Plangebiet getroffen. Das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.19 „Saarn-Selbecker-Hochflächen“ grenzt unmittelbar östlich an und umfasst hier den Lauf des Wirtzbachs. Die nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen entsprechend dem Planungsziel des Landschaftsrahmenplans als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden (s. eingeleitetes 1. Landschafts-

plan-Änderungsverfahren Teil B, Fläche 1 d Hantenweg). Dies wäre nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Baumschule) auch im hinteren Plangebiet möglich.

2.4 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem RFEK vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im sonstigen Bereich des Teilraumzentrums Saarn. Das Zentrenkonzept weist für den Ortsteil Selbeck ein E-Zentrum (Wohnquartiersversorgung) aus.

2.5 Bebauungspläne / Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Fluchtlinien- oder Bebauungspläne.

2.6 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

3.1 Planungserfordernis

Das Gartencenter Rumbaum beabsichtigt die Aufgabe seines Geschäftsbetriebes. Im Zuge der Überlegungen zur Überbaubarkeit der durch den Gärtnereibetrieb genutzten Flächen wurde mehrfach der Wunsch an die Stadt herangetragen, diese Flächen zu einer Wohnbebauung zu entwickeln. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich der heutigen Gärtnerei (Verkaufs- und Treibhäuser) als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Regionalplan, der auch die Funktion des Landschaftsrahmenplanes übernimmt, stellt die an den allgemeinen Siedlungsbereich angrenzenden Flächen als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Der Freiraum ist zudem Bestandteil eines „Regionalen Grünzuges“ und

befindet sich in einem „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsbezogenen Erholung“.

Die Lage des Gärtnereigeländes in einem größeren zusammenhängenden grünen Innenbereich des umgebenen Straßengevierts (Kölner Straße / Stooter Straße / südlicher Hantenweg) und des östlich angrenzenden Wirtzbaches erfordert jedoch einen besonderen Umgang mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Umweltbelange. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen entlang der Kölner Straße, der Stooter Straße und des südlichen Hantenweges sind in das Bauleitplanverfahren mit einzu beziehen und im Gesamtzusammenhang einer sinnvollen und moderaten, dem Stadtteil Selbeck angepassten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in der Geschossigkeit (max. II), zuzuführen. Die Freiflächen, insbesondere das Flurstück 502 (Gemarkung Selbeck, Flur 3), sollen zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft gesichert werden. Aufgrund der sensiblen städtebaulichen Zusammenhänge ist somit eine im öffentlichen Interesse liegende planungsrechtliche Erforderlichkeit durch Einleitung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (1) BauGB gegeben.

3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße/Stooter Straße – I 25“ werden daher folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Neuordnung der Bebauungsstruktur im Bereich der Gärtnerei Rumbaum durch Festsetzung eines Wohngebietes
- Sicherung der vorhandenen Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft (insbesondere Gemarkung Selbeck, Flur 3, Flurstück 502)
- Festsetzung einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung anstelle des Gärtnereibetriebes
- Sicherung der vorhandenen Bebauung an der Kölner Straße und teilweise der Stooter Straße durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Sicherung der vorhandenen Bebauung an der Straße „Hantenweg“ und Stooter Straße durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes
- Planungsrechtliche Sicherung notwendiger öffentlicher Verkehrsflächen (Anbindung Kölner Straße) zur Erschließung der geplanten Neubebauung

Die städtebaulichen Parameter einer Bebauung (Dichte, Bautypologie, Geschossigkeit, etc.) werden im weiteren Verfahren geprüft und in einen Entwurf überführt, der Grundlage für die Festsetzungen wird.

Im Verfahren sollen die in dem Plangebiet relevanten Umweltbelange durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

4. Entwurf zum Umweltbericht

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung (UP) für alle Bauleitplanverfahren eingeführt.

Im Hinblick auf diese Rechtslage werden im weiteren Bebauungsplanverfahren „Kölner Straße/Gärtnerei Rumbaum – I 25“ die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wie z.B. auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf die menschliche Gesundheit und auf Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

Nach vorläufiger Prüfung liegt das Plangebiet nicht im FFH Gebiet. Sollten sich dennoch nach endgültiger Prüfung Beeinträchtigungen ergeben, ist ein FFH Screening erforderlich.

5.1 Natur und Landschaft

Grundsätzlich erforderlich ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Minderungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und dessen Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt.

5.2 Artenschutz

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, ggf. dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Hierbei ist eine Berücksichtigung landesweit und regionaler bedeutsamer Vorkommen bei raumwirksamen Planungen auch außerhalb von Schutzgebieten zu beachten. Darüber hinaus ist ein Interessenkonflikte mit verfahrenskritischen Vorkommen nach Auskunft der (LANUV) möglichst durch die Wahl von Alternativen zu vermeiden um im späteren Zulassungsverfahren keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen. Daher ist für dieses Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Beitrag erforderlich. Letzteres geschieht in diesem Fall über eine überschlägige Vorabschätzung (ASP Stufe 1). Aufgrund des Bestands ist zum jetzigen Zeitpunkt von der Erfordernis einer ASP Stufe 2 auszugehen.

5.3 Lärmschutz/ vorbeugender Immissionsschutz/ Luftreinhaltung

Verkehrslärm:

Die Kölner Straße (Bundesstraße B1) ist mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von ≥ 18.000 Kfz/d sehr hoch belastet. Aus Sicht des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung lassen sich bereits die aktuell bestehenden Verkehre nicht mehr verträglich abwickeln.

Die Kölner Straße ist im Lärmaktionsplan im Bereich von der Stadtgrenze bis zur Straße Am Timpen als Lärmbrennpunkt ausgewiesen worden. Die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung für den $L_{DEN} \geq 70\text{dB(A)}$ und den $L_{Night} \geq 60\text{ dB(A)}$ werden im Status quo an zahlreichen Gebäuden im Bestand überschritten.

Fluglärm:

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS. Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von $\geq 35\text{ dB(A)}$ bis $\leq 40\text{ dB(A)}$ aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.

Luftreinhaltung:

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt zudem im Geltungsbereich des Luftreinhaltplans Ruhrgebiet (LRP) 2011 – Teilplan West. Aufgrund möglicher Überschreitungen der durch die Luftqualitätsrichtlinie vorgegebenen Grenzwerte für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid wurde durch das Landesumweltamt 2011 ein Passivsammler im Bereich der Kölner Straße in Höhe der Hausnummer 387, d. h. ca. 200m nördlich des o. g. Plangebietes eingerichtet.

Für 2012 wurde hier ein Jahresmittelwert von $45\text{ }\mu\text{g/m}^3$ und für 2013 ein Jahresmittelwert von $46\text{ }\mu\text{g/m}^3$ ermittelt. Nach den verbindlichen Immissionsgrenzwerten für NO_2 gemäß der Richtlinie 2008/50/EG bzw. der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV, ist ein Grenzwert von $40\text{ }\mu\text{g/m}^3$ im Jahresmittel einzuhalten. Der betroffene Straßenabschnitt der Kölner Straße liegt außerhalb der Umweltzone des Luftreinhaltplans. Eine Änderung des LRP ist nicht vorgesehen. Gemäß § 45 Abs. 1 BImSchG und den Vorgaben der 39. BImSchV haben die zuständigen Behörden losgelöst vom geltenden Luftreinhaltplan Ruhrgebiet die erforderlichen planunabhängigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Einhaltung der Immissionswerte sicherzustellen. Hierzu gab es Ende 2013 einen Gesprächstermin mit Vertretern des Landesumweltamtes, der Bezirksregierung Düsseldorf und der städtischen Ämter 32, 66 und 70 (federführend). Auf dieser Grundlage hat

die Bezirksregierung mit Verfügung vom 07.01.2014 um die Prüfung der Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen gebeten:

- a) Gespräch mit dem Betreiber des Reinigungsbetriebes: Ziel des Gespräches soll die Einrichtung einer Haltemöglichkeit neben oder hinter dem Gebäude sein. Prüfung, ob das Halten unter dem Passivsammler durch das Aufstellen von fest installierten Pfosten verhindert werden kann.
- b) Einsatz ausschließlich schadstoffarmer Busse mit geringsten Partikel- bzw. Schadstoffemissionen auf den betroffenen Linien (131, 752, 753).
- c) Verstetigung des Verkehrsflusses auf der B1: beispielsweise durch Verlegung der Bushaltestelle, Reduzierung der Abbiegemöglichkeiten in die B1 bzw. auf den Stockweg beschränken und Änderungen an der Lichtsignalanlage, ggf. auch nur versuchsweise, um Anfahrvorgänge von verkehrsbedingt haltenden Fahrzeugen auf der B1 zu reduzieren.
- d) Prüfung einer Geschwindigkeitsbeschränkung im Ortskern Selbeck zwischen den Straßen „Stockweg“ und „Am Timpen“ auf 30 km/h.

Die Maßnahme d) wurde gemäß Ratsbeschluss seit März 2016 umgesetzt.

5.4 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei kleinere Lagerplätze, die als Verdachtsflächen im Altlastenkataster unter der Bezeichnung E1-L1004 und E1-L1003 eingetragen sind.

Die Fläche wurde mindestens seit 1952 als Gärtnerei genutzt.

Im Hinblick auf die angestrebte sensible Nutzung (Wohnen und Hausgärten) werden vorsorglich Bodenuntersuchungen erforderlich.

Untersuchungen werden diesbezüglich im weiteren Verfahren durchgeführt.

5.5 Klima

Gemäß der städtischen Klimaanalyse von 2003 umfasst das Plangebiet zwei Bereiche. Der westliche Bereich unterliegt dem dörflichen Klima. Die Siedlung steht im Einfluss des Freilandes. Das Bioklima ist überwiegend günstig, mit leichter Dämpfung der Klimaelemente, Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Freilandklimatop gekennzeichnet. Dieses dient als Frischluftgebiet für die Stadt und verfügt über einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf, Windoffenheit, normale Strahlung und keine Quellen für Luftverunreinigungen.

Planungshinweise

Die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse sind einzuhalten. Sie beinhalten für den regional bedeutenden Ausgleichsraum Freiland:

- Stadtnahe Freiflächen sollen als Ausgleichsräume gesichert und aufgewertet werden,

- Von Besiedlung freizuhalten,
- Keine Emissionen,
- Grünzüge sind auszubauen,
- Waldgebiete anstreben,
- Ausbau der Naherholungsgebiete anstreben.

Für Bereich des Lastraums der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete gilt:

- Günstige Bebauungsstrukturen erhalten,
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen,
- Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen,
- Erhaltung und Aufbau weiterer Gehölzstrukturen.

Auswirkungen des Planvorhabens

Ein Teil des Plangebietes ist bereits heute bebaut und versiegelt. Der Anteil an versiegelter Fläche wird jedoch vor allem auf dem westlichen Teilgebiet vergrößert, wodurch das Mikroklima vor Ort beeinflusst wird. Das Vorhaben steht mit den Planungshinweisen der Klimaaanalyse im Konflikt. Durch das Vorhaben der Errichtung von Gärten bzw. Grünflächen könnten die mikroklimatischen Auswirkungen abgefangen werden.

5.6 Entwässerung

für die geplante Bebauung ist eine Schmutzwassereinleitung in den städtischen Kanal DN 500 in Richtung Breitscheid möglich.

Es darf ausschließlich häusliches Abwasser eingeleitet werden. Die vorhandene Pumpstation, die das Schmutzwasser in den Kanal im Stockweg pumpt, ist nur für Schmutzwasser ausgelegt.

Das Regenwasser wird bereits jetzt auf dem Grundstück belassen. Dies muss auch im geplanten Bebauungskonzept beibehalten werden.

5.7 Wirtzbach

An der östlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft der Wirtzbach (Nebenlauf zum Breitscheider Bach), welcher sich nach Gewässerstrukturgütekartierung in einem stark veränderten bis vollständig veränderten Zustand befindet. Nach §§ 27-31 WHG sind erheblich veränderte Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird.

Eine besondere Bedeutung besitzt dabei der Gewässerrandstreifen, welcher der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dient. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt und ist im Außenbereich mindestens fünf Meter breit und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Ge-

wässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die zuständige Untere Wasserbehörde kann für das Gewässer oder Gewässerabschnitte andere Breiten festlegen, falls die Bewirtschaftungsziele dies erforderlich machen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann der Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festgesetzt werden.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre vorgenannte Funktionen erhalten. Darüber hinaus sind im Gewässerrandstreifen folgende Handlungen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

In Ausnahmefällen sind widerrufliche Befreiungen möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die vorgenannten Funktionen erfüllt.

5.7.1 Wasserrahmenrichtlinie

An der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft geradlinig der Wirtzbach. Im weiteren Verlauf mündet er in den Breitscheider Bach, der als berichtspflichtiges Gewässer im Umsetzungsfahrplan der Planungseinheit „PE RHE 1300 im Kooperationsgebiet Rechte Rheinzuflüsse BRW“ behandelt wird. Für den Wirtzbach selbst werden innerhalb dieses Umsetzungsfahrplanes keine konkreten Maßnahmen benannt.

Seitens der Stadt Mülheim ergibt sich allerdings ein Handlungsbedarf zur ökologischen Umgestaltung des Gewässers, basierend auf den Bewirtschaftungszielen der §§ 27 ff. WHG. Die ökologische Umgestaltung des Gewässers könnte im Rahmen von möglichen Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet einhergehen.

6. Planungsalternativen

Eine weitere Nutzung des Gartencenters innerhalb des Plangebietes ist nicht mehr vorgesehen. Als Planungsalternative gegenüber der vorliegenden Planung wurde die „Nullvariante“, also die Erhaltung der derzeitigen gartenbaulichen Nutzung betrachtet. An der vorhandenen Situation würde sich demzufolge vorerst nichts ändern.