Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 19/0413-01

Bebauungsplan

"Aktienstraße / Sandstraße - Q 14"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Darlegungstext

<u>Verfahrensstand:</u> Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1.	Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bestandsbeschreibung	3
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1.	Landesentwicklungsplan	5
2.2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) und Regionalplan Ruhr	6
2.3	Fluchtlinienpläne	7
2.4	Landschaftsplan	8
2.5	Sonstige Planungen	8
3.	Anlass und Ziel der Planung	12
3.1	Anlass zur Planaufstellung	12
3.2	Ziele der Planung	14
4.	Städtebauliche Konzeption	15
4.1	Gender Mainstreaming	15
5.	Begründung der Planinhalte	16
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternative	n 18
6.1	Verfahren	18
6.2	Planungsalternativen	18
6.3.	Unionsrechtliche Anforderungen an den Einzelhandelsausschluss	19
7.	Umweltbelange	20

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Altstadt II (Eppinghofen) im Norden des Stadtgebietes. Er umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha und wird begrenzt durch

- die Bahnflächen im Westen,
- die Sandstraße im Nordosten und
- die Aktienstraße im Süden.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Mülheim, Flur 79 die Flurstücke: 7, 8, 10, 107, 215, 216, 220 und in der Gemarkung Mülheim, Flur 6 die Flurstücke 129 bis 133.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planurkunde durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

1.2 Bestandsbeschreibung

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Der Großteil des Plangebietes ist baulich geprägt, insbesondere der östliche Bereich ist mit Gebäuden bestanden und weitgehend versiegelt. Entlang der Sandstraße befinden sich das Betriebsgelände eines Schachtbaukonzerns mit Maschinen-Anlagenbaubetrieben und zugehörigen Unternehmen, ein Großhandelsbetrieb für Arzneimittel und pharmazeutische Produkte, ein Kfz-Betrieb, ein Umzugsunternehmen sowie ein Heizwerk. Im Bereich der Aktienstraße bestehen ein Handelsbetrieb für Werkzeugmaschinen, diverse Handwerksbetriebe (u.a. Badausstatter mit Showroom, Sanierungsbetrieb, Malerbetrieb, Glaserei), Dienstleistungsbetriebe (u.a. Software-Unternehmen, Logistikbetrieb, Inkasso-Unternehmen, Immobilienhandelund verwaltungsbetriebe) sowie die Volkshochschule und ein Moscheeverein. südwestlichen Plangebiet wurde bis Anfang 2013 ein Lebensmittelmarkt (Aktienstraße 23) betrieben, das Grundstück sowie das Gebäude liegen derzeit brach.

Die Flächen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze dienten vormals als Güterbahnanschluss für die Betriebe im Plangebiet. Dieser Bereich wird von der Aktienstraße erschlossen und dient einem Schrotthandel- und Containerdienstunternehmen. Hier verläuft eine oberirdische Stromleitung.

Aufgrund der vorherrschenden gewerblichen und industriellen Nutzungen weist das Plangebiet insgesamt die Prägung eines Gewerbegebietes auf.

Umgebung des Plangebietes

Entlang der Sandstraße und östlich des Plangebietes ist die Nutzungsstruktur im Wesentlichen durch Wohnnutzung einschließlich sozialen und religiösen Einrichtungen geprägt. Der Bereich südlich des Plangebietes weist eine deutlichere Nutzungsmischung auf. So sind insbesondere entlang der Aktienstraße neben Wohngebäuden, auch Gastronomiebetriebe, Handwerksbetriebe (Friseur, Einrahmungsbetrieb, Kfz-Betriebe mit Werkstatt bzw. Gebrauchtwagenhandel), Tierarztpraxis und das DRK-Hilfeleistungszentrum zu finden. Das nördlich gelegene Industriegebiet reicht bis in das Plangebiet. Der Bereich jenseits der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse weist eine überwiegend gewerbliche und mit der Friedrich-Wilhelms-Hütte an der Friedrich-Ebertstraße industrielle Prägung auf.

Das Plangebiet liegt teilweise im Einflussbereich von Störfallbetrieben. An der Wiesenstraße 36 betreibt die HARKE PackServ GmbH eine Anlage zur Lagerung von Chemikalien gemäß Ziffer 9.3.2.30 der 4. BImSchV. Der Abstand zwischen der Firma und dem Plangelände beträgt ca. 250 m. An der Friedrich-Ebert-Straße 138 betreibt die Ernst Leo Krick GmbH einen Betrieb der Oberflächenreinigung und Metallverarbeitung. Teile des Plangebietes liegen im Achtungsbereich (Radius 172 m) dieses Störfallbetriebs.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Aktienstraße und Sandstraße. Über die Sandstraße wird das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege der B 223 und BAB 40 angebunden.

Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Stadtbahn-Haltestellen "Feuerwache" und "Sandstraße" sowie die Bushaltestelle "Seilerstraße" zu erreichen. Im Norden des Plangebietes befindet sich zudem der S-Bahnhof "Mülheim Ruhr West".

Die Versorgung des Plangebietes mit Waren des kurz- bis langfristigen Bedarfes erfolgt durch die Angebote in der Innenstadt und an der Eppinghofer Straße. Diese Versorgungsbereiche liegen in einer Entfernung von unter 500 m bzw. unter 400 m vom Plangebiet und sind somit fußläufig zu erreichen.

2. Planungsrechtliche Situation

Für die Bauleitpläne besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben zu beachten, wohingegen die Grundsätze im Rahmen der Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen sind. Die Bebauungspläne sind zudem gemäß § 1 Abs. 6 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Folgenden sind die für diese Planung maßgeblichen raumordnerischen Festlegungen (zeichnerische und textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung) sowie Darstellungen der übergeordneten Pläne aufgezeigt. Auch die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Planungs- oder Entwicklungsabsichten aus anderen Plänen oder Konzepten sind dargelegt.

2.1. Landesentwicklungsplan

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan NRW (LEP) enthält Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung für das Landesgebiet. Die landesplanerischen Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel in Kapitel 6.5 zielen ab auf die Erhaltung und Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren sowie die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Sie finden Anwendung bei der Darstellung oder Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die zentralen Zielstellungen der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung (Schutz der Zentren und Sicherung der wohnortnahen Versorgung) werden durch die folgenden textlichen Festlegungen des LEP im Besonderen deutlich:

Ziel 6.5-1 LEP sieht die planerische Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in die regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) vor.

Gemäß dem in Ziel 6.5-2 LEP verankerten Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten¹ in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sieht diese Regelung folgende Ausnahme vor: um der wohnortnahen Versorgung zu dienen, und sofern ein Standort innerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht möglich ist und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden, dürfen diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geplant werden.

Das Beeinträchtigungsverbot des Ziels 6.5-3 LEP gibt vor, dass durch die Darstellung oder Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

in der Regel auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes.

5

Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes (in Abgrenzung zum Randsortiment) bezeichnet den Hauptteil des Warenangebotes, der einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Somit bestimmt das Kernsortiment

Laut LEP ist durch Regional- und Bauleitplanung zudem dafür Sorge zu tragen, dass ein geeignetes Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe² vorgehalten und planerisch gesichert wird (Ziel 6.3-1 LEP). Darüber hinaus sollen die emittierenden und störenden Betriebe innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) vor dem Heranrücken anderer Nutzungen, die ihre Entwicklungsperspektiven einschränken könnten, geschützt werden (Grundsatz 6.3-2 LEP).

Die aktuelle Änderung des LEP (Entwurf gemäß Kabinettbeschluss vom 19.02.2019) betrifft nicht die vorgenannten Festlegungen. Ein Zuwiderlaufen der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung ist nicht zu erwarten.

2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) und Regionalplan Ruhr

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (RFNP) übernimmt seit dem 03.05.2010 für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplans sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im RFNP ist der Bereich des Plangebietes auf regionalplanerischer Ebene zeichnerisch als GIB festgelegt und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die raumordnerischen Festlegungen im Textteil des RFNP ist u.a. geregelt, dass ein bedarfsgerechtes und differenziertes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzuhalten ist und dass bestehende Gewerbe- und Industriestandorte in ihrem Bestand zu sichern und für diese geeignete Entwicklungsspielräume einzuräumen sind (Grundsatz 10). Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen / GIB sollen vorrangig der Unterbringung von erheblich belästigenden, d.h. mit anderen (insbesondere Wohn-) Nutzungen unverträglichen, Gewerbe- und Industriebetrieben dienen (Grundsatz 13).

Darüber hinaus enthält der RFNP textliche Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels, die ebenso wie der übergeordnete LEP auf die Sicherung und Entwicklung der Innenstädte und Zentren abzielen. Hierzu gehören insbesondere Grundsatz 16 (Schutz der Zentren), Ziel 9 (Integrationsgebot), Ziel 12 (Beeinträchtigungsverbot), die in ihrem Regelungsgehalt den Festlegungen des LEP entsprechen. Ergänzend hierzu wird im Grundsatz 18 hervorgehoben, dass die zentralen Versorgungsbereiche auch durch Anwendung planungsrechtlicher Instrumente gesichert werden sollen. Die Haupt- und

6

Hierunter sind Betriebe zu verstehen, von denen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 3 BImGchG ausgehen.

Nebenzentren (hier: Hauptzentrum Innenstadt und Nebenzentrum Eppinghofer Straße) sind in der Erläuterungskarte 4 symbolisch dargestellt.

21.10.2009 Seit dem ist der Regionalverband Ruhr (RVR) zuständige Regionalplanungsbehörde für die Metropole Ruhr. Er erarbeitet derzeit den Regionalplan Ruhr mit Zielaussagen für die zukünftige räumliche Entwicklung in der Region. Nachdem der Erarbeitungsbeschluss für den Regionalplan Ruhr am 06.07.2018 gefasst wurde, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Für den Bereich des Plangebietes behält der Entwurf des Regionalplans Ruhr auch zukünftig die zeichnerische Festlegung als GIB bei. Zudem ist eine Konkretisierung der textlichen Festlegungen des LEP zur Entwicklung und Nutzung der GIB durch textliche Ziele und Grundsätze vorgesehen. Die Regelungen in Ziel 1.6-1 dienen der Sicherung einer plankonformen Entwicklung der GIB, indem Flächen innerhalb der GIB für die Unterbringung insbesondere von nicht wohnverträglichen Industrie-Gewerbebetrieben, emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnenden Anlagen vorzuhalten sind. Nutzungen, die mit gewerblich-industriellen Nutzungen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen.

Darüber hinaus enthält der Regionalplan Ruhr textliche Festlegungen zur Einzelhandelssteuerung, die im Wesentlichen den Zielen und Grundsätzen des LEP entsprechen³.

2.3 Fluchtlinienpläne

Im Bereich des Bebauungsplans bestehen städtebauliche Festsetzungen durch

- den Fluchtlinienplan der Aktienstraße, förmlich festgestellt am 04.04.1949 und
- den Fluchtlinienplan der Sandstraße zwischen Hindenburgstraße und Eppinghofer Straße, förmlich festgestellt am 21.03.1949.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes "Aktienstraße / Sandstraße - Q 14" werden diese nicht mehr angewendet.

Ziel 1.11-1 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-1 LEP;

Ziel 1.11-2 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-2 LEP;

Ziel 1.11-3 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-3 LEP;

Ziel 1.11-5 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-5 LEP

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

2.5 Sonstige Planungen

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat den Masterplan Zentren und Einzelhandel am 25.06.2015 als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Masterplan hat zum Ziel durch eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels die Innenstadt sowie die übrigen Zentren zu stärken und die Nahversorgung sicherzustellen.

Der Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 umfasst ein Zentrenkonzept und enthält zudem Aussagen zu bestehenden Nahversorgungs- und Sonderstandorten. Im Zentrenkonzept werden die Zentren mit ihren unterschiedlichen Funktionen hierarchisch in ein Hauptzentrum (A-Zentrum), Stadtbezirkszentren (B-Zentren) sowie Stadtteilzentren (C-Zentren) gegliedert. Diese Zentren sind im Masterplan als zentrale Versorgungsbereiche mit ihren räumlichen Abgrenzungen festgelegt.

Darüber hinaus nimmt der Masterplan in der Mülheimer Sortimentsliste die Zuordnung der Sortimente zu den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen vor. Aufbauend auf dem Zentrenkonzept und der stadtspezifischen Sortimentsliste formuliert der Masterplan sortimentsbezogene Regelungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben:

- Zum Schutz der Zentren sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten⁴ nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nahversorgungsbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sein. So sind hier Nahversorgungsbetriebe nur dann zulässig, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet, die Ansiedlung für die Gewährleistung der fußläufigen Versorgung erforderlich ist, keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind und der Ansiedlungsstandort außerhalb der 700-Meter-Schutzzonen⁵ der zentralen Versorgungsbereiche liegt.

Der im Masterplan verwendete Begriff des Hauptsortiments entspricht dem Begriff des Kernsortiments im LEP sowie im Regionalplan Ruhr (Entwurf).

⁵ Zur Sicherung einer flächendeckenden wohnortnahen Versorgung dienen neben den zentralen Versorgungsbereichen ergänzende Nahversorgungsstandorte. Um eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden, sind laut Masterplan Zentren und Einzelhandel innerhalb der 700-

• Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in den regionalplanerisch festgelegten ASB zugelassen werden, deren nahversorgungsund zentrenrelevanten Randsortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 qm betragen. Zudem soll die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

In räumlicher Nähe des Plangebietes befinden sich das Hauptzentrum "Innenstadt" sowie das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße". Beide sind im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der 700-Meter-Schutzzonen beider zentraler Versorgungsbereiche.

Das Hauptzentrum soll der Versorgung der gesamten Stadt dienen. Der Einzelhandel soll daher alle Sortimente und Marktformen in vielfältigen Formen und allen Preissegmenten umfassen. Der Schwerpunkt liegt dabei bei den zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere Bekleidung und Schuhe. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine große Anzahl an vielfältigen Komplementärnutzungen einschließlich gesamtstädtisch und regional bedeutsamen Angeboten.

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum "Innenstadt" (siehe Abbildung 1) erstreckt sich im Norden entlang der Bahnstraße sowie in deren Verlängerung entlang der Straße Am Löwenhof bis zum Parkplatz im Kreuzungsbereich zur Eppinghofer Straße. Im östlichen Bereich reicht das Zentrum bis zum Tourainer Ring, wo sich neben dem Hauptbahnhof als zentraler ÖPNV-Knotenpunkt wichtige städtische Einrichtungen (Sozialagentur, Technisches Rathaus, Kindergarten, Hauptpost) befinden. Die südliche Abgrenzung des Zentrums verläuft südlich des Dickswalls, entlang der Althofstraße und südlich der Delle. Die westliche Abgrenzung des Zentrums bildet das Ruhrufer.

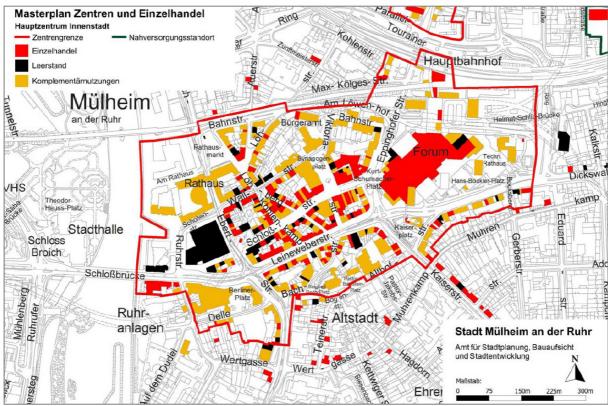


Abbildung 1: Abgrenzung des Hauptzentrums "Innenstadt" (Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015)

Die dem Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 zugrunde liegende Einzelhandelserhebung der GMA hat für das Hauptzentrum einen Einzelhandelsbesatz von 234 Betrieben mit zusammen ca. 37.000 qm Verkaufsfläche ergeben. Hinzu kommen eine Vielzahl an vielfältigen Komplementärnutzungen, wie bspw. Stadtverwaltung, Museen, Kinos, Ärzte und andere medizinische Dienstleistungen, Hotels und Restaurants unterschiedlicher Genres. Das Hauptzentrum verfügt über einen zentralen Haltepunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs, eine Fußgängerzone sowie ein dynamisches Parkleitsystem.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im Hauptzentrum liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Bücher, Schreib- und Spielwaren) mit 18.420 qm Verkaufsfläche. Daneben gibt es auch zahlreiche Angebote im langfristigen Bedarf, u.a. zahlreiche Anbieter von Einrichtungsbedarf. Der kurzfristige Bedarf, dazu gehören Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, umfasst 7.655 qm VK.

Angebotsschwerpunkt im Hauptzentrum bildet das Einkaufszentrum Forum. Außerdem besteht ein dichter Einzelhandelsbestand entlang der Fußgängerzone Schloßstraße. Abseits der Schloßstraße dünnt der Einzelhandelsbesatz zunehmend aus. Nach der Schließung des Kaufhof-Warenhaus im Jahr 2010 waren in der Fußgängerzone vermehrt Leerstände, insbesondere in den A-Lagen der Friedrich-Ebert-Straße und Schloßstraße, zu beobachten.

Mit der Modernisierung des Forums konnte dessen Attraktivität insgesamt gesteigert und Sortiment stärker auf den mittelfristigen Bedarf ausgerichtet werden. Anfang 2019 wurde

an der Stelle der ehemaligen Kaufhof-Immobilie das StadtQuartier Schloßstraße u.a. mit Lebensmittelmarkt, Seniorenwohnen, Büronutzungen, Hotel, Gastronomie und Fitnessstudio realisiert. Mit der Umsetzung dieses Projektes wird beabsichtigt, die frühere Knochenstruktur aus Forum, Fußgängerzone und ehemaligen Kaufhof-Gebäude zu reaktivieren und den gesamten zentralen Innenstadtbereich zu stärken.

Im Vergleich zu Haupt- und Stadtbezirkszentren dienen Stadtteilzentren gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 der Versorgung eines oder mehrerer Wohnquartiere. So liegt das Einzelhandelsangebot hier schwerpunktmäßig im kurzfristigen Bedarf, d.h. Nahrungs- und Genussmitteln. Dieses kann durch einzelne Angebote in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs ergänzt werden. Als Komplementärnutzungen können bspw. Postagenturen, Bankfilialen, Friseur, Allgemeinmediziner sowie gastronomische Angebote die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums unterstützen.

Die Versorgung für den Stadtteil Eppinghofen übernimmt das Stadtteilzentrum entlang der Eppinghofer Straße. Dieses erstreckt sich vom Kreuzungsbereich mit der Aktienstraße im Norden bis zum Kreuzungsbereich mit der Parallelstraße im Süden (siehe Abbildung 2). Gemäß Einzelhandelserhebung zum Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 verfügt das Stadtteilzentrum über "Eppinghofer Straße" 23 Einzelhandelsbetriebe mit 1.325 gm Verkaufsfläche sowie 65 Komplementärnutzungen. Mit sieben leerstehenden Ladenlokalen bemisst sich die Leerstandsquote auf über 20 %. Die Betriebe weisen überwiegend kleinteilige Strukturen auf. Etwa 55 % des Einzelhandels entfällt auf den kurzfristigen Bedarf, der vor allem durch türkische Lebensmittelmärkte gesichert wird. Ergänzt wird die Versorgungsfunktion des Zentrums durch Nahversorgungsstandort "Uhlandstraße". den Als Komplementärnutzungen sind die konsumorientierten Dienstleistungen und Gastronomie besonders stark vertreten. Ansonsten reduziert sich die Versorgungsfunktion aufgrund der Nähe zur Innenstadt auf eine Ergänzung der Innenstadtanbieter, bspw. im Hinblick auf medizinische Dienstleistungen.

Zur Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums ist neben gestalterischen und sozialen Maßnahmen auch die Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf der Potentialfläche nördlich der Parallelstraße wünschenswert.

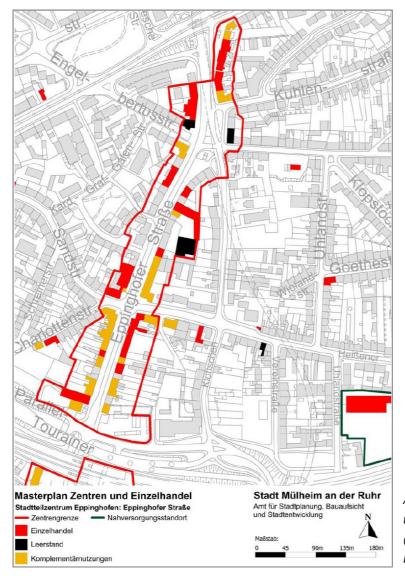


Abbildung 2: Abgrenzung des Stadtteilzentrums "Eppinghofer Straße" (Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015)

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Bereits mit dem Beschluss des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr am 30.05.1986 wurde ein Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplanes "Aktienstraße / Sandstraße – Q 14" eingeleitet. Einen erneuten Einleitungsbeschluss hatte der Planungsausschuss am 14.09.2010 für den gleichnamigen Bebauungsplan gefasst, um im Plangebiet zur Sicherung der gewerblich und industriell nutzbaren Flächen Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten zu steuern. Mit dem Wegfall der damaligen Absicht, zwei Vergnügungsstätten anzusiedeln, ist das akute planerische Handlungserfordernis entfallen. Das Planverfahren war zudem vor dem Hintergrund des Kostenaufwandes für umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen nicht weitergeführt worden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur ist das Plangebiet derzeit als Gewerbegebiet einzustufen. Einzelhandelsbetriebe sind, sofern sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, zulässig. Innerhalb des Plangebietes befinden sich brachliegende bzw. untergenutzte Flächen. Dazu zählt das Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes, dessen Nutzung im Frühjahr 2013 aufgebeben wurde. Aktuell liegt eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung dieses Gebäudes vor. Es wird beabsichtigt einen Non-Food-Discount-Markt mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu eröffnen.

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auch bauleitplanerische Einzelhandelsnutzungen Steuerung von Anforderungen genügen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit kann auch in dem Erfordernis einer Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen - insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten - begründet sein, um bestimmte durch die Gemeinde festgelegte Zentren zu schützen und zu entwickeln. Für eine solche bauleitplanerische Reglementierung bedarf es eines städtebaulichen Konzepts, aus dem sich der gesamtstädtische Ansatz zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet ergibt. Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am 25.06.2015 mit dem Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 ein solches städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das seitdem die fachliche Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bildet (siehe Kapitel 2.5).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet würde aufgrund seiner Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche den Zielen und Vorgaben des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 zuwiderlaufen. Hiernach sind die Zentren in ihrer Funktion als zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Sowohl im Hauptzentrum "Innenstadt" als auch im Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" sind derzeit strukturelle Probleme erkennbar, die sich bspw. durch vermehrte Leerstände und das Fehlen von wichtigen Ankermietern äußern. Auch die Ausnahmeregelung für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche fände keine Anwendung. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der 700-Meter-Schutzzone sowohl des Hauptzentrums "Innenstadt" als auch des Stadtteilzentrums "Eppinghofer Straße" wäre bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten von einer Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

Sowohl im RFNP als auch im Entwurf des Regionalplans Ruhr ist mit der zeichnerischen Festlegung bzw. Darstellung des Plangebietes als GIB bzw. gewerbliche Baufläche die langfristige Beibehaltung der gewerblich-industriellen Nutzung vorgesehen. Gemäß den

raumordnerischen Vorgaben (LEP, RFNP und Regionalplan Ruhr) sind die Flächen innerhalb der GIB vorrangig den nicht wohnverträglichen, d.h. emittierenden Gewerbeund Industriebetrieben vorbehalten. In Bezug auf die in den GIB bestehenden Gewerbeund Industriebetriebe sollen neben der Sicherung ihres Bestandes auch geeignete
Entwicklungsspielräume eingeräumt werden, bspw. durch die planerische Sicherung von
Erweiterungs- bzw. Verlagerungsflächen oder den Schutz vor dem Heranrücken von
Nutzungen, die die gewerblichen Entwicklungsperspektiven aufgrund erhöhter
Schutzansprüche einschränken können.

Um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum Schutz der Zentren sowie zur Sicherung der gewerblich-industriellen Nutzungen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu steuern, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Zur konsequenten Umsetzung der Ziele und Vorgaben des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 sowie der raumordnerischen Erfordernisse des LEP, des Regionalplans Ruhr (Entwurf) sowie des RFNP sind Festsetzungen erforderlich, mit denen Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet eingeschränkt werden.

3.2 Ziele der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum "Innenstadt" und das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erhalten und zu entwickeln und darüber hinaus die im GIB bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe sowie die plankonforme Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen zu sichern.

Wie bereits in Kapitel 1.2 ausgeführt, übernimmt das Hauptzentrum "Innenstadt" für die Gesamtstadt die Versorgung mit Waren vor allem des mittelfristigen, aber auch des langfristigen Bedarfs und bietet eine Vielzahl an Einrichtungen mit Bedeutung für die Gesamtstadt. Gleichzeitig ist das Warenangebot des Zentrums bedeutsam für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Nahbereich. Im Stadtteil Eppinghofen wird die Versorgung des kurzfristigen Bedarfes durch das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" und ergänzend durch den Nahversorgungsstandort "Uhlandstraße" gewährleistet. Das Hauptzentrum "Innenstadt" sowie das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" sind gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 als zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion und Attraktivität zu erhalten und stabilisieren.

Die weitreichenden Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sollen im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben. Zu Sicherung der gewerblich-industriellen Nutzungsstruktur im GIB ist die Einschränkung der besonders rentablen Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Um die Versorgungsfunktionen der beiden Zentren

nicht zu gefährden, bedarf es der Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen im Hinblick auf ihre Zentrenverträglichkeit. Vor diesem Hintergrund sollen innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Mülheimer Liste ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan mit den maßgeblichen landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen (siehe Kapitel 2.1 und 2.2) vereinbar ist, ist er im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zudem ist er gemäß § 1 Abs. 6 BauGB aus der bauleitplanerischen Darstellung des RFNP entwickelt.

4. Städtebauliche Konzeption

Zum Schutz des Hauptzentrums "Innenstadt" und des Stadtteilzentrums "Eppinghofer Straße" sowie zur Sicherung gewerblicher Entwicklungspotentiale sollen mit diesem Bebauungsplan insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen von den Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ausgenommen werden.

5. 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. Die Sicherung und Entwicklung des Hauptzentrums sowie des Stadtteilzentrums sichert die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen und stärkt die Innenstadt sowie den Stadtteil Eppinghofen. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

6. Begründung der Planinhalte

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich soll als Gewerbegebiet entwickelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenund nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Mülheimer Sortimentsliste sollen ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogerieartikel

Heimtierfutter

Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke, Wein, Sekt, Spirituosen, Tabak)

Optik, Augenoptik

Pharmazeutische Produkte, Reformwaren

Schnittblumen

Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe

Bekleidung

Bücher

Computer, Telefone, Zubehör

Elektrokleingeräte

Erotikartikel

Foto und Zubehör

Handarbeitswaren

Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel

Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren (ohne Matratzen)

Hörgeräte

Kosmetik- und Parfümerieartikel

Lederwaren

Musikinstrumente und Musikalien

Nähmaschinen

Sanitätsartikel

Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (incl. Büromaschinen)

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel, -geräte (ohne Sportgroßgeräte, ohne Fahrräder)

Sportbekleidung, -schuhe

Tonträger, Bildträger, Computerspiele

Uhren, Schmuck

Unterhaltungselektronik

Waffen, Jagdbedarf

Gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich in nur Versorgungsbereichen zulässig sein; großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in der Innenstadt und in den Stadtbezirkszentren zugelassen werden. Aufgrund des Plangebietes außerhalb der Lage des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt daher ein von der Verkaufsflächengröße unabhängiger genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 nur zugelassen werden, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet, die Ansiedlung für die Gewährleistung einer fußläufigen Versorgung erforderlich ist und erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu befürchten sind. Zudem muss der Vorhabenstandort außerhalb der 700-Meter-Schutzzone von zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Das Hauptzentrum "Innenstadt", das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" sowie der Nahversorgungsstandort "Uhlandstraße" stellen für die in der Umgebung Plangebietes ansässige Wohnbevölkerung fußläufige die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicher. Da das Plangebiet zudem innerhalb der Schutzzone von 700 m um das Hauptzentrum "Innenstadt" und das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" liegt, ist auch der Ausschluss von Einzelhandel nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aus den Festlegungen des Masterplans städtebaulich erforderlich.

Durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird eine Ansiedlung von Nutzungen im Plangebiet, die das Hauptzentrum "Innenstadt" sowie das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" hinsichtlich des Einzelhandelsangebots negativ beeinträchtigen, verhindert. Darüber hinaus wird hierdurch gesichert, dass die Flächen im Plangebiet einer gewerblichen Nutzung, insbesondere für das produzierende Gewerbe, vorbehalten sind. Die Festsetzungen dienen damit der Verwirklichung der Ziele des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 und der bauleitplanerischen Umsetzung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Erhaltung und Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren sowie zur Sicherung von gewerblichen Flächen.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten stellt die Zurückstellung des privaten Belangs der Grundstückseigentümer dar, auf dem Grundstück eine besonders rentable Nutzung zu verwirklichen. Auf den Grundstücken verbleibt jedoch ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. insbesondere Hierzu zählen gewerbliche Nutzungen, mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. einschließlich Einzelhandel Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke ist gerechtfertigt und städtebaulich erforderlich, da sie den gesamtstädtischen Zielen des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 im Hinblick auf die Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen sowie der Sicherung von gewerblichen Flächen dient. Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Bauleitplanung die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und gestärkt werden sollen. Das private Interesse einer uneingeschränkten Nutzbarkeit eines Grundstückes ist dem gegenüber geringer zu werten; ein Anspruch auf eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksnutzung besteht nicht.

Auch mit dem vorgesehenen Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente im Plangebiet genießen bereits bestehende Betriebe mit diesen Sortimenten Bestandsschutz. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird weder in derzeit ausgeübte Nutzungen noch in den genehmigte Bestand eingegriffen. Dies betrifft auch die im Jahr 2000 erteilte Baugenehmigung für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt an der Aktienstraße 23 sowie den nachfolgenden Genehmigungen zur Erweiterungen des nicht großflächigen Lebensmittelmarktes. Die rechtskräftigen Baugenehmigungen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine zukünftige Änderung bspw. der Verkaufsflächengröße, Sortimente oder bauliche Umstrukturierung bedarf jedoch einer neuen Baugenehmigung auf Grundlage des Bebauungsplans.

7. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

7.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums "Innenstadt" sowie des Stadtteilzentrums "Eppinghofer Straße" als zentrale Versorgungsbereiche aufgestellt.

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer Einzelhandelssteuerung, um zentrale Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 zu erhalten und zu entwickeln. Im Bebauungsplan kann daher festgesetzt werden, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11, hier der Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, zu berücksichtigen, welches Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält.

7.2 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen kommen insbesondere die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, oder die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans in Betracht.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass innerhalb des Plangebietes kleinflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend der baulichen Vorprägung Gewerbegebiet zulässig wären. Insbesondere die derzeit brachliegende Fläche an der Aktienstraße 23 bietet flächenmäßig die Voraussetzungen für eine solche Ansiedlung. eines Ohne die Aufstellung Bebauungsplans kann die Ansiedlung Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zum Erhalt und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche nicht gesteuert werden. Somit würden die Ziele des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 nicht umgesetzt werden. Das Zulassen von Ausnahmen von in einem Einzelhandelskonzept festgelegten Zielen bedeutet immer auch eine Schwächung des Gesamtkonzepts und seiner Anwendbarkeit insgesamt. Die Nicht-Planung ist somit keine Alternative.

7.3. Unionsrechtliche Anforderungen an den Einzelhandelsausschluss

Einzelhandel, insbesondere Einzelhandel für Waren mit geringem Platzbedarf, ist eine Dienstleistung und fällt damit in den Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt). Die Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie sind unmittelbar auf Bebauungspläne anwendbar. Dies bedeutet: Tätigkeiten des Einzelhandels mit Waren ohne großen Platzbedarf, insbesondere Lebensmittel und andere Dinge des täglichen Bedarfs, in Gebieten außerhalb eines Stadtzentrums einer Gemeinde, die durch einen Bebauungsplan gesteuert werden, sind an Art. 4 Nr. 7 und Art. 15 der Dienstleistungsrichtlinie zu messen. Ein planerischer Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist Verbot im Sinne als der Dienstleistungsrichtlinie zu begreifen. Dieser Ausschluss ist nur dann zulässig, wenn es die Bedingungen der Nichtdiskriminierung, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit erfüllt. Eine solche Einzelhandelssteuerung kann aber durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt und damit erforderlich sein.

In diesem Sinne soll die planerische Steuerung des Einzelhandels bezwecken, zum einen vor dem Hintergrund des Mangels an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen im Stadtgebiet geeignete Flächen für die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben im Plangebiet zu sichern. Zum anderen soll hiermit die Attraktivität des Hauptzentrums "Innenstadt" sowie des Stadtteilzentrums "Eppinghofer Straße" gestärkt, Leerstand in diesen Zentren vermieden und damit dem Schutz der städtischen Umwelt gedient werden.

Auch zum Schutz der Zentren ist der vorgesehene Einzelhandelsausschluss verhältnismäßig. Das Hauptzentrum "Innenstadt" sowie das Stadtteilzentrum "Eppinghofer Straße" sind gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 in ihren

Versorgungsfunktionen und ihrer Attraktivität zu erhalten und stabilisieren. Beide Zentren übernehmen die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Nahrungs- und Genussmittel), das Hauptzentrum dient darüber hinaus der Versorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Eine solche verbrauchernahe Versorgung, auch begünstigt durch vorhandene Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs, dient der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Verbraucherschutz. Zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums sowie des Stadtteilzentrums ist der festgesetzte Einzelhandelsausschluss unter Berücksichtigung des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 geeignet, einer Gefährdung der Zentren entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Förderung der Ziele zu leisten. Durch den Ausschluss des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet kann die Zentren Der Attraktivität beider erhalten werden. Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet lässt dabei genug Raum, im Plangebiet andere Nutzungen zuzulassen.

8. Umweltbelange

Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.