

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Mellinghofer Straße / Mariannenweg – C 20 (v)"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Mellinghofer Straße / Mariannenweg – C 20 (v)“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Textliche Festsetzungen

Stand: 18.12.2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Vorhabenträger: Bauwert GmbH
Schmitzbauer Straße 3
45473 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: ÖbVI Dr.-Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Stadtplanungsamt

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Erker bis zu 1,0 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Stellplätze, Garagen und Carports

3.1 Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

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

3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

4. Gestaltung

4.1 Einzel- und Doppelhäuser

Die Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe einheitlich zu gestalten. Alle Wohnhäuser sind in identischen Fassadenmaterialien und -gestaltungen auszuführen.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauO NRW

4.2 Dächer

Für alle Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 39° bis 41° zulässig. Garagen und Carports sind mit Flachdächern bis max. 10° Dachneigung zulässig.

4.3 Bauliche Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

5 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Rigolen zu versickern. Gemeinschaftsanlagen sind zulässig.

Die Rigolen werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan den einzelnen Häusern wie folgt zugeordnet:

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Rigole R1: Häuser 9 + 10

Rigole R2: Häuser 11+12

Rigole R3: Häuser 13+14
Rigole R4: Häuser 15+16
Rigole R5: Häuser 17+18
Rigole R6: Häuser 19+20
Rigole R7: Häuser 7 + 8

Auf das erforderliche Verfahren bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a
BauGB i.V.m.
§§ 1ff BNatSchG und
§ 1 a BauGB

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- 6.1 Das auf befestigten Vorgartenflächen und privaten Zuwegungen, Garagenzufahrten und Stellplätzen anfallende Regenwasser ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasseraufnahmefähiger Unterbauten zu versickern bzw. auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.
- 6.2 Das auf den befestigten Besucherstellplätzen anfallende Regenwasser ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasseraufnahmefähiger Unterbauten zu versickern.
- 6.3 Oberflächenveränderungen und Eingriffe innerhalb des geschützten Wurzelraumes zu erhaltender Gehölze sind nur unter Beachtung der Baumschutzsatzung und der ZTV Baumpflege in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.
- 6.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- 6.5 Innerhalb des Vorhabengebietes sind entsprechend den lt. Planzeichnung empfohlenen Standorten zu pflanzen:

4 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, z.B. Prunus avium „Plena“
und
10 Obstbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm

Die Bäume sind fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

- 6.6 Die Flachdächer der Garagen und Carports sind mit einer extensiven Begrünung aus Sedum-Sprossen mit mindestens 6 Arten und einer Substratstärke von 7 cm zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

- 6.7 Anlegen einer einreihigen Laubgehölzhecke im nördlichen und südlichen Grenzbereich des Vorhabengebietes, mindestens im Umfang von 90 m Länge und einer Pflanzhöhe von 100/125 cm. Die Hecke ist fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.
- 6.8 Flächen für das Straßenbegleitgrün sind mit einer dauerhaften, mindestens bodendeckenden Strauchschicht zu bepflanzen.

7. Geh -, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An allen Fassaden der Gebäude (ausgenommen der Ostfassade der beiden südlichen Doppelhäuser (Häuser Nr. 18 und 19 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sowie der Nordfassade des süd-östlichsten Doppelhauses (Häuser Nr. 17 und 18 des Vorhaben- und Erschließungsplanes), ist die Ausführung fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen erforderlich.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die jeweils geplante Ausführung der Lüftungsanlagen ist im Rahmen der Ausführungsplanung und unter Berücksichtigung der konkreten Raumabmessungen und Fensterflächen in schalltechnischer Hinsicht zu überprüfen und zu dimensionieren.

II Hinweise

Lärmvorbelastung

Das Vorhabengebiet ist durch Verkehrslärm auf der Mellinghofer Straße und der BAB A 40 vorbelastet.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde)

§§ 15 und 16 DSchG NW

oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.

Im Umfeld stehende Bäume sind nach RAS – LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Schutzmaßnahmen sind mit den Eigentümern und dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 18915, 18917 und 18300 hingewiesen.

Bei der Verwendung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische

Regeln der LAGA) zu beachten.

Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begrünung der Flachdächer wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschrift BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu beachten.

Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Samelfahrzeuge zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabengebietes beträgt 48 m³/h.

§ 1 Abs.2 Gesetz über den Feuer-
schutz und die Hilfeleistung bei
Unglücksfällen und öffentlichen
Notständen (FSHG)

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorgesehen.

Die Vorgaben des § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mellinghofer Straße / Mariannenweg – C 20 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Begründung und Umweltbericht

Stand: 18.12.2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Vorhabenträger: Bauwert GmbH
Schmitzbauer Straße 3
45473 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: ÖbVI Dr. – Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

<u>I.</u>	<u>Räumliche und strukturelle Situation</u>	4
<u>II.</u>	<u>Planungsrechtliche Situation</u>	5
<u>1</u>	<u>Gebietsentwicklungsplan</u>	5
<u>2</u>	<u>Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept</u>	5
<u>3</u>	<u>Teilraumentwicklungskonzept Dümpten</u>	6
<u>4</u>	<u>Flächennutzungsplan</u>	6
<u>5</u>	<u>Bebauungsplan / Gestaltungssatzung / Fluchtlinien</u>	6
<u>III.</u>	<u>Projektbeschreibung</u>	6
<u>IV.</u>	<u>Anlass und Ziele der Planung</u>	8
<u>1</u>	<u>Anlass zur Planaufstellung</u>	8
<u>2</u>	<u>Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</u>	8
2.1	Städtebauliches Konzept	8
2.2	Art der baulichen Nutzung	9
2.3	Maß der baulichen Nutzung	9
2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
2.7	Gestaltung	11
2.8	Verkehr	11
2.9	Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Medien	13
2.10	Schmutzwasser, Dach- und Oberflächenwasser	13
2.11	Müllentsorgung	13
2.12	Maßnahmen zur Begrünung	14
2.13	Schallschutz	15
<u>3</u>	<u>Kosten der Realisierungsmaßnahme</u>	16
<u>4</u>	<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	16
<u>5</u>	<u>Planungsalternativen</u>	16

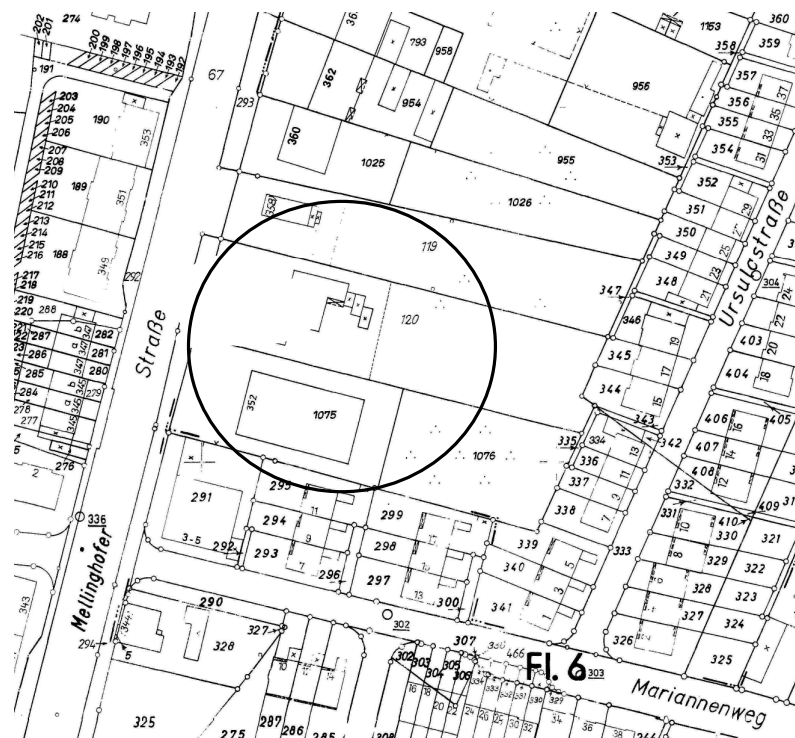
Teil B: Umweltbericht

<u>I.</u>	<u>Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</u>	18
------------------	---	-----------

<u>II.</u>	<u>Ziele des Umweltschutzes</u>	19
<u>III.</u>	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	21
<u>1</u>	<u>Schutzgut Mensch</u>	21
<u>2</u>	<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>	26
<u>3</u>	<u>Schutzgut Landschaft</u>	32
<u>4</u>	<u>Schutzgut Boden</u>	33
<u>5</u>	<u>Schutzgut Wasser</u>	36
<u>6</u>	<u>Schutzgut Klima und Luft</u>	39
<u>7</u>	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	45
<u>IV.</u>	<u>Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes</u>	45
<u>V.</u>	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u>	45
<u>VI.</u>	<u>Technische Verfahren bei der Überprüfung, Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen</u>	46
<u>VII.</u>	<u>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen</u>	48
<u>VIII.</u>	<u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u>	49

I. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße / Mariannenweg - C 20 (v)“ liegt im Ortsteil und der Gemarkung Dümpten nördlich der Bundesautobahn BAB 40. Es handelt sich um einen Innenbereich, der von der jeweiligen Bebauung der umliegenden Straßen, der Ursulastraße im Osten, dem Mariannenweg im Süden und der Mellinghofer Straße im Westen eingefasst wird. Er umfasst aus der Flur 4 Teilflächen der Flurstücke 119 und 120 sowie das Flurstück 1076, insgesamt ca. 5.048 m².



Auszug aus der Amtlichen Flurkarte (Originalmaßstab 1:1.000)

Die Anbindung des Vorhabengebietes erfolgt über die Mellinghofer Straße (L 450). Sie bietet für den Individualverkehr ebenfalls den Zugang zum übergeordneten Verkehrsnetz der Bundesstraße B 231 im Norden und der Bundesautobahn BAB 40 im Süden sowie der Landesstraße L 215 im Süd-Westen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowohl zum Mülheimer wie auch zum Oberhausener Zentrum ist über die Buslinien 136 und 124 mit Haltestellen in 150 m bzw. 300 m Entfernung gegeben. Weiterhin befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 102 in einer Entfernung von ca. 400 m.

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 4,0 km in südlicher Richtung, die Altstadt von Oberhausen befindet sich ca. 2,5 km in nord-westlicher und die neue Mitte Oberhausen ca. 3,0 km in nahezu nördlicher Richtung. Getränkemarkt, Apotheke und diverse

kleine Gewerbebetriebe liegen in fußläufiger Entfernung. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten bieten das Nahversorgungszentrum Oberheidstraße/Denkhauser Höfe und das nahegelegene Gewerbegebiet am Heifeskamp und der Mannesmannallee.

In unmittelbarer Umgebung zum Vorhabengebiet sind Kinder- und Jugendeinrichtungen, die Katholische Grundschule (Schildbergschule), eine Bücherei, Kirchen, Sporteinrichtungen, eine öffentliche Grünfläche und auch eine städtische Alteneinrichtung vorhanden.

Derzeit wird das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Norden und Süden als Zier- und Nutzgarten genutzt, der mittlere Bereich unterliegt keiner regelmäßigen Nutzung oder Pflege, er liegt überwiegend brach. Teilweise ist es mit Einzelbäumen, im Osten und Süd/Osten der Brachfläche mit Hecken, dichtem Gebüsch und Feldgehölzen bestanden.

Das Areal unterliegt lediglich geringen Geländeschwankungen. Von Westen nach Osten steigt es von ca. 49 m auf ca. 50 m an.

II. Planungsrechtliche Situation

1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP, 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Vorhabengebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt. In diesen Bereichen sollen die Kommunen vorrangig die Wohnnutzung sichern und Funktionsmischungen verstärken. Dies bedeutet, dass Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Darstellungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammengefasst werden, dass sie ohne größeres Verkehrsaufkommen untereinander erreichbar sind.

Die vorgesehene Nutzung als reines Wohngebiet (WR) entspricht somit den Rahmenbedingungen des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept

In dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr (RFEK, 1984) ist das Vorhabengebiet als „angebundener Bereich“ des Siedlungsschwerpunktes Dümpten dargestellt.

3 Teilraumentwicklungskonzept Dümpten

Weiterhin wird im RFEK das Stadtgebiet u.a. unter Berücksichtigung der strukturbedingten Funktionszusammenhänge in sechs Teilräume untergliedert. Für diese einzelnen Teilräume sollen Teilraumentwicklungsplanungen durchgeführt werden, die einerseits eine Konkretisierung der übergeordneten Planungsvorgaben sowie eine Zusammenfassung der kommunalen räumlichen und sektoralen Planung darstellen. Andererseits sollen sie selbst Planvorgaben für den Teilraum entwickeln.

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des Teilraumentwicklungskonzeptes Dümpten (von 1996). Im zugehörigen Teilraumentwicklungsplan wird es als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Abgrenzung zur umschließenden Bebauung erfolgt nicht.

4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr (FNP, 2005) ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit entspricht die Planung den beabsichtigten Nutzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mellinghofer Straße / Mariannenweg - C 20 (v)“ wird also aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr entwickelt.

5 Bebauungsplan / Gestaltungssatzung / Fluchtlinien

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine Gestaltungssatzung.

1979 wurde für den gesamten Straßenblock (Mellinghofer Straße - Heiermannstraße - Ursulastraße - Mariannenweg) zwecks Bestandssicherung und Nachverdichtung der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Mellinghofer Straße / Ursulastraße – C 13“ gefasst. Dieses Verfahren wurde nicht weiter verfolgt.

Für die Mellinghofer Straße besteht der am 02.03.1950 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan. Diese Fluchtlinien sind mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich an der Planstraße aufgehoben.

III. Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger, die Bauwert GmbH, überplant den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Einvernehmen mit den derzeitigen Eigentümern mit zwei Einzel- und sechs Doppelhäusern (14 Wohneinheiten zuzüglich Garagen/Carports) zur reinen Wohn-

nutzung. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 230 m² und 340 m², ein weiteres Grundstück erreicht ca. 570 m².

Die Wohnhäuser sollen in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlkonstruktionsdecken und Holzdachstuhl errichtet werden. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 41° vorgesehen. Für die Garagen sind Flachdächer geplant.

Die Wohnhäuser werden II-geschossig mit Keller errichtet. Sie erhalten ein ausbaufähiges Dachstudio ohne Dachaufbauten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag eine Firsthöhe von 10,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und 10,80 m über Straßenniveau (bezogen auf das mittlere Straßenniveau der neu zu errichtenden Privatstraße vor dem jeweiligen Doppelhaus) nicht zu überschreiten. Für die Grundrisse sind drei Gebäudetypen vorgesehen. Für die nördlichen und östlichen Doppelhäuser (Gebäude Nr. 9-16 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sind Abmessungen von ca. 11,25 m x 5,4 m vorgesehen, damit ergeben sich Wohnflächen von ca. 120 m². Die südlichen Doppelhäuser sollen bei gleichbleibender Gebäudetiefe etwas breiter gebaut werden, somit ca. 11,25 m x 6,0 m. Dies entspricht einer Wohnfläche von ca. 135 m² auf zwei Etagen. Die freistehenden Einfamilienhäuser sollen einen Grundriss von ca. 11,25 m x 6,9 m bekommen und somit über ca. 155 m² Grundfläche auf zwei Etagen verfügen.

Für die Beheizung der Wohnhäuser wird eine klimafreundliche, emissionsarme Heizform z. B. die Nutzung von Erdwärme, Wärmepumpen oder eine zentrale Gasheizungsanlage vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße von der Mellinghofer Straße aus, die sich im östlichen Vorhabengebiet nach Norden und Süden aufweitet und die anliegenden Grundstücke erschließt. Die nördliche T-Kreuzung bietet auch größeren Versorgungsfahrzeugen eine Wendemöglichkeit. Die südliche Straßenaufweitung ist etwas kleiner dimensioniert und ermöglicht den Eigentümern und Besuchern ein bequemes Zu- und Abfahren der südlichen Grundstücke.

Entlang der nord-südlich verlaufenden Erschließungsstraße entstehen fünf Besucherstellplätze und eine Müllsammelstelle, die mit Begleitgrün eingefasst werden. Die Stellplätze und Garagenzufahrten sowie die Zuwegungen auf den privaten Grundstücken sollen mit versickerungsfähigem Pflaster versehen werden.

Die Erschließungsstraße inklusive der Straßenbeleuchtung wird vom Vorhabenträger realisiert.

IV. Anlass und Ziele der Planung

1 Anlass zur Planaufstellung

Die bestehende Grundstücksstruktur der das Vorhabengebiet umgebenden Bebauung spart einen Innenbereich aus, der nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur integriert ist und überwiegend keiner (regelmäßigen) Nutzung oder Pflege unterliegt. Aufgrund der Aufgabe und dem Abriss des Gemeindezentrums der evangelischen Kirchengemeinde an der Mellinghofer Straße 354 wird die Erschließung dieses Innenbereichs möglich. Die bauliche Entwicklung dieses Vorhabengebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a des Baugesetzes (BauGB) der Verdichtung von Innenbereichen vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Vorrang zu geben ist.

Während die durch den Abriss des Gemeindezentrums entstehende Baulücke an der Mellinghofer Straße nach den Kriterien des § 34 BauGB bezüglich ihrer neuen Überplanung zu beurteilen ist, ist diese Möglichkeit für eine Bebauung des Innenbereiches nicht gegeben. Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mellinghofer Straße / Mariannenweg – C 20 (v)“ erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaunutzung zu schaffen.

2 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

In der Umgebungsbebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegt Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern auf relativ kleinen Grundstücken. An der Mellinghofer Straße befindet sich südlich angrenzend ein Getränkemarkt.

In Anlehnung und Ergänzung an die bestehende Wohnnutzung plant der Vorhabenträger im Einvernehmen mit den drei Eigentümern der ca. 5.050 m² großen Fläche eine aufgelockerte bauliche Innenentwicklung, um dem Bedarf an familiengerechten Einfamilienhäusern im Stadtteil Dümpten entgegen zu kommen.

Die konkreten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lauten:

- Schaffung von familiengerechtem Bauland für zwei Einzel- und sechs Doppelhäuser sowie den entsprechenden Garagen/Carports
- Herstellung der erforderlichen privaten Erschließungsstraße sowie integrierte Parkmöglichkeiten für Besucher

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Verfahrensgebiet zwei Einzel- und sechs Doppelhäuser zu Wohnzwecken vorgesehen. Deshalb wird ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, fügen sich aufgrund ihrer Größe, ihrer Emissionen und ihres möglichen Verkehrsaufkommens nicht in das verfolgte städtebauliche Konzept ein. Insbesondere der mit diesen Nutzungen hinzukommende zusätzliche PKW-Verkehr wäre mit der beabsichtigten Wohnnutzung unverträglich. Der einhergehende erhöhte Stellplatzbedarf kann im Vorhabengebiet ebenfalls nicht erbracht werden. Zudem ist vorgesehen, dass bestehende Infrastruktureinrichtungen und Strukturen durch weitere Nutzer gestärkt und damit in ihrem Bestand gesichert werden. Die beschriebenen in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind daher im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt den Prinzipien der flächensparenden Bauweise und sieht gemäß den Obergrenzen der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 vor.

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 soll hingegen nicht vollends ausgeschöpft werden, sondern zur maßvollen Beschränkung des Bauvolumens der neuen Baukörper und der zweigeschossigen Bauweise folgend wird hier 0,8 als Maximum festgesetzt. Dem Grundsatz der flächensparenden Bauweise kann damit trotzdem gefolgt werden.

Weiterhin orientiert sich die aktuelle Planung an der überwiegend II - geschossigen Umgebungsbebauung und fügt sich harmonisch in den Bestand ein.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche erfolgt nach den Bestimmungen der BauNVO mittels Baugrenzen. Dabei umschließen die zeichnerischen Festsetzungen die projektierten Baukörper generalisiert, um eine zu differenzierte Festsetzung zu vermeiden und

um zukünftigen Erweiterungen planungsrechtlich geringfügigen Raum zu lassen. Die Baufelder weisen deshalb eine Bautiefe von 13,0 m auf.

Bezüglich der Baugrenzen ist ein Überschreiten durch Vordächer und Erker um bis zu 1,0 m zulässig, so dass weiterer, geringer Raum für individuelle Gestaltungswünsche geschaffen wird.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden im Vorhabengebiet zwei Einzel- und sechs Doppelhäuser mit jeweils zwei zulässigen Vollgeschossen realisiert.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Für jedes Wohnhaus ist eine Garage und ein vorgelagerter Stellplatz vorgesehen. Wahlweise kann die Garage auch durch einen Carport ersetzt werden.

Im Sinne des § 1a (1) BauGB wird die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Garagen und Carports auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert. Stellplätze, Garagen und Carports sind weiterhin aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der privaten Erschließungsfläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Die Geh- und Fahrrechte schaffen für die Anwohner, Besucher und sonstigen Anlieger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt und den Zugang in den Innenbereich des Plangebietes. Die Leitungsrechte sichern die Beleuchtung sowie die Versorgung des Gebiets u.a. mit Strom, Gas, Frischwasser, Kanalisation, Telefon und Medien. Die Sicherung erfolgt mittels Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und wird dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag als Verpflichtung auferlegt.

2.7 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes werden die im Folgenden aufgeführten Gestaltungsregeln festgesetzt. Diese Regeln stellen einen vereinheitlichenden Rahmen auf, belassen aber ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für den Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

Einzel- und Doppelhäuser

Die Doppelhaushälften sind mit der gleichen Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe aufeinander abzustimmen. Alle Wohnhäuser sind in identischen Fassadenmaterialien und gleiche oder aufeinander abgestimmte Fassadenfarben auszuführen. Durch diese Vorgaben wird ein homogener Charakter dieser Innenraumbebauung erzielt.

Dachformen

Im Vorhabengebiet sind für die Wohnhäuser ausschließlich Satteldächer vorgesehen. Die geplanten Dachneigungen betragen 39 – 41 Grad. Für Garagen und Carports sind gering geneigte Dächer bis max. 10 Grad (Flachdächer) mit Begrünung zulässig.

So integriert sich die Planung optisch in den umgebenden Bestand. Die Dachbegrünung der Garagendächer wirkt sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse im Vorhabengebiet aus.

Firstrichtung

Für die nord- und östlichen Doppelhäuser (Gebäude Nr. 9 - 16 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) ist die Firstrichtung in nord/südlicher Richtung vorgesehen. Die Festlegung der Firstrichtung der freistehenden Einfamilienhäuser erfolgt in Anlehnung an die benachbarte geplante Reihenhausbauung in West/Ost – Ausrichtung; gleiches gilt für die beiden südlichen Doppelhäuser (Gebäude Nr. 17 – 20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

2.8 Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße / Mariannenweg -C 20 (v)“ erfolgt mit einem Anschluss an die Mellinghofer Straße.

Innere Erschließung

Das Verfahrensgebiet befindet sich in etwa 50 m Tiefe zur Mellinghofer Straße. In Höhe der Hausnummer 354 wird eine private 5,0 m breite Erschließungsstraße in West/Ost-Richtung

mittig in das Gebiet hineingeführt. Diese Straße weitet sich am Ende in eine T-förmige Anlage auf, die sich nach Süden fortsetzt und sich unmittelbar vor den südlichen beiden Doppelhäusern erneut aufweitet. Die nördliche T-förmige Aufweitung ist bezüglich der Radien und Breiten so dimensioniert, dass eine Wendemöglichkeit auch für größere Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr und Feuerwehr) gewährleistet ist. Die südliche Aufweitung ist etwas kleiner und ermöglicht den Eigentümern und Besuchern ein bequemes Anfahren der südlichen Grundstücke.

Der Einfahrtsbereich von der Mellinghofer Straße ist ebenfalls aufgeweitet, um den Zugangs- und Abflussverkehr zur relativ stark befahrenen Mellinghofer Straße möglichst nur wenig zu beeinflussen.

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischverkehrsfläche neben der eigentlichen Erschließungsfunktion (sowohl für die motorisierte und fußläufige als auch für die ver- und entsorgungstechnische Erschließung) eine wichtige Funktion für die Bewohner der neuen Gebäude als Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsort aufweisen. Dieses Erschließungssystem zieht ausschließlich Zielverkehr nach sich, da Durchgangsverkehr nicht möglich ist.

Der Straßenausbau inklusive Beleuchtung wird vom Vorhabenträger realisiert. Genauere Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Ruhender Verkehr

Als Flächen für den ruhenden Verkehr sind entlang der Erschließungsanlage fünf Stellplätze für den Besucherverkehr vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel für die Besucherstellplätze ist 1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten (zwingend erforderlich wären 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten, somit in der Summe 4 Stellplätze). Zudem ist eine gute Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftigen Bewohner des Gebietes gegeben. Die Besucherstellplätze sind dauerhaft als Parkplätze für die Allgemeinheit zu kennzeichnen. Die zukünftige Pflege und Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vorhabenträger. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Auf den jeweiligen Grundstücken ist ein(e) Garage/Carport vorgesehen, so dass der erforderliche Stellplatzschlüssel von 1:1 realisiert wird. Im gesamten Vorhabengebiet dürfen Carports, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Garagenflächen sollen von den Verkehrsflächen mindestens im Abstand von 5,0 m errichtet werden, so dass die Möglichkeit besteht, vor den Garagen jeweils ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen notwendigen Stellplatz im Sinne des § 51 BauO NRW. Er trägt lediglich der

Tatsache Rechnung, dass in zahlreichen Einfamilienhaushalten Bedarf für das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges vorhanden ist. Hierbei wird der private Zufahrtsbereich genutzt und der Verkehrsraum der Wohnstraße gleichermaßen entlastet.

2.9 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Medien

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Gas, Wasser sowie Telefon und Medien erfolgt durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der Mellinghofer Straße. Die entsprechenden Anschlüsse im Verfahrensgebiet sind neu zu verlegen.

2.10 Schmutzwasser, Dach- und Oberflächenwasser

Das aufgrund der geplanten Wohnnutzung anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Abwasserkanal in der Mellinghofer Straße eingeleitet.

Das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht. Eine Ausnahme bildet das Oberflächenwasser, welches auf der privaten Erschließungsstraße anfällt. Dieses wird in einen Kanal geleitet und der Kanalisation in der Mellinghofer Straße zugeführt.

Die Mellinghofer Straße liegt innerhalb eines rückstaugefährdeten Bereiches. Maßnahmen zum Schutz eines eventuellen Rückstaus werden bei der Planung des Erschließungskanals berücksichtigt.

Das auf den Dachflächen der Häuser anfallende Regenwasser wird in Rigolen geleitet. Für die Garagen oder Carports sind begrünte Flachdächer geplant, die einen Zwischenspeicher für das Regenwasser realisieren.

Die privaten Erschließungsanlagen werden mit versickerungsfähigem Pflaster und entsprechendem Unterbau versehen beziehungsweise so geneigt, dass das Regenwasser in die angrenzenden eigenen Grünflächen abfließen und versickern kann.

2.11 Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung werden Standorte in der Größe entsprechend der standardmäßig erforderlichen Abstellflächen für Restmüll, „Grüner Punkt“ und Bioabfall auf den Grundstücken selber berücksichtigt. Für die südlichen drei Doppelhäuser, für die eine direkte Andienung durch die Müllabfuhr nicht möglich ist, wird eine Müllsammelstelle nördlich der Besucherstell-

plätze hergerichtet. Auf dieser Fläche sollen an den Abfuhrtagen die Müllbehälter dieser Wohneinheiten bereitgestellt werden.

Die Müllentsorgung soll über den Eigenbetrieb Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) erfolgen.

2.12 Maßnahmen zur Begrünung

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) des Büros für Freiraumplanung, Ulrich Zens (vom 07.11.2007) werden die Ergebnisse zur Bewertung des Bestandes und des geplanten Eingriffs dargestellt und Vorschläge für sinnvolle Maßnahmen im Vorhabengebiet unterbreitet.

Als Festsetzungen für Minderungsmaßnahmen im Vorhabengebiet sind vorgesehen:

- Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Garagen-Vorflächen sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich Wasseraufnahmefähigem Unterbau zu versickern beziehungsweise auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.
- Oberflächenveränderungen und Eingriffe innerhalb des geschützten Wurzelraums zu erhaltender Gehölze sind nur unter Beachtung der Baumschutzsatzung und der ZTV Baumpflege in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.
- Sicherung und Erhalt von drei Großgehölzen.

Als Festsetzungen für Maßnahmen zur Begrünung werden weiterhin benannt:

- Ausstattung von 14 Garagen-Dachflächen mit einer extensiven Begrünung aus Sedum-Sprossen mit mindestens 6 Arten und einer Substratstärke von 7 cm.
- Anlegen einer einreihigen Laubgehölzhecke im nördlichen und südlichen Grenzbereich des Vorhabengebietes, mindestens im Umfang von ca. 90 Metern Länge und einer Pflanzgröße von 100/125 cm, 3 x verpflanzt.
- Flächen für das Straßenbegleitgrün sind mit einer dauerhaften, mindestens bodendeckenden Strauchschicht zu bepflanzen.
- Anpflanzung von 4 Laubbäumen innerhalb des Vorhabengebietes mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, z.B. Prunus avium „Plena“ und
- Anpflanzung von 10 Obstgehölzen innerhalb des Vorhabengebietes mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

Mit den vorstehenden Maßnahmen kann der gesamte Ausgleich der Baumaßnahme nicht im Vorhabengebiet erbracht werden. Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag verbleibt ein Defizit von 13.346,40 Punkten. Deshalb ist ein entsprechendes Ersatzgeld an die Stadt Mülheim an der Ruhr zu zahlen. Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Diese Ausgleichszahlung wird in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde dazu verwendet im Styruer Ruhrbogen, (Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129) eine 0,3 ha große Fläche aufzuwerten (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Die insgesamt 11,3 ha große Fläche befindet sich im Naturschutzgebiet und wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Durch eine Anreicherung mit Biotopstrukturen wird diese Fläche in extensives Grünland umgewandelt.

Weitere Details sind dem Teil B der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen.

2.13 Schallschutz

Zur Beurteilung des Einflusses der relevanten Geräuschquellen aus Verkehr und Gewerbe auf das Vorhabengebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz (Dr.-Ing. Klapdor, Herr Intemann, Stände 04.11.2005 31.01.2007, 31.07.2007 und 10.10.2007) erstellt.

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen werden

- an allen Fassaden der Gebäude im Vorhabengebiet, ausgenommen der Ostfassade der beiden südlichen Doppelhäuser (Gebäude Nr. 17-20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sowie der Nordfassade des süd-östlichsten Doppelhauses (Gebäude Nr. 17 und 18 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen erforderlich. Die jeweils geplante Ausführung der Lüftungsanlagen ist im Rahmen der Ausführungsplanung und unter Berücksichtigung der konkreten Raumabmessungen und Fensterflächen in schalltechnischer Hinsicht zu überprüfen und zu dimensionieren.

Dieser Vorschlag wurde in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen und im Durchführungsvertrag dem Vorhabenträger zur Realisierung aufgelegt.

3 Kosten der Realisierungsmaßnahme

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kosten zu Lasten der Stadt Mülheim an der Ruhr nicht vorgesehen.

Weitere Details und die zeitliche Umsetzung der Planung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

4 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Vorhabengebietes	ca. 5.048 m ²	100,0 %
Nettowohnbauland	ca. 4.206 m ²	83,3 %
Private Erschließungsstraße	ca. 721 m ²	14,3 %
Straßenbegleitgrün	ca. 38 m ²	0,7 %
Fläche ruhender Verkehr (Besucherstellplätze)	ca. 69 m ²	1,4 %
Sammelstelle Müll	ca. 14 m ²	0,3 %
Anzahl der Wohneinheiten	14 WE	
Stellplatzschlüssel Besucherstellplätze	1 : 3	
Anzahl der Besucherstellplätze	5	
Stellplatzschlüssel private Stellplätze	1 : 1	
Anzahl der privaten Stellplätze (Garagen/Carports)	14	

5 Planungsalternativen

Die Flächen des Vorhabengebietes befinden sich in Privateigentum. Der überwiegende Bereich wurde bislang als Gemeindezentrum mit Gartenfläche genutzt. Mit der Aufgabe dieser Nutzung wird die Erschließung des Innenbereichs von der Mellinghofer Straße aus möglich und von dem Eigentümer dieser Fläche gewünscht. Auch die Eigentümer der südlichen Fläche (Flurstück 1076) und die des nördlichen Flurstücks 119 sind an einer Entwicklung zumindest bezüglich einer Teilfläche ihres Grundstücks interessiert.

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist und der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr es als Wohnbaufläche darstellt, wurde vom Rat der Stadt die grundsätzliche Zielvorgabe formuliert, das Vorhabengebiet einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Eine öffentliche Grünfläche, die für die Nachbarschaft zu Erholungszwecken zugänglich wäre, ist aufgrund der Eigentumssituation nicht realisierbar.

Ohne städtebauliche Entwicklung würde das Gebiet weiterhin als Grünfläche brachliegen, wahrscheinlich auch weiter verwildern, da für eine so große Fläche eine dauerhafte Pflege sehr kostenintensiv ist.

Es besteht Bedarf an Eigenheimen für Familien. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eignet sich aufgrund seiner Nähe zu städtischen Grünflächen, Kinderspielplätzen und öffentlichen Einrichtungen und nicht zuletzt aufgrund seiner unbedenklichen Bodenverhältnisse sehr gut für die geplante sensible Nutzung. Somit soll der Entwicklung als Wohnbaufläche Vorrang eingeräumt werden.

Weiterhin ist sehr positiv, dass wesentliche Infrastruktureinrichtungen bereits in ausreichendem Umfang vorhanden sind, die durch die künftig hinzukommenden Bewohner gestärkt werden.

Die Erschließung des Vorhabengebietes ist nur von der Mellinghofer Straße aus möglich, eine Alternative ist aufgrund der geschlossenen Umgebungsbebauung nicht gegeben. Weiterhin kann mit dieser Lösung der Verkehr des Vorhabengebietes aus den angrenzenden Wohngebieten herausgehalten werden.

Mit der derzeitigen Planung sollen Grundstücksgrößen von überwiegend ca. 230 - max. 340 m² entstehen. Eine geringere Verdichtung des Gebietes würde zwangsläufig zu deutlich ansteigenden Grundstücksgrößen und damit zu deutlich höheren Kosten für die Bauherren führen. Somit könnte insbesondere nicht die Zielgruppe der jungen Familien angesprochen werden, deren Bedarf derzeit als besonders hoch eingestuft wird und deren Ansiedlung zur Stabilisierung der Infrastruktur zudem besonders erwünscht ist.

Das städtebauliche Konzept sieht einen größtmöglichen Abstand der geplanten Wohnhäuser zur bestehenden Bebauung ringsum vor, um möglichst große zusammenhängende Hausgärten zu realisieren, abweichend zur dichten Bebauung an der Ursulastraße.

Im Vergleich zu früheren Entwürfen wurde der Abstand der vom Vorhabenträger geplanten Bebauung zu den östlichen gelegenen Wohnhäusern der Ursulastraße wesentlich vergrößert.

Teil B: Umweltbericht

I. Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße/Mariannenweg - C 20 (v)“ liegt im Ortsteil und der Gemarkung Dümpten, ca. 400 m nördlich der BAB 40 und östlich der Mellinghofer Straße (L 450). Das Vorhabengebiet ist die ca. 5.048 m² große, südliche Teilfläche des von den Straßen Heiermannstraße im Norden, Ursulastraße im Osten, Mariannenweg im Süden und die Mellinghofer Straße im Westen eingeschlossenen Innenbereiches. Es wird über eine private Erschließungsstraße von der Mellinghofer Straße aus erschlossen.

Die Fläche des Plangebiets ist nahezu vollständig von anderen Grundstücken mit Gartennutzung umschlossen. Teilbereiche zur Mellinghofer Straße hin wurden bis vor einigen Jahren als Gemeindezentrum genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung erfolgt im Frühjahr 2006 der Abriss des Gebäudebestandes und der angrenzenden befestigten Flächen. Für den westlichen Teil dieser Flächen liegt eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB für 5 Reihenhäuser vor, die vom gleichen Vorhabenträger realisiert werden soll. Die östliche Teilfläche dieses Grundstücks liegt seit Nutzungsaufgabe brach und wird südlich und östlich von Hecken, Feldgehölzen und Gebüsch umschlossen.

Das nördliche und südliche Vorhabengebiet wird derzeit als Garten (struktureicher Zier- und Nutzgarten) genutzt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Realisierung von 14 Wohneinheiten in Form von 2 Einzel- und 6 Doppelhäusern geschaffen werden, um den Bedarf an Wohnraum für junge Familien im Ortsteil Dümpten entgegen zu kommen. Jeder Wohneinheit soll eine/ein Garage/Carport mit vorgelagertem Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet werden.

II. Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Gebietsentwicklungsplan NRW vom 15.12.1999 Flächennutzungsplan vom 15.03.2005
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnung (VO) Hier insb. 18. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Stahlen und ähnliche Erscheinungen)	Gesamtstädtische Klimanalyse , KVR 2003 Stellungnahme Klima (RVR) Schalltechnisches Gutachten (ISRW Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz)
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen , zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Landschaftsplan 28.02.2005
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belang des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach	Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Zens, 07.11.2007)

		BNatSchG).	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insb. als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) , - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Zens, 07.11.2007) Altlastenkataster Abbruch und Verwertungs-/ Entsorgungskonzept mit orientierender Bodenuntersuchung (TPA Bau- und Umwelttechnik GmbH vom 04.06.2003) Orientierende Gefährdungsabschätzung (Lahmer 18.11.2005) Gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten und chemischen Analyse von verunreinigtem Erdaushub (Lahmer, 27.07.2007)
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen	Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Vorhaben- und Erschließungsplan
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 22. und 33. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimanalyse, KVR 2003 Stellungnahme Klima (RVR)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Geruchsimmissi-	Feststellung und Beurteilung von Geruchs-	

	onsrichtline (GIRL)	immissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen.	
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimanalyse, KVR 2003 Stellungnahme Klima (RVR)
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Landschaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Zens, 07.11.2007)
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

III. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet ist als lärmvorbelastet einzustufen. Die Geräuschsituation im Vorhabengebiet wird maßgeblich durch den Verkehrslärm der Autobahn BAB 40 und der Mellinghofer Straße bestimmt.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. 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 L_{DEN} (Tag/Abend/Nachtpegel

gemäß EU-Umgebungslärm Richtlinie) von $< 35 \text{ dB(A)}$ aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht relevant. Aktuell sind keine Belästigungsreaktionen aus der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt.

Eine genauere Untersuchung der relevanten Einflüsse auf die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes erfolgte im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Stand 04.11.2005, 10.10.2007 und der ergänzenden Stellungnahme vom 24.10.2007). Als relevante Geräuschquellen werden der benachbarte, südwestliche Gewerbebetrieb (Getränkemarkt) und der Verkehrslärm (Mellinghofer Straße und die südliche Bundesautobahn BAB 40) näher untersucht.

Für den Getränkemarkt wurden im Rahmen des Gutachtens die Geräuschquellen aus dem Kundenverkehr sowie der Lieferungs- und Entladevorgänge modelliert und bezogen auf jeweils drei Immissionsorte pro Gebäude ausgewertet.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der für reine Wohngebiete geltende Tages-Orientierungswert von 50 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wirken keine gewerblichen Geräusche auf das Plangebiet ein.

Als Verkehrslärmquelle ist die Mellinghofer Straße und die nahegelegene BAB 40 von Bedeutung. Für die Auswertung wurden Daten der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr und Veröffentlichungen der Industrie- und Handelskammern Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen, Hagen und Nord Westfalen für die BAB zugrunde gelegt. Als Ergebnis wird deutlich, dass an nahezu allen Immissionsorten der Gebäude Überschreitungen der Beurteilungspegel auftreten.

Tagsüber werden die Richtwerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) an nur einem Beurteilungspegel eingehalten. Die Überschreitungen belaufen sich auf Werte zwischen $0,4$ und maximal $7,8 \text{ dB(A)}$, wobei die größten Werte für die Dachgeschosse gemessen werden. Nachts wird der Orientierungswert für Reine Wohngebiete für Verkehr von 40 dB(A) ebenfalls deutlich überschritten. Auch hier werden die Maximalwerte im 2. OG erzielt. Die Überschreitungen liegen zwischen $5,1$ und $12,5 \text{ dB(A)}$.

Je nach der Lage im Plangebiet ist die BAB 40 zumindest mit pegelbestimmend.

Die Untersuchung zum Einfluss der vorgelagerten 5 Reihenhäuser zeigt, dass sich die Geräuschsituation im Plangebiet ohne die 5 Reihenhäuser im Allgemeinen nicht bedeutend verschlechtert. Selbst für die am meisten betroffene angrenzende Westfassade des westlichen freistehenden Einzelhauses hat die Pegelerhöhung keine Bedeutung für den baulichen Schallschutz. Der Lärmpegelbereich III aus der Beurteilung mit den vorgelagerten Reihenhäusern kann unverändert eingehalten werden.

Bewertung

Das Vorhabengebiet ist als lärmvorbelastet durch Verkehrslärm der Autobahn BAB 40 und der Mellinghofer Straße einzustufen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die für „reine Wohngebiete“ geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 werden an den Fassaden der geplanten Häuser teilweise erheblich überschritten. Die Einstufung als „Reines Wohngebiet“ erfolgt aufgrund der angestrebten Nutzung im Vorhabengebiet.

Werden die gemessenen Werte mit den Orientierungswerten für Verkehrslärm für „Allgemeine Wohngebiete“ ($L_{rT} = 55$ und $L_{rN} = 45$ dB(A)) oder denen für Misch- und Dorfgebiete ($L_{rT} = 60$ und $L_{rN} = 50$ dB(A)) verglichen, so fallen die Überschreitungen deutlich geringer aus, bzw. reduzieren sich für MI Gebiete auf eine Maximalüberschreitung des Nachtwertes um 2,5 dB(A). Diese Nutzungen dienen ebenfalls dem Wohnen. Die Einhaltung der Orientierungswerte für MI-Gebiete alleine sagt aber noch nichts über gesunde Wohnverhältnisse aus. Diese können in den Gebäuden durch entsprechende bautechnische Maßnahmen erzielt werden. Im Außenbereich herrschen gesunde Wohnverhältnisse, wenn eine normale Unterhaltung möglich ist. Die Untersuchungen zeigen, dass die Beurteilungspegel im Bereich Kopfhöhe (1,6 m über Gelände) im gesamten Vorhabengebiet eingehalten werden und damit gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden können.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz wurden auch die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die bestehende Nachbarbebauung untersucht.

Die geplante Bebauung schirmt aufgrund der gewählten Baukörperstellung vor allem die östlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung an der Ursulastraße vom Verkehrslärm der Mellinghofer Straße ab, ihre schalltechnische Situation wird demnach durch das geplante Projekt verbessert. Insbesondere wirkt sich diese Verbesserung auf die östlichen Grundstücksbereiche der Häuser Ursulastraße Nr. 15-19 aus, des Weiteren auf die Häuser Ursulastraße Nr. 7-13.

Die Ergebnisse zu den Untersuchungen des hinzukommenden Anliegerverkehrs zeigen, dass die Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Anliegerverkehr in der Nachbarschaft südlich am Mariannenweg und östlich an der Ursulastraße des Plangebietes einen Wert von $L_r = 30$ dB(A) tags und nachts nicht erreichen. Die höchsten Werte wurden am Gebäude Mellinghofer Straße Nr. 358 (nördlich der Zufahrt zum Plangebiet) ermittelt. Aber auch hier werden die Orientierungswerte für „Reine Wohngebiete“ von $L_r = 50$ dB(A) tags und $L_r = 40$ dB(A) nachts eingehalten.

Im Vergleich zu den ständig von außen einwirkenden Verkehrsgeräuschen aus dem öffentlichen Verkehrsraum liegen die ermittelten Werte aus dem Anliegerverkehr des Vorhabenge-

bietes tags und nachts um mehr als 10 dB unter den Beurteilungspegeln und erhöhen damit den Geräuschpegel in der Nachbarschaft nicht.

Durch die geplante Wohnnutzung ist somit keine Verschlechterung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft zu erwarten.

Neben den o.g. planspezifischen Aspekten ist allgemein darauf hinzuweisen, dass während der Bauzeit u.a. durch den Betrieb von Maschinen, dem Abtransport von Baumassen und der Anlieferung von Baustoffen Lärmentwicklungen zu erwarten sind.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die Festsetzung des Plangebietes als reines Wohngebiet für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen in Bezug auf den Faktor Lärm hat. Wie das Schalltechnische Gutachten für diese Maßnahme zeigt, ist davon auszugehen, dass die für das Vorhabengebiet selbst zu erwartenden Beeinträchtigungen durch geeignete bauliche Maßnahmen erheblich gemindert werden können. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung auferlegt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung setzt die im „Schalltechnischen Gutachten“ vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schallminderung und zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen um.

Die geplante Wohnbebauung im Vorhabengebiet soll vor dem einwirkenden Verkehrslärm, mittels passiver Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, da im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen Schallausbreitungssituation (lange Straße und großflächiger Einwirkungsbereich) aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzbauwerken wenig wirksam sind.

Bei der Dimensionierung passiver Maßnahmen nach DIN 4109 zum Schutz der Innenräume, werden Innenpegel zugrunde gelegt, die ausschließlich von der Raumnutzung und nicht von der Gebietsausweisung nach BauNVO abhängig sind. Bei einer Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ ergeben sich daher keine abweichenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber den Festsetzungen z. B. eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA), auch wenn die Orientierungswerte des WR überschritten sind.

Für die Süd- und Westfassade der freistehenden Einzelhäuser und die Westfassade des südwestlichsten Doppelhauses (Gebäude Nr. 7 und 8 sowie Nr. 20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) ergibt sich der Lärmpegelbereich III. Dem entsprechend ist hier ein Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ zu gewährleisten. Für alle übrigen Fassa-

den gilt der Lärmpegelbereich II mit einem Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 30$ dB. Beide Lärmpegelbereiche entsprechen bezüglich der erforderlichen baulichen Ausführung dem Standard der Energiesparverordnung und bedürfen keiner weiteren Auflagen.

Als sinnvoll werden aber für alle Schlafräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen angesehen, da an nahezu allen Fassaden der Beurteilungspegel von nachts 45 dB(A) überschritten wird und damit oftmals ein ungestörter Schlaf nicht gewährleistet werden kann. Eine Ausnahme bilden hier die Ostfassaden der südlichsten Doppelhäuser (Gebäude Nr. 18 und 19 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) und die Nordfassade des süd-östlichen Doppelhauses (Gebäude Nr. 17 und 18 des Vorhaben- und Erschließungsplanes), hier werden keine Überschreitungen nachgewiesen und deshalb keine fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Für den Außenwohnbereich sind auch ohne weitere Schutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Weiterhin wurden bei der Stellung der Baukörper mögliche Abschirmungen beachtet. So bezüglich der östlichen vier Doppelhäuser (Gebäude Nr. 11 bis 18 des Vorhaben- und Erschließungsplanes), die den Verkehrslärm der Mellinghofer Straße zugunsten der Häuser an der Ursulastraße (Nr. 7-19) abschirmen.

Aspekt Erholung und Regeneration

Bestandsbeschreibung

Ungefähr die Hälfte der Fläche des Vorhabengebietes wurde früher für Gemeindezwecke der evangelischen Kirchengemeinde Dümpten genutzt. Das aufstehende Gebäude diente überwiegend als Gemeindehaus mit Pfarrwohnung. Zwischenzeitlich wurde es aber auch für die Unterbringung von Asylbewerbern umgenutzt. Diese Nutzungen wurden Anfang 2000 aufgegeben und die aufstehenden Gebäude abgerissen. Der Gartenbereich verwildert seither.

Die nördlich angrenzende Teilfläche dient als Gartenland für das Grundstück Mellinghofer Straße 358. Die südliche Teilfläche wurde als Gartenland verpachtet.

Bewertung

Das Vorhabengebiet befindet sich in Privateigentum und ist deshalb für die Allgemeinheit zu Erholungs- und Regenerationszwecken nicht zugänglich.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Geplant ist die Entwicklung einer kleinen Wohnsiedlung mit 2 Einzel- und 6 Doppelhäusern. Der Versiegelungsanteil wurde im Rahmen der Planung minimiert und somit dient der über-

wiegende Anteil des Areals unverändert als Hausgarten, aufgrund der Kleinteiligkeit jedoch mit intensiverer Nutzung als bislang.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird der jetzige Grünbestand größtenteils beseitigt. Durch gezielte Begrünungsmaßnahmen, die dem Vorhabenträger durch die textlichen Festsetzungen und mit dem Durchführungsvertrag auferlegt werden, soll eine erneute, zeitnahe Durchgrünung sichergestellt werden.

Ein Zugang der Fläche für die Allgemeinheit ist auch weiterhin nicht vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung zu minimieren, wurden Grünordnungsmaßnahmen erarbeitet und dem Vorhabenträger auferlegt, so dass eine schnelle Durchgrünung nach der Bauphase sichergestellt ist (siehe Punkt 2).

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsschutzgesetz NW sind Tiere und Pflanzen in ihrer Artenvielfalt zu schützen, ihre Lebensräume zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Vorhabengebiet ist weder gemäß FFH-Richtlinie noch gemäß Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union besonders zu schützen. Es befindet sich ferner außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr (vom 28.02.2005). Des Weiteren befinden sich auch keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW im Gebiet.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Freiraumplanung, Dipl. Ing. Zens, vom 07.11.2007) erstellt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde gemäß der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ die Bestandssituation des Vorhabengebietes bewertet und das Defizit ermittelt, welches mit Realisierung der Planung auftreten wird. Zudem werden alle nach sachverständigem Ermessen sinnvollen grünordnerischen Maßnahmen zusammengestellt, die geeignet sind, den Eingriff des Vorhabens im Gebiet zu mindern, unter anderem auch hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Boden. Mit diesen Maßnahmen gelingt es aber nicht einen vollständigen Ausgleich im Vorhabengebiet zu realisieren.

Da keine geeignete Fläche im Ortsteil Dümpten zur Verfügung stand, wird von dem Vorhabenträger ein entsprechendes Ersatzgeld an die Stadt Mülheim an der Ruhr gezahlt. Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Diese Ausgleichszahlung wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde dazu verwendet im Styrumer Ruhrbogen, (Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129) eine 0,3 ha große Fläche aufzuwerten (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Die insgesamt 11,3 ha große Fläche befindet sich im Naturschutzgebiet und wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Durch eine Anreicherung mit Biotopstrukturen wird diese Fläche in extensives Grünland umgewandelt.

Biotoptypen

Das Vorhabengebiet zeichnet sich durch anthropogen überprägte Biotoptypen aus. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt eine Kartierung und Bewertung der vorgefundenen Strukturen.

Die versiegelten und bebauten Flächen nahmen zum Zeitpunkt der Untersuchungen nur einen Flächenanteil von ca. 5% in Anspruch (zwischenzeitlich wurden sie für die Realisierung der geplanten Maßnahme vollständig entfernt). Damit steht die Fläche für Tiere und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung, zumindest soweit sie nicht durch die verbleibende Gartennutzung eingeschränkt wird.

Derzeit werden Teilflächen des Vorhabengebietes gar nicht mehr genutzt oder befinden sich in privater Gartennutzung (Ziergarten mit Rasen, Hecke und Obstbaumbestand).

Der nördliche Flächenanteil des Vorhabengebietes wird als Garten genutzt (struktureicher Zier- und Nutzgarten). Charakterbestimmend ist eine große Rasenfläche mit Baumbestand in unterschiedlicher Dichte und Qualität. Die Rasenfläche ist im zentralen Bereich (ca. 200 m²) zum Teil von Bodenfrische anzeigenden Kräutern durchzogen.

Neben Gruppen und vereinzelt, zum Teil abgängigen Obstgehölzen bestimmen Laubgehölze den Baumbestand. Insbesondere drei Birken sowie eine Kirsche und ein Ahorn. Daneben ist in zentraler Lage auch eine Konifere anzutreffen.

Eingerahmt wird der Garten von einer ca. 2 m hohen und ca. 1 m breiten, geschnittenen Misch-Hecke.

Der südliche Flächenanteil (Flurstück 1076) des Vorhabengebietes wurde ebenfalls als „struktureicher Zier- und Nutzgarten“ klassifiziert und als Garten genutzt. Der Zierrasen ist im westlich gelegenen Teilbereich ungepflegt, zu einem Heracleum-/Brennessel-Bestand verwildert und geht in ein Zierstauden und -blumenbeet über. In diesem Bereich ist auch ein Gewächshaus anzutreffen. Der sehr lockere Zier- und Obstgehölzbestand, der vor allem ent-

lang eines auf der nördlichen Begrenzung des Biotops stehenden Maschendrahtzaunes wächst, setzt sich aus Magnolia, Prunus, Pyrus und Beerensträuchern zusammen. Unter die Baumschutzsatzung fallen drei Gehölze (zwei Fichten und eine Vogelbeere).

Der mittlere Abschnitt des Vorhabengebietes ist eine ehemals gärtnerisch genutzte Fläche, die bis vor max. 5 Jahren bewirtschaftet wurde. Auf diesem ca. 40 cm starken humus- und darunter liegenden lehmhaltigen Boden hat sich eine Ruderalvegetation angesiedelt, mit hohem Anteil an Gräsern, Brennessel und Brombeeren. Zum Teil haben sich Sämlinge von Silber Ahorn entwickelt. Im mittleren bis östlichen Teil dieser Fläche hat sich zwischenzeitlich über die Jahre ein hartnäckiger Bestand an Riesen-Herkulesstauden entwickelt, der bereits zu einer extremen Bodenverschattung und Reduzierung der Artenvielfalt geführt hat. Zu seiner Bekämpfung sind regelmäßige Pflegeeingriffe erforderlich.

Entlang der südlichen und östlichen Abgrenzung der Parzelle 120 erstreckt sich ein etwa 5 bis 8 m breiter Gehölzgürtel. Der Vegetationsstreifen umfasst einen geschlossenen 1- bis 2-reihigen Gehölzbestand aus z. T. mehrstämmigen Apfelbäumen (drei fallen unter die Baumschutzsatzung), Birne, Mirabelle und einer Eibe sowie einer Fichte. Im Unterwuchs des schmaleren, südlichen Abschnitts sind Rosskastanien- und Holunder-Sämlinge sowie Brombeeren zu finden. Die dichte Krautschicht wird dominiert von Lonicera, Urtica dioica und Hedera helix. Es ist feststellbar, dass Heracleum aus den benachbarten Flächen auch in diese Zone einwandert.

Der östliche, breitere Abschnitt besteht vornehmlich aus Holunder-, Hasel-, und Rosskastanie-Großsträuchern. In der südöstlichen Ecke dieses Grundstücksbereiches befinden sich 2 markante Großgehölze: eine Rosskastanie, mit Seilsicherung im Kronenbereich sowie eine Mirabelle.

Im Eingangsbereich an der Mellinghofer Straße befindet sich eine weitere kleine Fläche mit Feldgehölzen. Sie besteht aus 2 mehrstämmigen Feldahorn mit je ca. 10 m Durchmesser und flächenhaftem Unterwuchs (aus Cotoneaster, Pyracantha, Mahonia, Clematis und Betulus). Weiterhin befindet sich im Einfahrtsbereich zum Vorhabengebiet eine kleine Intensivrasenfläche.

Pflanzen

Das Biotopgefüge im Vorhabengebiet ist durch anthropogen beeinflusste Vegetationsbestände gekennzeichnet. Für das Gebiet liegen keine Hinweise und Informationen zum Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten vor. Deshalb wurden keine weiterführenden floristischen Erhebungen durchgeführt.

Geschützter Baumbestand

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde für das Vorhabengebiet der bestehende Baumbestand aufgenommen und auch gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr bewertet. Insgesamt fallen die vorstehend genannten 18 Bäume im Vorhabengebiet unter die Vorschriften dieser Satzung.

Zugunsten der Erhaltung von Vegetationsstrukturen wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages untersucht, welche dieser geschützten Gehölze in die Planung integriert werden können, weil sie mit der Entwicklungsabsicht vereinbar sind bzw. diese auf sie abgestimmt werden kann. Für drei nach Baumschutzsatzung geschützte Solitärbäume innerhalb des Vorhabengebietes trifft dies zu. Am Westrand des Geländes können ein Kirschbaum, ein Bergahorn sowie eine Kastanie mit Lage innerhalb der Gartengrundstücke erhalten bleiben. Weitere Bäume können aufgrund ihres Standorts nicht erhalten werden und müssen mit Realisierung der Planung beseitigt werden. Ausschlaggebend für den Erhalt ist die Vereinbarkeit mit funktionalen und nutzungsbedingten Erfordernissen. So sind zum einen die Flächen für die Baumaßnahmen, der Bauarbeitsbereich sowie auch die erforderlichen Erschließungsflächen freizuhalten. Zum anderen ist für eine individuelle Garten-Nutzung eine ausreichend gestaltbare Freifläche anzubieten

Tiere

Für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise und Informationen zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten vor. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der faunistischen Situation wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages nicht vorgenommen, da die vorlaufenden Bewertungen keine Hinweise ergaben, die eine solche Erfassung erforderlich machen.

Bewertung

Das Vorhabengebiet liegt in einem Innenbereich in zweiter Reihe zu den bestehenden Erschließungsanlagen und ist überwiegend durch Vegetationsbestand geprägt.

Mit der Realisierung der Planung gehen Vegetationsflächen mit aufstehenden Einzelbäumen und Feldgehölzen verloren. Die Vegetationselemente haben sich aus der früheren Gestaltung und Nutzung entwickelt, übernehmen aber dennoch als Folge- und Ersatzgesellschaften eine stadtoökologische Funktion.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Artenspektrum der anzutreffenden Tiere nach vorgefundener Biotop- und Habitatstruktur auf Arten beschränkt, die sich innerhalb unserer Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensraum somit nicht als gefährdet gilt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes wird unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen als zumutbar eingeschätzt.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht für den südlichen Innenbereich, angrenzend an die Hausgärten der Bebauung des Mariannenweges und der Ursulastraße eine Überbauung mit 2 Einzel- und 6 Doppelhäusern vor.

Die Realisierung der Planung führt zum Verlust der bisherigen Biotopstrukturen. Die erwartungsgemäß intensiv genutzten relativ kleinen Hausgärten werden den landschaftsökologischen Wert der Grünfläche, verglichen mit dem Ist-Zustand, reduzieren. Durch gezielte grünordnerische Maßnahmen wird aber die Auswirkung dieser Reduzierung gemindert.

Neben der Minimierung des Anteils der versiegelten Flächen verfolgt die Planung weiterhin das Ziel, durch die Anordnung der Gebäude mit den neuen Hausgärten und den angrenzenden bestehenden Hausgärten möglichst große zusammenhängende Grünzonen zu schaffen.

Die ökologische Qualität der entstehenden Hausgärten wird im Einzelnen erheblich von den zukünftigen Nutzern abhängig sein.

An der östlichen Verfahrensgrenze bleiben 3 bestehende Laubbäume erhalten. Die übrigen 15 unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume können nicht erhalten bleiben. Gemäß LBP können zudem 4 Laubbäume und 10 Obstbäume neu im Vorhabengebiet angepflanzt werden.

Durch die geplante Baumaßnahme werden in erster Linie Garten- und Brachflächen mit ihrem Habitat für die örtliche Fauna entfallen. Die zu erwartenden Tierarten finden ihren Lebensraum in vorhandenen Grünflächen auch in eng bebauten Innenstädten. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist als sehr unwahrscheinlich anzusehen. Während der geplanten Baumaßnahme ist davon auszugehen, dass mobile Arten in die benachbarten Grünflächen und Gärten ausweichen und sich nach Abschluss der Maßnahme in den neu angelegten Hausgärten in ähnlichen Habitatstrukturen wieder ansiedeln.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Städtebauliche Konzept sieht die Entstehung einer kleinen Wohnsiedlung aus 2 Einzel- und 6 Doppelhäusern vor, zuzüglich der Garagen/Carports und einer Erschließungsstraße. Die Bebauung ist aufgelockert und die Anordnung der Gebäude so gewählt, dass die neu entstehenden Gärten an die bestehenden Hausgärten angrenzen, so dass möglichst große zusammenhängende Grünbereiche entstehen.

Im LBP werden Maßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, den Eingriff der Planung zu minimieren:

- Sicherung und Erhalt von drei Großgehölzen.
- Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Garagen-Vorflächen sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasseraufnahmefähigem Unterbau zu versickern beziehungsweise auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.

Mittels grünordnerischer Maßnahmen können weiterhin Einflüsse gemindert werden:

- Ausstattung von 14 Garagen/Carport-Dachflächen mit einer extensiven Begrünung aus Sedum-Sprossen mit mindestens 6 Arten und einer Substratstärke von 7 cm.
- Anlegen einer einreihigen Laubgehölzhecke im nördlichen und südlichen Grenzbereich des Vorhabengebietes, mindestens im Umfang von ca. 90 Metern Länge und einer Pflanzgröße von 100/125 cm, 3 x verpflanzt.
- Anpflanzung von 4 Laubbäume innerhalb des Vorhabengebietes mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, z.B. *Prunus avium* „Plena“ und
- von 10 Obstgehölze innerhalb des Vorhabengebietes mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und
- Flächen der 2 im Straßenraum vorgesehenen Laubbäume sind mit einer dauerhaften, mindestens bodendeckenden Strauchschicht zu bepflanzen.

Entsprechende textliche Festsetzungen hierzu wurden aufgenommen ebenso wie die Verpflichtung zur Durchführung durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.

Der Vergleich der ermittelten Biotopwerte von den vorgesehenen, anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen gemäß Planung mit dem zuvor ermitteltem Bestandswert ergibt eine Biotopwertdifferenz, ein verbleibendes Defizit von 13.346,40 Punkten.

Zur vollständigen Kompensation des Defizits wird in Abstimmung mit der Stadt üblicherweise eine geeignete Freifläche innerhalb des Stadtgebiets, vorrangig innerhalb des Stadtteiles

Dümpfen, herangezogen, die im Zuge der Umsetzung des Verfahrens durch den Vorhabenträger durch geeignete Vegetationsmaßnahmen aufgewertet wird.

Durch die Umwandlung einer Intensiv-Ackerfläche in eine Obstwiese in Größe von ca. 2.700 m² oder in eine Laubgehölz-Waldfläche in Größe von ca. 3.340 m² kann dieser Ausgleich zum Beispiel erfolgen.

Im Stadtteil Dümpfen konnte keine geeignete Fläche für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden. Daher wird eine Ausgleichszahlung des Vorhabenträgers an die Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgen, die für die Aufwertung einer 0,3 ha großen Fläche im Styrumer Ruhrbogen verwendet wird.

Bei einem Flächendurchschnittswert von 3.020 m² ist von dem Vorhabenträger ein Betrag von 15,00 €/m², also insgesamt 45.300,00 €, zu zahlen.

Auch diese Verpflichtung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um einen Innenbereich, der überwiegend als Gartenland genutzt wurde oder brach gefallen ist. Das Gebiet wird von der Bebauung der Ursulastraße im Osten, des Mariannenweges im Süden und der Mellinghofer Straße im Westen begrenzt. Im Norden reicht die Bebauung von der Mellinghofer Straße Nr. 358 und weitere Hausgärten an das Gebiet heran. Die Gebäude Mellinghofer Straße 354 und 356 wurden nach Nutzungsaufgabe abgerissen, so dass hier ein Zugang zum Innenbereich geschaffen wurde.

Die vorhandene Bebauung des Mariannenweges und der Ursulastraße besteht aus dichter Reihenhausbauung mit überwiegend sehr kleinteiliger Grundstücksstruktur, während die Grundstücke der Mellinghofer Straße tiefe Gartenbereiche aufweisen. Der dadurch entstehende Innenbereich ist, wenn überhaupt, nur spärlich bebaut und wirkt deshalb als relativ großes zusammenhängendes Grünareal. Von den umgebenden Straßen ist es kaum einsehbar, wohl aber von den angrenzenden Hausgärten.

Bewertung

Das Vorhabengebiet gehört zum urban geprägten Siedlungsraum. Besonders schützenswerte oder nicht ersetzbare Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die gewählte Bauweise der geplanten Gebäude, ebenso wie ihre Anordnung fügt sich harmonisch in die bestehende Wohnbebauung ein. Die geplante Grundstücksstruktur ist aber deutlich lockerer als die bestehende an der Ursulastraße.

Mit der Nachverdichtung kann für die Versorgung des Gebietes auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden und auf weitere neue Einrichtungen verzichtet werden.

Das optische Erscheinungsbild des Vorhabengebietes wird sich zwar ändern, eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes ist durch die geplante Bebauung aufgrund des sehr geringen Umfanges der Maßnahmen und der gewöhnlichen urbanen Struktur einer Nachverdichtung aber nicht gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Städtebauliche Entwurf zum Vorhaben sieht nur eine kleine, aufgelockerte Siedlungsergänzung mit hohem Grünanteil vor und berücksichtigt somit, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Im gesamten Vorhabengebiet sind überwiegend homogene gewachsene Böden anzutreffen. Eine Ausnahme bildete lediglich die bisherige Zufahrt, in der eine Anfüllung, bestehend aus Ziegelbruch, Betonbruch, Asche und umgelagerte Feinsande in einer Mächtigkeit von 0,8-1,1 m, anzutreffen war.

Bei den im Untersuchungsgebiet angetroffenen, natürlich gewachsenen Sedimenten handelt es sich um Ablagerungen des Quartärs. Es sind feinsandige Schluffe und schluffige Feinsande auf Sanden und Kiesen. Nach den Angaben der Geologischen Karte handelt es sich um Sandlöß auf Ablagerungen der Unteren Mittelterrasse der Ruhr.

Unterhalb der Lockersedimente des Quartärs stehen laut Ingenieurgeologischer Karte die Ablagerung der Kreide an.

Versiegelung

Zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestand mit nur etwa 5% ein sehr geringer Versiegelungsanteil im Vorhabengebiet. Er beschränkte sich auf Teilbereiche des aufstehenden Gemeindezentrums (der überwiegende Anteil des Gebäudes liegt außerhalb des Vorhabengebietes) und seiner Erschließungsflächen. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude abgerissen und die Versiegelung aufgehoben.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Das Vorhabengebiet wurde im Hinblick auf den Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG ausführlich überprüft. Die Gutachten „Abbruch- und Verwertungs-/Entsorgungskonzeptes mit orientierenden Bodenuntersuchungen für das Gelände Mellinghofer Straße 354 - 356 in Mülheim an der Ruhr“ (TPA Bau- und Umwelttechnik GmbH, 04.06.2003), „Orientierende Gefährdungsabschätzung VBB Ursulastraße in Mülheim an der Ruhr“ (Dipl.- Geol. Lahmer, 18.11.05) und die Ergebnisse aus Altlastenkataster und Bauaktenauswertung führen zu folgenden Ergebnissen:

1. Bis auf eine 30 cm mächtige Auffüllung am westlichen Randbereich des Grundstücks wurde im Rahmen der Sondierungen ausschließlich gewachsener Boden angetroffen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte dieser Böden werden auf $K_f = 1 - 5 \cdot 10^{-6}$ geschätzt. In keiner Sondierung wurde bis in eine Tiefe von 6 m Grundwasser angetroffen.
2. Das Plangebiet wurde in 3 Teilflächen unterteilt und jeweils auf die Parameter gemäß BBodSchV für die Horizonte 0 - 0,10, 0,10 - 0,30 und 0,30 - 0,60 m überprüft. Alle Proben unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV für eine direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielplätzen.
3. Der Prüfwert der BBodSchV für Benzo(a)pyren im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze von 1 mg/kg wird von der Mischprobe Mellinghofer Str. 354 für den Horizont 0,1 - 0,3 m mit 1,56 mg/kg überschritten.
4. Im Rahmen des Abbruchs- und Verwertungskonzeptes mit orientierenden Bodenuntersuchungen für das Gelände Mellinghofer Straße 354 - 356, der TPA wurden im Bereich der Zufahrt im nordwestlichen Teil des Grundstücks unterhalb des Betonsteinpflasters eine chrombelastete Auffüllung angetroffen (RKS 8 0,08 - 0,40 m, 2.200 mg/km Chrom).

Diese Untersuchungsergebnisse wurden wie folgt bewertet:

Bis auf den Prüfwert für Benzo(a)pyren im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze werden die entsprechenden Prüfwerte für die sensibelste Nutzung (Kinderspielplätze/Wohngarten) unterschritten.

Wie neuere Untersuchungen zeigen, werden die PAK jedoch nur zu einem geringen Teil durch die Wurzeln der Pflanzen aufgenommen. Ein großer Anteil der PAK gelangt über Anhaftung an der Pflanze in die Nahrungskette. Der Prüfwert von 1 mg/kg ist daher insbesondere für den Oberboden heranzuziehen. Im obersten Bodenhorizont wird der Prüfwert jedoch unterschritten. Die ermittelten PAK - Gehalte im Bodenhorizont 0,10 - 0,30 m stellen daher keine Gefahr für die Schutzgüter dar.

Die im Bereich der geplanten Erschließungsstraße angetroffenen Chromgehalte unterhalb der Versiegelung stellen ebenfalls zur Zeit keine Gefahr für die Schutzgüter dar. Darüber hinaus soll die belastete Auffüllung im Rahmen der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ausgekoffert werden.

Unter der Voraussetzung, dass diese Auffüllung im Bereich der geplanten Zufahrt entfernt wird, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mellinghofer Straße / Mariannenweg - C 20 (v)“ im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen gewährleistet.

Im April 2007 wurden entsprechend den Auflagen des Umweltamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr die Erdarbeiten zum Teilrückbau des ehemaligen evangelischen Gemeindezentrums unter fachgutachterlicher Baubegleitung durchgeführt (Bericht vom 27.07.2007, Dipl. Ing. D. Lahmer, Oberhausen).

Das Verbundpflaster wurde aufgenommen und gemäß Absprache mit der Stadt Mülheim an der Ruhr ohne weitere Untersuchung einer Verwertung zugeführt.

Die unterhalb des Bettungssandes folgende Tragschicht aus überwiegend schwarzer Hochofenschlacke wurde in einer Mächtigkeit bis zu 0,6 m aufgenommen, zu einer Bodenmiete aufgestellt und repräsentativ beprobt (zur temporären Sicherung gegen Abwehung und eindringendes Niederschlagswasser wurde die Bodenmiete komplett mit Folie abgedeckt). Entsprechend dem Ergebnis des Analyseberichtes musste das Material auf einer Deponie der Klasse DK II entsorgt werden.

Nach Abschluss der Auskofferungsarbeiten wurde zur Dokumentation des Sanierungserfolges die entstandene Bodengrubensohle sensorisch geprüft und repräsentativ beprobt. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung belegen mit nachweislich unauffälligem Chromgehalt den Sanierungserfolg der ausgeführten Erdarbeiten.

Bewertung

Boden / Versiegelung

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades ist in weiten Bereichen die natürliche Bodenfunktion in Takt (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen). Mit der Zunahme des Versiegelungsgrades kann dies in der bestehenden Form nicht erhalten bleiben. Vielmehr ist in diesen Bereichen ein Verlust der ökologischen Funktionen der betroffenen Bodenflächen zu erwarten. Es werden gewachsene Bodenstrukturen und damit Bodendynamik, ökologische Kreisläufe sowie der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt.

Ziel der Planung ist es aber, den Versiegelungsanteil so gering wie möglich zu halten und das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser weitestgehend vor Ort zu versickern, um diese Beeinträchtigung zu minimieren.

Bodengefährdende Auswirkungen gehen vom Vorhaben nicht aus.

Altlasten

Nach der Beseitigung der Aufbauten, Versiegelungen und Pflasterungen sowie der belasteten Auffüllungen ist eine uneingeschränkte Nutzung des Geländes als Wohngebiet möglich.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung bedeutet eine erhebliche Zunahme des Versiegelungsanteils. Zwar wurde ihr Flächenanteil mit gezielten Maßnahmen minimiert, trotzdem ist mit einer deutlichen Zunahme zu rechnen.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zumindest in Teilbereichen ist daher auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die Beeinflussung des Schutzgutes Boden möglichst gering zu halten, wurden bei der Planung besondere Maßnahmen berücksichtigt:

Der überwiegende Anteil des Vorhabengebietes soll als Gartenfläche grünordnerisch gestaltet werden. Dies gelingt, da ein wesentliches Ziel der Planung war, eine lockere Bebauung zu realisieren und den Anteil versiegelter Flächen zu minimieren. Im Verfahrensverlauf konnte durch die Umgestaltung der Erschließungsstraße eine weitere Verringerung der zu versiegelnden Fläche ermöglicht werden (Die ausreichende Dimensionierung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist trotzdem gewährleistet).

Weiterhin soll das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sind Rigolen als Zwischenspeicher vorgesehen. Garagen- oder Carportdächer werden begrünt und dienen so ebenfalls als Zwischenspeicher. Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken und die Besucherstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag und wasser- aufnahmefähigem Unterbau auszuführen. Alternativ werden die Flächen so geneigt, dass das anfallende Regenwasser in die angrenzenden begrünten Flächen abgeleitet wird.

Mit der Versickerung des Regenwassers kann in Teilaspekten die natürliche Bodenfunktion (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter) gefördert bzw. erhalten werden.

5 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächenwasser

Im Vorhabengebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer anzutreffen.

Grundwasser / Niederschlagswasser

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) war zu prüfen, ob das im Gebiet anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

Schädliche Bodenbelastungen, die einer Versickerung des Regenwassers entgegenstehen würden, können nach den vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eine Bodenuntersuchung durchgeführt und im „Bericht zur Bodenuntersuchung Mellinghofer Straße 354 in Mülheim an der Ruhr“ (Lahmer, 09.10.2005) dokumentiert. Des Weiteren wurden Grundwassermessstellen eingerichtet und über einen längeren Zeitraum beobachtet.

Als abschließendes Ergebnis der Untersuchungen lässt sich festhalten, dass der Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Bodenarten je nach Sandgehalt auf $1 - 5 \cdot 10^{-6}$ geschätzt wird. Damit ist im Bereich aller durchgeführten Sondierungen der Boden für eine Versickerung geeignet.

„Im Hinblick auf den relativ einheitlichen Bodenaufbau und die geringe Durchlässigkeit bis in eine Tiefe von 6 m wird eine Versickerung über Rigolen empfohlen“.

Zur Grundwasseruntersuchung wurden drei 2"-Messpegel (GWM Grundwassermessstellen) mittels Hohlbohrschnecke erstellt. Die Messstellen befinden sich im Nord- und Südosten sowie im Westen (etwas südlich der Erschließungsstraße) des Vorhabengebietes. Die Pegel reichen bis in eine Tiefe von 7 m unter GOK. Die Wasserstände wurden am 26.09.06; 23.10.06 und 30.11.06 gelotet.

Zur Bewertung der Grundwassersituation:

Im Rahmen der vorliegenden Sondierungen wurden bis in eine Tiefe von 6 m schluffige Sande und sandige Schluffe angetroffen. Die erbohrten Sedimente waren zum Untersuchungszeitpunkt Ende September 2005 lediglich erdfeucht. Es liegen also bis in eine Tiefe von 6 m unter GOK (Geländeoberkante) keine Hinweise auf Grundwasser vor. In den 3 Messstellen wurde Grundwasser in einer Tiefe von 6,3 m (in der GWM 3 im nordöstlichen Vorhabengebiet) bis in 6,87 m (in der GWM 2 südöstlich des Vorhabengebietes) angetroffen. Im Beobachtungszeitraum zwischen dem 26.09.06 und dem 30.11.06 ist trotz jahreszeitlich bedingter zunehmender Niederschlagsmengen kein Anstieg des Grundwassers festzustellen.

Falls der Grundwasserspiegel nach lang anhaltenden Regenfällen dennoch um 1 m ansteigt, ist insbesondere im Hinblick auf die vorliegende Morphologie und dem angetroffenen homogenen Schichtaufbau, nicht davon auszugehen, dass das Grundwasser und die Bebauung in Kontakt kommen. Es ist daher auch nicht damit zu rechnen, dass die geplanten unterkellerten Gebäude einen Einfluss auf das Grundwasser ausüben könnten.

Bewertung

Im Vorhabengebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden, damit entfällt eine weitergehende Bewertung.

Die Realisierung der geplanten Wohnnutzung im Vorhabengebiet führt zu einer teilweise Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zuständigen Stellen im Rahmen einer planerischen Abwägung zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die planerische Abwägung der Stadt Mülheim an der Ruhr hat damit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Weiterhin liegt sein Geltungsbereich im Innenbereich. Der baulichen Entwicklung solcher Flächen ist gemäß § 1a BauGB vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Vorrang zu geben.

Die geplante Wohnnutzung durch Familien mit Kindern stellt an die Bodenverhältnisse im Plangebiet spezielle Anforderungen. Die im Rahmen einer vorbereitenden orientierenden Gefährdungsabschätzung durchgeführten Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass die Wirkungspfade Boden - Mensch (direkter Kontakt), Boden - Nutzpflanze und Boden - Grundwasser keine Gefahren bezüglich der geplanten Nutzungen ableiten lassen.

Das Grundwasser wird erst in einer Tiefe größer als 6 m angetroffen, größere Grundwasserschwankungen konnten im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt werden.

Im Bezug auf eine zukünftige Bebauung, mit Unterkellerung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinflussung des Grundwassers durch die Bebauung kommt.

Der Boden ist zur Versickerung von anfallendem Regenwasser geeignet. Um den Wasserkreislauf möglichst wenig zu verändern, bietet sich deshalb eine dezentrale örtliche Versi-

ckerung des anfallenden Regenwassers an, um es auf ökologisch sinnvollem Wege dem Wasserkreislauf zuzuführen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht die Entstehung einer kleinen Wohnsiedlung mit Erschließungsstraße vor. Zwar wird der Anteil versiegelter Flächen auf das notwendige Maß minimiert, dennoch wird er deutlich gegenüber dem Ist-Zustand ansteigen.

Das Vorhaben stellt keine Gefährdung für das Grundwasser dar. Die gesetzlichen Vorsorgegrundsätze zum Umgang mit dem Schutzgut Wasser werden mit der beabsichtigten Planung erfüllt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Den Empfehlungen des Gutachtens folgend, wird das auf den Dachflächen der Wohnhäuser anfallende Niederschlagswasser in Rigolen zur Versickerung gebracht. Garagen- / Carportdächer werden als Flachdächer konstruiert und begrünt, so dass sogenannte „Zwischenspeicher“ realisiert werden.

Die Besucherstellplätze, Vorgartenflächen, Garagenzufahrten und privaten Erschließungswege werden mit versickerungsfähigem Pflaster und Unterbau versehen beziehungsweise so geneigt, dass das Regenwasser in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet wird.

Lediglich das auf der Erschließungsstraße anfallende Regenwasser wird in die Kanalisation geführt und zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser aus dem Vorhabengebiet dem Mischwasserkanal in der Mellinghofer Straße zugeführt.

Die Mellinghofer Straße liegt in Bereich des Vorhabengebietes im rückstaugefährdeten Bereich. Aus diesem Grund werden besondere Maßnahmen erforderlich. Im Durchführungsvertrag wird dem Vorhabenträger auferlegt, erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Detailplanung mit den Fachämtern abzustimmen.

6 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zum maritimen Klimabereich. Es ist gekennzeichnet durch milde, regenreiche Winter und meistens feuchte, relativ kühle Sommer mit gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen. Die durchschnittlichen Niederschläge liegen bei ca. 829 mm. Die regenreichsten Monate sind im langjährigen Mittel der Juli und der August (Geologisches Landesamt 1986).

Für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr liegt eine Gesamtstädtische Klimaanalyse (KVR 2003) vor. Darüber hinaus wurde für das Vorhabengebiet eine klimatische Stellungnahme vom RVR im Februar 2007 verfasst. Das Vorhabengebiet wird als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ dargestellt.

Die Bewertung der klimatischen Ist-Situation des Vorhabengebietes erfolgte anhand der Synthetischen Klimafunktionskarte für das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr (KVR, Uni Bochum 2002): sie weist für das Vorhabengebiet und seine umliegende Bebauung „Stadtstrandklima“ aus. Dieser Klimatoptyp zeichnet sich durch eine relativ lockere 2-3 geschossige Wohn- und Geschäftsbebauung mit hohem Anteil an Grünflächen aus.

Die Stadtstrandklimatope sind durch eine nur schwache Ausprägung von Wärmeinseln gekennzeichnet. Darüber hinaus sind ein ausreichender Luftaustausch sowie gute bioklimatische Bedingungen in diesem Gebiet typisch.

Während sich Stadtstrandklimatope nachts durch eine relativ starke Abkühlung auszeichnen, kommt es tagsüber nur zu geringen bis leichten Erwärmungsraten. Das Windfeld weist meist geringe Strömungsveränderungen auf. Aufgrund dieser Eigenschaften erreichen stadtklimatische Effekte einen nur geringen und selten belasteten Ausprägungsgrad, so dass ein optimales Wohn- und Schlafklima gewährleistet ist.

Das Plangebiet zeichnet sich weiterhin durch seine Nähe zu klimatisch und lufthygienisch bedeutsamen Ausgleichsräumen aus, die durch die Zufuhr kühlerer Luftmassen zu einem insgesamt günstigeren Klima beitragen. Bedingt durch den hohen Durchgrünungsgrad ist eine starke Überwärmung daher nicht gegeben. Gleichzeitig ist der Wärmeverlust in diesen Wohngebieten nicht zu groß, so dass insgesamt eine sehr positive mikroklimatische Gesamtsituation vorliegt.

Neben den positiven klimatischen Wirkungen der städtischen Grünanlagen und Freiflächen sowie der großflächigen Ausgleichsräume im Freiland, sind es auch die in Dümpten liegenden kleinteiligen Grünareale, die zu einer bioklimatischen Entlastung der Anwohner führen können. Die positive Wirkung dieser Flächen beschränkt sich jedoch auf die Flächen selbst, eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Sie ist nur dann zu erfahren, wenn die Grünfläche selbst aufgesucht wird.

Luft

Die Situation der Immissionsbelastung im Vorhabengebiet wird als erhöht eingeschätzt. Ursächlich für diese Schadstoffbelastung ist die Nähe zur stark befahrenen Mellinghofer Straße und der südwestlich liegenden BAB 40. Aufgrund einer fehlenden geschlossenen Blockrandbebauung werden bei südwestlicher Anströmungsrichtung, die der Hauptrichtung entspricht, mit Schadstoffen belastete Luftmassen in das Vorhabengebiet transportiert.

Diese Situation könnte mit einer geschlossenen Blockrandbebauung, also mittels der Schaffung eines Innenhofes, voraussichtlich deutlich verbessert werden. Eine solche bauliche Veränderung ist aber im Rahmen dieser Planung nicht möglich.

Es wird aber davon ausgegangen, dass sich die mikroklimatischen und lufthygienischen Bedingungen der Grünfläche positiv von den Verhältnissen im Straßenraum abheben.

Bewertung

Klima

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Vorhabengebiet herrschen positive klimatische Verhältnisse, die jedoch durch äußere Einwirkungen auf das Areal (Bebauung, Nutzung und Verkehr) beeinträchtigt werden.

Bei der Beurteilung der positiven klimatischen Wirkung der bestehenden Grünfläche (Gartenfläche) gilt zu beachten, dass sich diese Wirkung auf die Flächen selbst beschränkt. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Um also die positive Wirkung dieser Grünfläche zu erfahren, müsste sie selbst aufgesucht werden, was aber aufgrund der bestehenden Eigentumssituation nicht möglich ist. Somit ändert sich die derzeitige klimatische Situation für die angrenzenden Anwohner nicht, da das Grundstück schon jetzt nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Die Umsetzung des Vorhabens hat zunächst eine beeinträchtigende Wirkung auf die Qualität des Mikro- und Kleinklimas des Vorhabengebietes. Mittels gezielter Maßnahmen können aber negative Einflüsse gemildert und positive Einflüsse verstärkt werden.

Luft

Aufgrund der äußeren Einflüsse gilt das Vorhabengebiet als vorbelastet bezüglich der lufthygienischen Situation. Auch hier gilt es, zukünftig mittels gezielter Maßnahmen einen erhöhten Grünanteil langfristig zu sichern und weitere Emissionen im Gebiet zu minimieren.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die geplante Bebauung werden die mikroklimatischen Verhältnisse auf der Fläche leicht verändert. Als Grund hierfür wird vor allem die zusätzliche Versiegelung, die insbesondere bei windschwachen Strahlungswetterlagen nachts einen Anstieg der Lufttemperatur auf der Fläche selbst zur Folge hat, genannt. In Verbindung mit einem hohen Luftfeuchtegehalt, der aus dem hohen Anteil an verdunstungsaktiven Vegetationsflächen in der Umgebung resultiert, wird sich somit die bioklimatische Situation auf der Fläche selbst leicht verschlechtern. Ein leichter Anstieg der Hitze- und Schwülebelastung, der sich jedoch in noch gemäßigtem Rahmen hält, ist die Folge.

Die mikroklimatischen Veränderungen durch die geplante Bebauung konzentrieren sich aber weitgehend auf das unmittelbare Plangebiet und fallen insgesamt relativ schwach aus.

Großräumige Auswirkungen auf die Belüftungssituation und die thermischen Verhältnisse im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Luft

Bezüglich des Windfeldes sind durch die Bebauung ebenfalls nur leichte Veränderungen zu erwarten. Diese begründen sich damit, dass die vorhandene Vegetation aus höheren Bäumen und Sträuchern bereits ein Hindernis für Luftströmungen darstellt, so dass das Windfeld innerhalb der Grünfläche schon heute leicht modifiziert wird. Im Vergleich zur Vegetation ist die Bebauung jedoch nicht durchströmbar, so dass durch sie, die Luftströmungen etwas stärker abgebremst werden dürften. Insbesondere bei Winden aus nordöstlicher Richtung (meist Schwachwinde) wird eine ausreichende Belüftung in Bodennähe vermindert. Die Auswirkungen konzentrieren sich jedoch auf einen nur sehr kleinen Bereich und betreffen in erster Linie die südwestlich des Plangebietes liegenden Grundstücke. Im Vergleich zur heutigen Situation werden diese Auswirkungen als eher gering eingeschätzt.

Bezüglich der Luftqualität tritt durch die geplante Bebauung innerhalb der jetzigen Grünfläche eine Verschlechterung ein, da mit erhöhten Kfz- und Hausbrand-Emissionen zu rechnen ist. Diese summieren sich zu den bereits durch den Einfluss der Mellinghofer Straße herantransportierten Luftschadstoffen und führen für die unmittelbaren Anwohner zu einer stärkeren lufthygienischen Belastungssituation. Diese gilt es durch gezielte Maßnahmen zu minimieren.

Mittels gezielter Maßnahmen sollen die Einflüsse der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft verringert bzw. gering gehalten werden. Zur Prognose und Bewertung der stadtklimatischen Situation durch die Umsetzung der Planung werden im Folgenden die Anforderungen bzw. Planungshinweise der Stadtklimaanalyse der Planung gegenübergestellt:

Planungshinweise der Stadtklimaanalyse	Planung
Das Wohngebiet sollte sich in den Siedlungszusammenhang einordnen, zudem sollte ein ausreichender Freiraum erhalten bleiben und der Luftaustausch gefördert werden.	Die Planung fügt sich harmonisch in den Bestand ein. Das städtebauliche Konzept sieht eine im Vergleich zur vorhandenen Bebauung ringsum deutlich aufgelockere Bebauung vor. Die Gebäude werden so platziert, dass die neuen Hausgärten mit

	den vorhandenen Gärten der Ursulastraße eine zusammenhängende Grünfläche bilden.
Erhalt bzw. Verbesserung der Grünausstattung u.a. mit großkronigen Laubbäumen.	Im Vorhabengebiet bleiben drei großkronige Laubbäume erhalten sowie 4 Laubbäume und 10 Obstbäume werden neu angepflanzt. Zudem werden bestehende Hecken durch Neuanpflanzungen auf einer Länge von 90 m ergänzt.
Ergänzende Fassaden und Dachbegrünung	Die Garagen/Carports werden mit Flachdächern konstruiert und entsprechend begrünt. Eine Fassadenbegrünung wird nicht zwingend festgesetzt, da sie bei den Bauherren nicht immer Akzeptanz findet, sie ist aber möglich.
Versiegelungsgrad von ~ 40 %	Der Versiegelungsgrad überschreitet mit ca. 41 % den angestrebten Wert nur gering. Der in diesen Stadtrandklimatopen überwiegend vorherrschende Versiegelungsgrad von 60 % wird jedoch deutlich unterschritten.
Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bis 1,0	Die GFZ wird auf 0,8 begrenzt.
Minimierung der Hausbrandemissionen der Neubebauung	Die geplanten Wohnhäuser werden als Niedrigenergiehäuser (KFW 40/60) errichtet. Zur Beheizung sind emissionsarme Heizungsanlagen, wie Erdwärme- oder Wärmepumpen oder eine zentrale Gasheizungsanlage vorgesehen.

Wie die Gegenüberstellung zeigt, erfüllt die Planung weitgehend die Planhinweise der Stadtklimaanalyse.

Nach der „Synthetischen Klimafunktionskarte“ der Gesamtstädtischen Klimaanalyse kann demnach auch für die Zukunft des Vorhabengebietes die bisherige Einordnung als „Stadtrandklima“ und „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ beibehalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um den Einfluss der geplanten Nutzung auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu minimieren, wurden verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

- o Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde der Minimierung des Versiegelungsgrades besondere Bedeutung zugemessen. Der überwiegende Flächenanteil des Vorhabengebietes wird in Form von Hausgärten grünordnerisch gestaltet. Die Bebauung erfolgt in aufgelockerter Bauweise mit deutlich geringerer Verdichtung als die angrenzende Bebauung entlang der Ursulastraße und des Mariannenweges. Die Erschließungsstraße wurde im Verfahrensverlauf deutlich reduziert.
- o Die geplante Bebauung im Vorhabengebiet wird so angeordnet, dass die geplanten Gärten direkt an die bestehenden Hausgärten entlang der Ursulastraße angrenzen. Dadurch können größtmögliche Freiräume für alle Bewohner geschaffen werden.
- o Die Besucherstellplätze und die befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken werden mit versickerungsfähigem Pflaster ausgebildet beziehungsweise so geneigt, dass das anfallende Regenwasser in die benachbarten/angrenzenden Grünflächen abgeleitet werden kann.
- o Das auf den Hausdächern anfallende Regenwasser wird in Rigolen zur Versickerung gebracht.
- o Die Dachflächen der Garagen/Carports werden begrünt. Bei niedrigeren Flachdächern und umstehenden, höheren Gebäuden wirken sich diese Zwischenspeicher durch Wasserspeicher und Verdunstung besonders positiv auf die Verbesserung des Mikroklimas aus.
- o Im Vorhabengebiet werden drei Großgehölze an der östlichen Gebietsgrenze erhalten sowie 4 Laubbäume und 10 Obstbäume neu gepflanzt. Weiterhin wird entlang der nördlichen und südlichen Verfahrensgrenze eine Heckenanpflanzung mit einer Gesamtlänge von ca. 90 m vorgenommen, welche die bestehenden Hecken im Osten ergänzt.
- o Zur Minimierung der Hausbrandemissionen werden Niedrigenergiehäuser errichtet, die mit emissionsarmen Heizungsanlagen wie die Nutzung von Erdwärme, Wärmepumpen oder einer Gaszentralheizungsanlage beheizt werden. Auf diese Weise kann der Hausbrand auf ein Minimum reduziert werden.
- o Zur Mellinghofer Straße hin grenzen 5 Reihenhäuser an das Vorhabengebiet, die über die gleiche Erschließungsstraße an die übergeordnete Mellinghofer Straße angebunden wer-

den. Ihre Garagenanlage wurde an die Mellinghofer Straße platziert, um den Einfluss der Fahraktivitäten auf das Vorhabengebiet zu minimieren.

7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur – und sonstige Sachgüter sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Solche Kultur- oder Sachgüter sind im Vorhabengebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden. Damit ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht betroffen, die Planung hat keine Auswirkungen.

IV. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach dem Baugesetzbuch zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die bestehenden wurden in den oben stehenden Beschreibungen mit aufgeführt und bedürfen deshalb hier keiner weiteren Ausführung.

V. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Erste Planungen für die bauliche Verdichtung des gesamten Innenbereiches der Straßen Mellinghofer Straße, Heiermannstraße, Ursulastraße und Mariannenweg stammen bereits aus dem Jahre 1979. Diese ursprüngliche Planung wurde nicht weiter verfolgt.

Zwischenzeitlich entstanden immer mal wieder Pläne, die ebenfalls nicht zur Realisierung gelangten. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr ist das Plangebiet, unverändert, wie im Planstand zuvor als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit blieb die grundsätzliche Möglichkeit für die Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken unverändert bestehen.

Die Aufgabe des Gemeindezentrums der evangelischen Kirche (Mellinghofer Straße 354-356) war neuerlich Anlass über eine Entwicklung des Grundstücks nachzudenken. Da auch die Eigentümer der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke an einem Verkauf interessiert waren, übernahm der Vorhabenträger die Initiative, die Planung voranzutreiben.

Die Planung entspricht in Art und Weise der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich somit harmonisch in die Umgebung ein. Im Vergleich zur bestehenden, direkt angrenzenden Bebauung ist sie aber deutlich aufgelockerter.

Sie folgt dem Grundsatz der vorrangigen Nachverdichtung der Innenbereiche, die auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen zurückgreift, diese sichert und zudem mit minimalem Aufwand im Sinne der Auswirkungen auf die Umwelt, realisiert werden kann.

Nulllösung

Ein Verzicht auf diese geplante Maßnahme ist langfristig keine adäquate Lösung, da schon jetzt ein Großteil der Fläche keiner regelmäßigen Pflege unterliegt und zunehmend verwildert. Auch die Eigentümer der nördlichen Gartenfläche streben den Verkauf an, da aus Altersgründen die Pflege des großen Gartens langfristig nicht aufrecht erhalten werden kann.

Städtebauliche Varianten

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Konzepte zur Wohnnutzung ausgearbeitet und bezüglich ihrer Verträglichkeit mit der Umgebung, der Umwelt und der gewünschten Zielgruppe der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes untersucht.

Im Verfahrensverlauf wurde die Anzahl der Wohneinheiten von 20 Doppel- bzw. Reihenhäuser auf nunmehr 2 Einzel- und 6 Doppelhäuser (somit 14 WE) reduziert und der Abstand zur bestehenden Blockrandbebauung nach Osten und Süden deutlich vergrößert, so dass mit den bestehenden Hausgärten größtmögliche zusammenhängende private Grünbereiche entstehen.

VI. Technische Verfahren bei der Überprüfung, Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (Büro für Freiraumplanung Dipl.-Ing. Ulrich Zens, 07.11.2007) erarbeitet. In diesem Gutachten erfolgte die Biotoptypeneinstufung und die Berechnung der zu erwartenden Eingriffe auf der Basis der von der Landesregierung NRW herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen

bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen“.

Auf der Basis dieser Arbeitshilfe erfolgte eine Bewertung des Vorhabengebietes vor der geplanten Baumaßnahme sowie nach Umsetzung der baulichen Maßnahmen und der erarbeiteten Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zudem werden Aussagen über den Wert der Fläche für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild getroffen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung „Schalltechnisches Gutachten zum Objekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnbebauung Mellinghofer Straße“ (des Institutes für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr-Ing. Klapdor GmbH (ISRW), vom 04.11.2005 und 10.10.2007 und ergänzende Stellungnahme vom 24.10.2007) wurde mittels des Programms SoundPLAN überprüft, wie zum einen der angrenzende Getränkemarkt und der Verkehrslärm der Mellinghofer Straße und der südlichen BAB 40 auf das geplante Vorhaben sowie zum anderen die Einflüsse der neuen Bebauung und der hinzukommenden Anliegerverkehre auf die vorhandene Blockrandbebauung wirken. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte für Reine Wohngebiet gem. DIN 18005, TA-Lärm und der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG bewertet.

Der Rückbau des Gemeindezentrums und die erforderlichen Erdarbeiten wurden gemäß den Auflagen des Bauordnungsamtes/Umweltamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG begleitet, beprobt, entsorgt und dokumentiert („Erdarbeiten auf dem Baugrundstück Mellinghofer Str. 354-356 in Mülheim an der Ruhr, Gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten und chemische Analytik von verunreinigtem Erdaushub“, D. Lahmer, 27.07.2007).

Zur Beurteilung des Bodens im Hinblick auf seine Eigenschaft als Baugrund und zur Beurteilung seiner Versickerungsfähigkeit wurde ein „Bericht zur Bodenuntersuchung Mellinghofer Straße 354 in Mülheim an der Ruhr“ (von D. Lahmer, 09.10.2005) angefertigt. Mittels Rammkernsondierungen und Rammsondierungen wurde der Boden begutachtet und an Hand der einschlägigen DIN - Vorschriften beprobt, klassifiziert und beurteilt.

Zur genaueren Untersuchung des Grundwasserverhaltens im Vorhabengebiet wurden zusätzlich Grundwassermessstellen eingerichtet und über einen längeren Zeitraum beobachtet. Die abschließende Beurteilung zum Einfluss der geplanten Bebauung auf das Grundwasser beruht auf Auswertungen der Messungen sowie der Würdigung der Morphologie und des Schichtaufbaus („Bericht zur Erkundung des Grundwassers im Bereich des Bebauungsplanes Ursulastraße in Mülheim an der Ruhr, D. Lahmer, 02.12.2006). Zusätzlich wurden Dimensionen für die Rigolen zur Versickerung des Regenwassers ermittelt (Stellungnahme zur „Versickerung von Regenwasser“, D. Lahmer, 27.02.2007).

Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr herangezogen und ergänzt um die Stellungnahmen des RVR zum Vorhabengebiet („Bewertung des Bauvorhabens Mellinghofer Str./Mariannenweg in Mülheim an der Ruhr aus klimatischer Sicht“, RVR, Februar 2007, und ergänzende Stellungnahme vom 16.07.2007). Auf der Basis der städtischen Klimaanalyse erfolgte eine Klassifizierung des Vorhabengebietes, eine Bewertung der klimatischen Situation bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme und Ausarbeitungen von Empfehlungen zur Optimierung der klimatischen Situation.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten ergaben sich nicht.

VII. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch:

- eine falsche Umsetzung eines Planes,
- eine unsichere Prognose oder
- unvorhersehbare Wirkungen.

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§4 Abs.3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeiten vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, de-

ren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

Nach geltendem Recht besteht eine Vielzahl von rechtlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung, beispielhaft seien genannt:

- Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist vorgesehen, dass Anforderungen an die Überwachung des Zustandes der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers durch Landesrecht bestimmt wird.
- Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird die Luftqualität durch fortlaufende Prüfungen und Berichtspflicht überwacht.
- Das BImSchG enthält weiter Verpflichtungen zur Lärmüberwachung, die künftig durch die nationale Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie noch erweitert werden.
- Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) besteht eine Länderermächtigung zur Erfassung von Altlasten und altlastenverdächtigen Fällen, von denen die Länder zum Teil Gebrauch gemacht und Bodeninformationssysteme eingerichtet haben.
- Auf allgemeiner Ebene sieht das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zudem eine Umweltbeobachtung vor und nach den Landesplanungsgesetzen wird zum Teil eine Raumbbeobachtung durchgeführt. Letztere erfasst die Raumentwicklung insgesamt, u.a. durch computergestützte Geoinformationssysteme.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise umgesetzt wurden, da ohne Realisierung natürlich auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden.

VIII. Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Vorhabengebiet im Stadtteil Dümpten sollen für junge Familien 2 Einzel- und 6 Doppelhäuser mit den entsprechenden Garagen/Carports und einer Erschließungsstraße realisiert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch können zum Aspekt Lärm keine negativen Beeinträchtigungen nachgewiesen werden. Die bestehende Wohnbebauung an der Ursulastraße wird tlw. durch die neu geplante Bebauung vom Verkehrslärm der Mellinghofer Straße abgeschirmt. Der neu hinzukommende Verkehr kann aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung vernachlässigt werden. Für die neuen Bewohner der geplanten Bebauung können gesunde Wohnbedingungen nachgewiesen werden.

Bezüglich des Aspektes Erholung und Regeneration ist das Vorhabengebiet von geringer Bedeutung, da es sich in Privateigentum befindet und für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist. Dies wird sich durch die Planung nicht ändern.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen weist der Bestand keine besonders schützenswerten Arten auf. Auch besondere Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Es werden sich Änderungen zur Ist-Situation ergeben, diese werden aber nicht als erheblich angesehen. Die Vegetation ist anthropogen überformt. Die neu entstehenden Hausgärten werden wieder - gemäß den Vorgaben des LBP - grünordnerisch gestaltet. Für das grünordnerische Defizit, dass nicht im Vorhabengebiet ausgeglichen werden kann, zahlt der Vorhabenträger an die Stadt Mülheim an der Ruhr ein Ersatzgeld, welches in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde für eine städtische Maßnahme im Styruer Ruhrbogen verwendet wird. Vorgesehen ist die Aufwertung einer Ackerfläche mit Biotopstrukturen.

Die vorkommenden Tierarten sind gut an die Grünflächen der Städte angepasst. Während der Bauphase werden die mobilen Tierarten die angrenzenden Gärten aufsuchen und nach Fertigstellung auch die neuen Hausgärten wiederbeleben. Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes fügt sich die geplante kleine Wohnsiedlung harmonisch in die nähere Umgebung ein.

Das Schutzgut Boden wird aufgrund der zunehmenden Versiegelung in seiner derzeitigen Funktion zumindest teilweise gestört. Durch gezielte Maßnahmen wird diese Beeinflussung gemindert. Altlasten bestehen nicht mehr. Eine neue Gefährdung geht von der Planung nicht aus.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser kann ebenfalls durch Minderung des Einflusses der Versiegelung erzielt werden, da das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser nahezu vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht wird.

Für das Schutzgut Klima werden geringe Beeinflussungen durch das geplante Vorhaben erwartet, sie werden sich aber weitgehend auf das Gebiet selbst beziehen. Das Schutzgut Luft wird als vorbelastet eingestuft. Mittels gezielter Begrünungsmaßnahmen und Minimierung der Hausbrandemissionen im Vorhabengebiet kann auch hier der Einfluss der Planung gemindert werden.

Das Schutzgut Kultur und Sachgüter ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens insgesamt keine erheblichen, unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR _{1,2}	Reines Wohngebiet
-------------------	-------------------

Maß der baulichen Nutzung

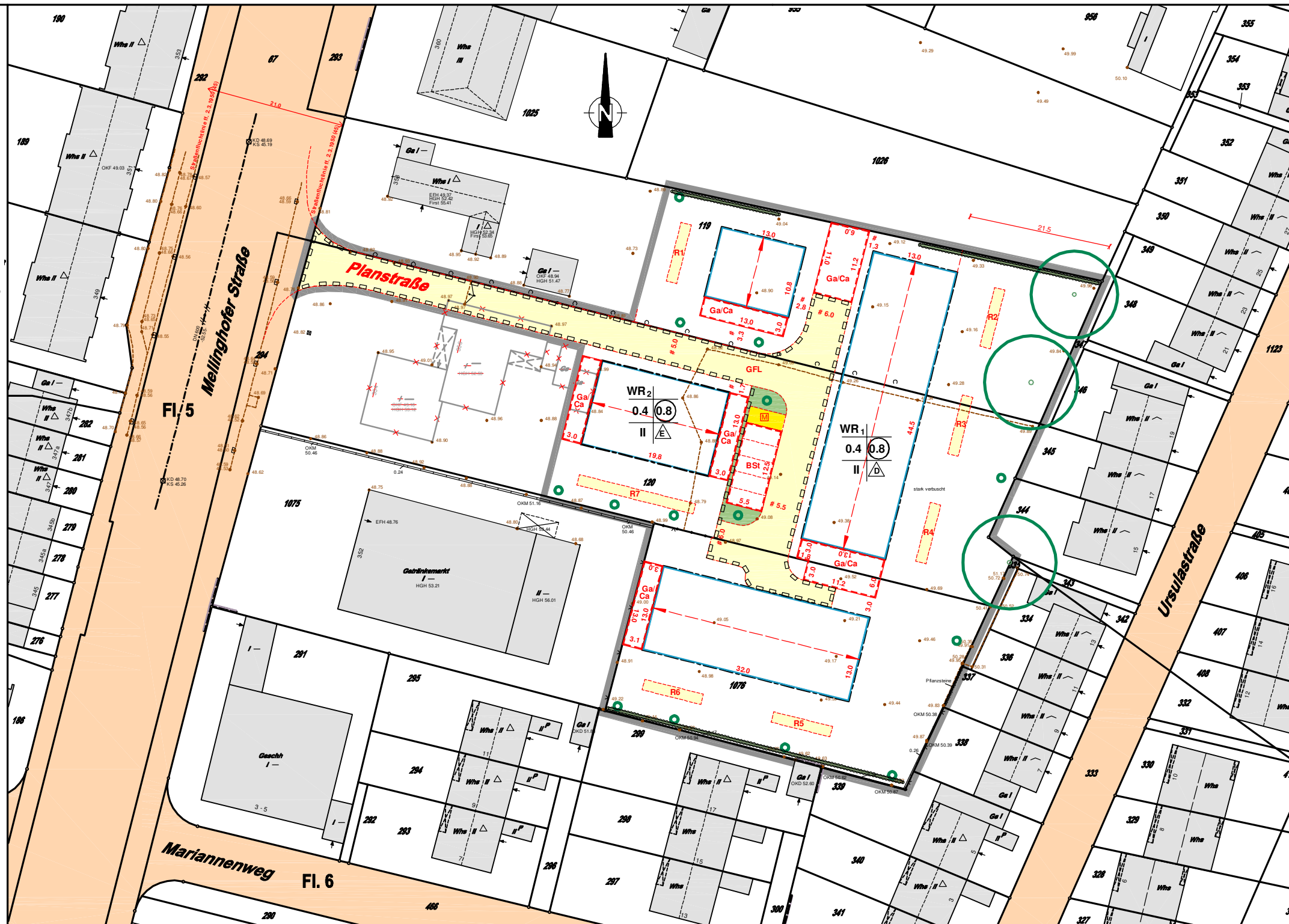
0,4	Grundflächenzahl
	Geschosflächenzahl
II	als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück
 Flurstück

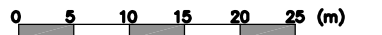
- Grenze des vorherabgeordneten Bebauungsplanes (fällt für die mit S-Bahn-Berechnungslinie zusammen)
- mit Geh-, Fahr- und Leuchtungszone zu belastende Fläche (siehe Text)
- Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Rigole" (siehe Text)
- Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Garage / Carport (empfohlene Aufteilung)
- Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Besucherplätze (empfohlene Aufteilung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort)
- Zu pflanzende Hecke (empfohlener Standort)
- Straßenbegleitband
- Müllabfuhrstandort

	Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Kartierungsnachweis für Grenzpunkte
	vorhandene bauliche Anlage
	Maßangabe
	Geschosszahl vorhandener Gebäude
	Flachdach
	Dach von 29° - 45° Neigung
	vorhandene Firstrichtung
	vorhandener Eingang

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorsch NW) RdErf. des Innenministers vom 20. 12. 1978 - I D 2 - 7120.



Planzeichnung (Blatt 1)
Maßstab: 1:250



Gemarkung: Dümpten
Flur : 4
Flurstücke: 119 (tlw.), 120 (tlw.), 1076

Blatt 2
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung.
Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

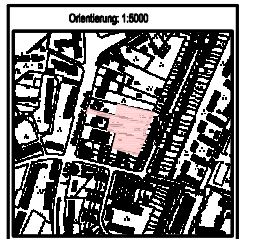
Rechtsgrundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - (BauNVO) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.04.1993 (BGBl. S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaugesetz - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinheits (Planzeichungsverordnung, 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).

Der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.



Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergütungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Eser und ebenbetonte Behauptungen, einschließlich des Verdahen- und Erachtensurteilens (Ziff. 2) ist erreicht worden

(Amtsleiter) (Beigedirekte)

Oberrürgermeisterin
 Planungsausschuss
 i.A.

Oberrürgermeisterin
 i.V.

GLOHAUS
 GLOHAUS & CO. GMBH
 Löbich 78
 45468 Mölsheim an der Ruhr

Investor für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist:	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.
Bauwert GmbH	

Dr.-Ing. Oliver Schuster
 Oberarzt "Geräte" Universitätsklinik
 49406 Mülheim an der Ruhr
 Lehnweg 74 - am Röhmerturm
 Telefon (0205) 4000-0, Telefax (0205) 4000-1
 e-mail: o.schuster@uni-gesund.de
 www.uni-gesund.de

Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Wilhelm an der Ruhr, den die Oberbürgermeisterin Planungsamt i.A.	Mühlheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Planungsamt i.A.
--	---

Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben, mit dem im Plangebiet aufzufindenden Festsetzungen, in der Zeit vom bis aufschließend öffentlich ausgestellt.
---	---

Ausschussvorsitzender Schriftführer		Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Planungsamt i.A.
--	--	--

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am, den vorherbeiziehenden Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorherbeiziehenden Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) mit Begründung und Umweltbericht sind mit der Bescheinigungsanordnung vom im Amtsblatt für
--	---

Mülheim an der Ruhr, den im Auftrage des Rates der Stadt	die Stadt Mülheim an der Ruhr vomortsüblich bekannt gemacht worden. Mülheim an der Ruhr, den Der Oberbürgermeisterin
---	---

Leibniz-Universität Hannover	Schriftführer	IA
------------------------------	---------------	----

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR_{1,2} Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 0.8 Geschossflächenzahl
 II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

 Baugrenze
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig
 Firstrichtung

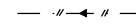
Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche
 private Verkehrsfläche

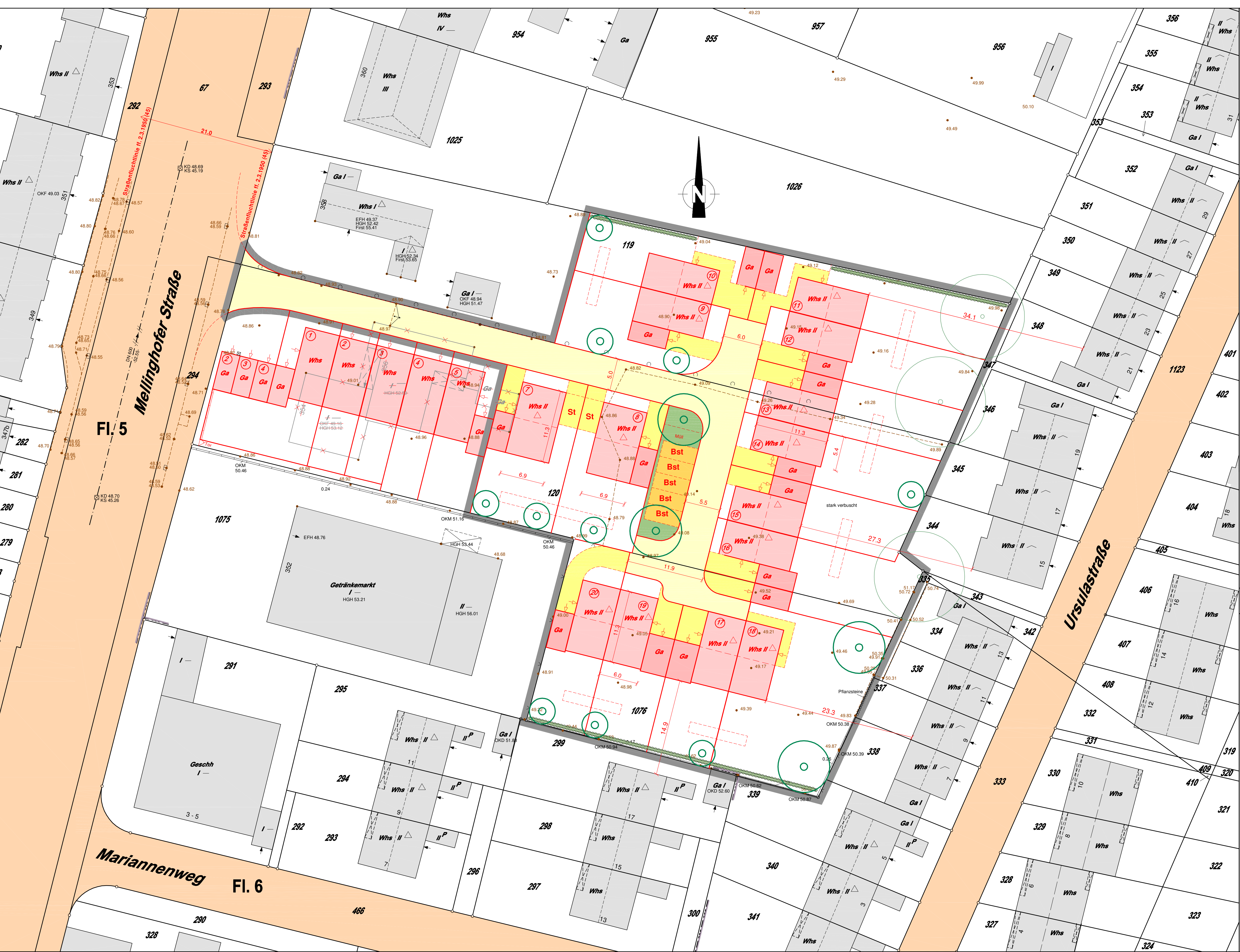
Sonstige Festsetzungen

 Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (fällt tlw. mit Straßenbegrenzungslinie zusammen)
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Text)
 Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Rigole" (siehe Text)
 Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Garage / Carport (empfohlene Aufteilung)
 Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Besucherstellplätze (empfohlene Aufteilung)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort)
 Zu pflanzende Hecke (empfohlener Standort)
 Straßenbegleitgrün
 Müllabholstandort

Sonstige Signaturen

 Flurgrenze
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Kartierungsnachweis für Grenzpunkte
 vorhandene bauliche Anlage
 Maßangabe
 Geschosszahl vorhandener Gebäude
 Flachdach
 Dach von 29° - 45° Neigung
 vorhandene Firstrichtung
 vorhandener Eingang
 geplante topographische Linie
 vorhandene topographische Linie
 Geländehöhe (aufgemessen im Okt./Nov. 2005)
 interpolierte Geländehöhe
 geplante Geländehöhe
 geplante Geländehöhe
 vorhandene Böschung
 vorhandene Bäume
 Straßensenkkasten
 Abwasserkanal Mischwasser
 Kanalhöhen
 Deckel
 Einlauf, Sohle

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - I D 2 - 7120.

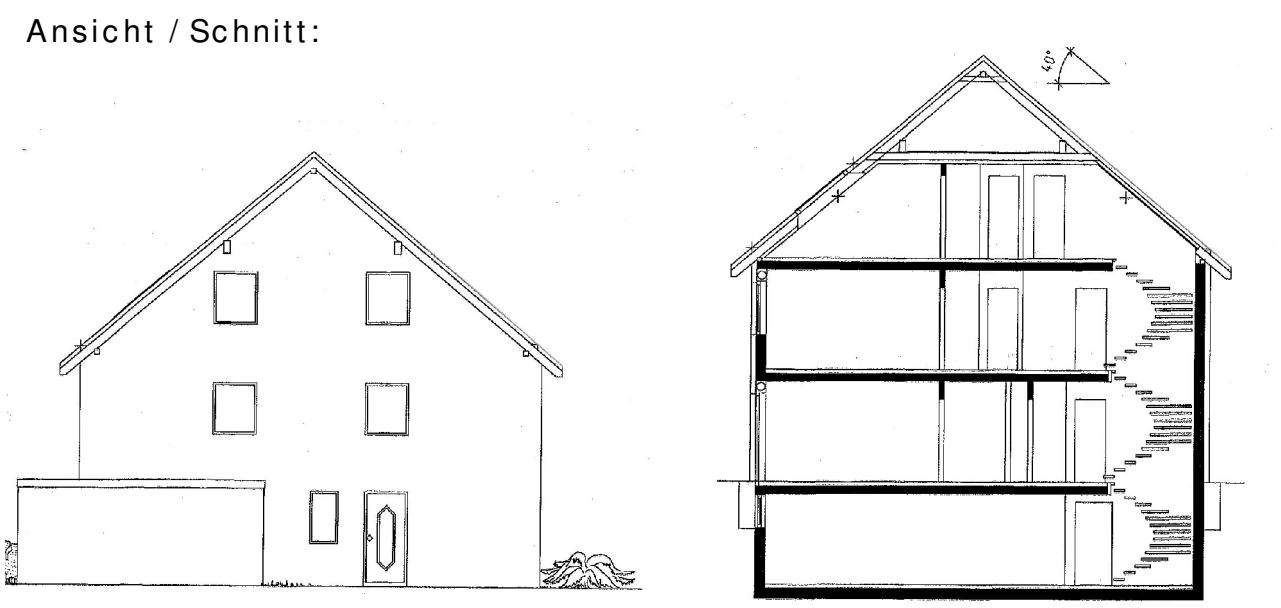


Gemarkung: Dümpten
Flur : 4
Flurstücke: 119 (tlw.), 120 (tlw.), 1076

Vorhabenträger / Architektur:
Bauwert GmbH
Schmitzbauerstraße 3
45473 Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan:
Dr.-Ing. Otmar Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Mellinghofer Straße / Mariannenweg - C20 (v) ".
Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen
und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.



Zeichenerklärung		
Whs	Wohngebäude	— Flurgrenze
	Vorgärten bzw. Hausgärten	— vorhandene Flurstücksgrenze
	Garagen	○ Kartierungsnachweis für Grenzpunkte
	(Garagen-) Zufahrten	vorhandene bauliche Anlage
St	Stellplätze	// Geschosshöhe vorhandener Gebäude
	private Verkehrsfläche	Whs, Schp, Ga Gebäudenutzung (z.B. Wohnhaus, Schuppen, Garage)
Bst	Besucherstellplätze	— Flachdach
	Straßenbegleitgrün	p Pultdach 29° - 45° Neigung
	Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	△ Dach von vorhandener Firstrichtung
//	Zweigeschossige Bauweise	→ vorhandener Eingang
○	anzupflanzender Baum (empfohlener Standort)	--- vorhandene topographische Linie
○	anzupflanzende Hecke (empfohlener Standort)	[] vorhandene Böschung
	Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Rigole"	— Mauer mit Angabe der Stärke
	geplante Flurstücksgrenze	— Zaun
2.0	Maßangabe	○ vorhandene Bäume (nach Planrealisierung)
→	geplanter Eingang	Straßsenkassen
---	Firstrichtung	⊗ KD Kanalhöhen Deckel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mellinghofer Straße / Mariannenweg – C 20 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

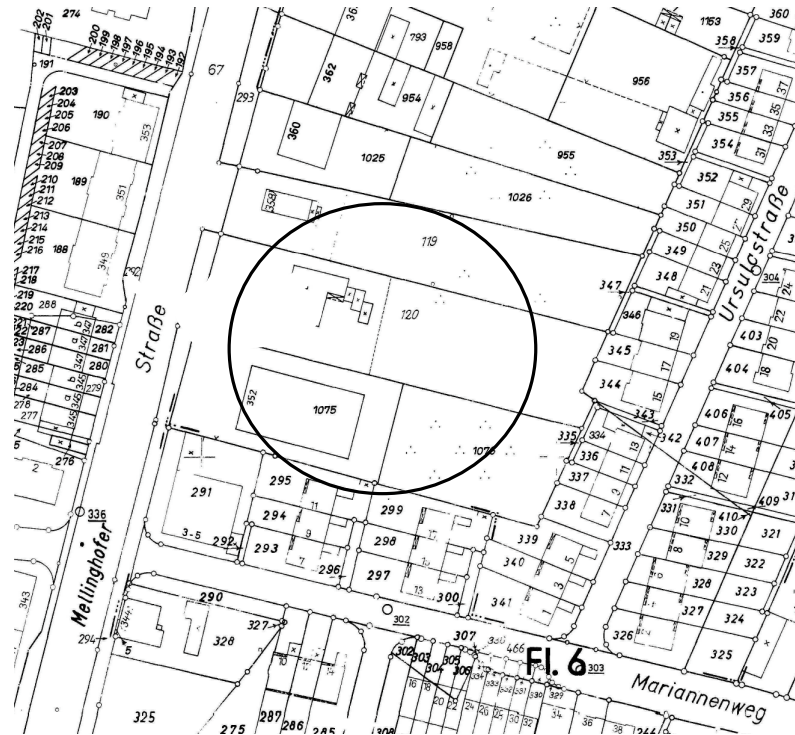
Projektbeschreibung

Stand: 18.12.2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Vorhabenträger: Bauwert GmbH
Schmitzbauer Straße 3
45473 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: ÖbVI Dr. – Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhabengebiet

Auszug aus der Amtlichen Flurkarte (Originalmaßstab 1:1.000)

Gemarkung	Dümpten
Flur	4
Flurstücke	119 (tlw), 120 (tlw) und 1076

Das Vorhabengebiet wird begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Privatgärten
- im Osten durch die Bebauung mit Hausgärten der Ursulastraße (Nr. 5 - 21)
- im Süden durch die Bebauung mit Hausgärten des Mariannenweges (Nr. 17)
- im Westen durch die Mellinghofer Straße (Nr. 352 und 358)

Projektdarstellung

Der Vorhabenträger, die Bauwert GmbH, plant auf dem Grundstück, welches von der bestehenden Bebauung der Straßen Mellinghofer Straße, Mariannenweg und Ursulastraße umschlossen wird, die Errichtung von 6 Doppelhäusern und zwei Einzelhäusern, jeweils mit Garage/ Carport und vorgelagertem Stellplatz.

Vorgelagert zur Mellinghofer Straße wird vom gleichen Vorhabenträger eine Hausgruppe mit 5 Reihenhäusern geplant, die nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Für sie liegt bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB vor.

Die Wohnhäuser werden in II-geschossiger Bauweise mit Keller und ausbaufähigem Dachstudio errichtet. Als Grundflächen sind ca. 5,4 m x 11,3 m (für die Häuser 9-16) und ca. 6,0 m x 11,3 m (für die südlichen Häuser 17-20) bzw. ca. 6,9 m x 11,3 m (für die beiden Einzelhäuser 7 und 8) vorgesehen. Damit werden Wohnflächen zwischen ca. 120 m² – 160 m² erzielt.

Vorgesehen ist die Errichtung in konventioneller Bauweise, d.h. Stahlbetonaußenwände und Innenwände aus Mauerwerk im Kellergeschoss, Mauerwerk und Metallständerwände in den Obergeschossen, mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 41° ohne Gauben geplant. Die Firste verlaufen parallel zu der Erschließungsanlage. Höhenfestsetzung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maximalfirsthöhe von 10,80 m in Bezug zur geplanten mittleren Höhe der Erschließungsstraße vor dem Grundstück (bei Doppelhäusern gilt die mittlere Höhe vor beiden Grundstücken), nicht zu überschreiten.

Die Wohnhäuser werden in KW 40 / KW 60 ausgeführt, sie erhalten eine Kratzputz-Fassade, anthrazitfarbene Dachpfannen und Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.

Die Einzelhäuser werden in Nord-/Süd-Ausrichtung auf ca. 300 m² großen Grundstücken platziert. Die nordöstlichen und nordwestlichen Doppelhäuser (Nr. 9 – 16 des VEPs) werden in Ost-/West-Ausrichtung auf Grundstücken um ca. 260 m² (min. ca. 245 m² und max. 280 m²) bzw. um 330 m² für die Häuser 11 und 16 platziert. Die Grundstücksgrößen der südlichen Doppelhäuser betragen um ca. 250 m² mit Ausnahme des südöstlichen Doppelhauses welches mit ca. 570 m² deutlich größer ist. Sie werden in Nord-/Süd-Richtung ausgerichtet.

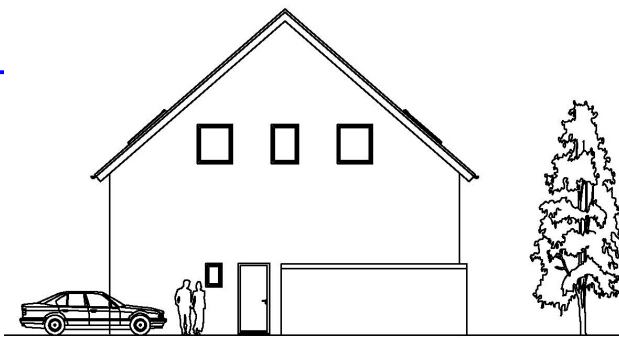
Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße von der Mellinghofer Straße aus in Ost-/West-Ausrichtung. Östlich der beiden Einzelhäuser mündet sie in eine T-förmige Wendeanlage und wird in Nord-/Süd-Richtung weitergeführt. Der nördliche, kürzere Stich erschließt beidseitig zwei Doppelhäuser. Der südliche Straßenabschnitt erschließt vier Doppelhäuser direkt und über eine erneute Verzweigung ebenso die vier südlichen Doppelhäuser. Durchgangsverkehr ist nicht möglich.

Südlich der T-Kreuzung sind 5 Besucherstellplätze und eine Müllsammelstelle, die von zwei Straßenbäumen eingerahmt werden, vorgesehen.

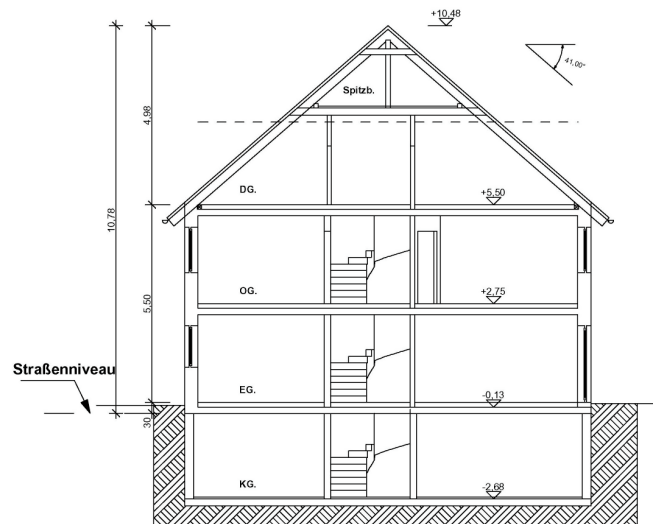
Die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen/-leitungen werden in die Erschließungsfläche neu verlegt und an die vorhandenen Anlagen/Leitungen in der Mellinghofer Straße angeschlossen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird über Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken ortsnah zur Versickerung gebracht.

Private Wohnwege, der Müllsammelplatz ebenso wie die Besucherstellplätze und die Garagenzufahrten sollen mit versickerungsfähigem Pflaster ausgebaut werden.



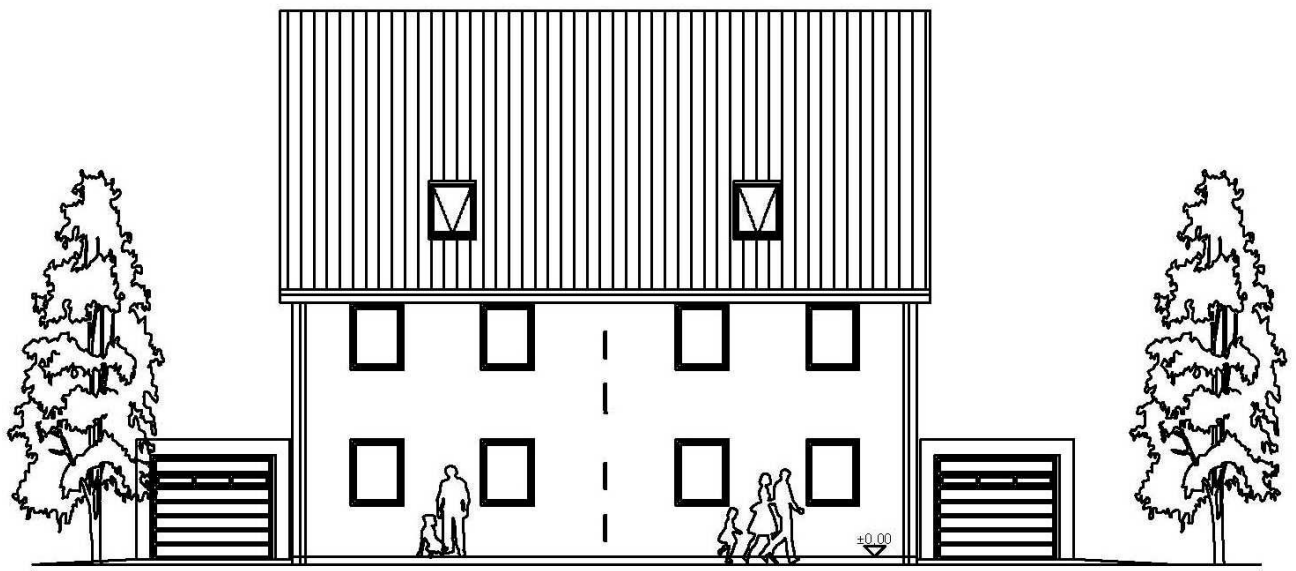


Geplante Bebauung



Giebelansicht mit Garage (Entwurf)

Schnitt (Entwurf)



Ansicht Doppelhaus

[Entwurf der Häuser 17 bis 20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP,
die Einzelhäuser (Nr. 7 und 8) variieren in der Breite um ca. 90 cm,
die Doppelhäuser Nr. 9 bis 16 des VEPs um ca. 60 cm zu diesem Entwurf]

Einzelhäuser (7+8)

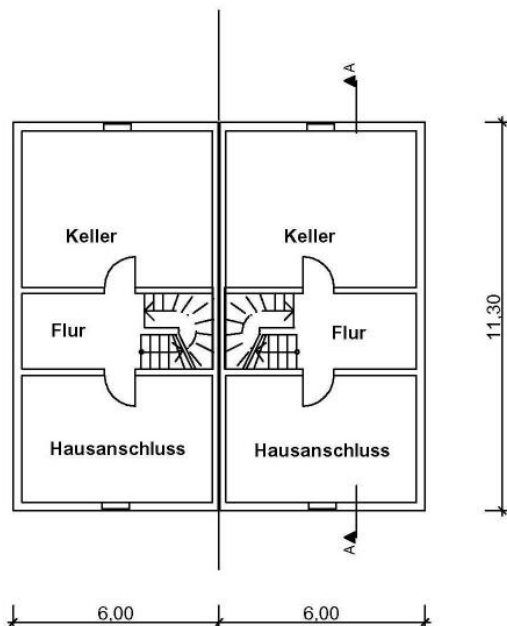
Gebäudeart	Einfamilienwohnhäuser
Grundstücksfläche	ca. 300 m ²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
Gebäudemaße	ca. 6,90 m x 11,30 m
Unterkellerung	Ja
Wohnform	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 155 m ²
Dachform	Satteldach ohne Gauben, Dachneigung 41°
Dachstudio	Ausbaureserve
Fassadengestaltung	VWS Fassade mit Anstrich in Erdtönen
Bes. Ausstattung	Niedrig - Energie - Häuser

Doppelhäuser (9-16)

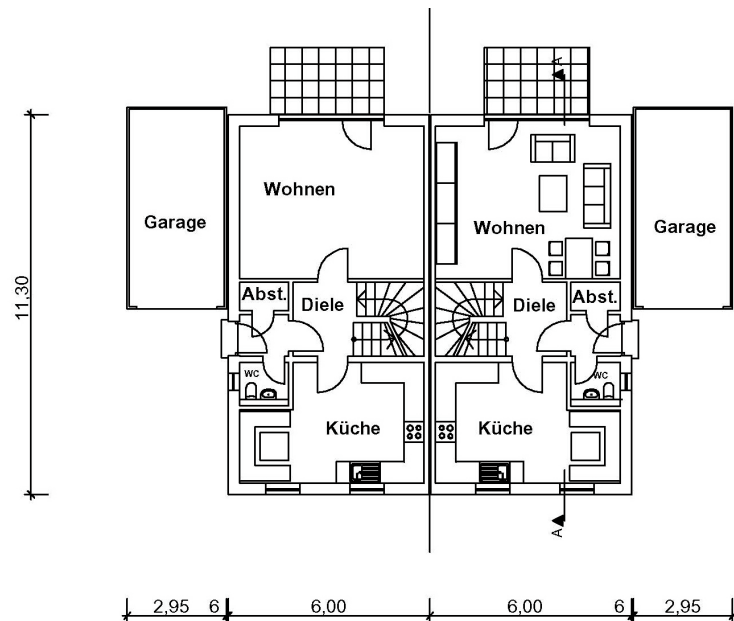
Gebäudeart	Einfamilienwohnhäuser
Grundstücksfläche	ca. 240 m ² - 340 m ²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
Gebäudemaße	ca. 5,40 m x 11,30 m
Unterkellerung	ja
Wohnform	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Dachform	Satteldach ohne Gauben, Dachneigung 41°
Dachstudio	Ausbaureserve
Fassadengestaltung	VWS Fassade mit Anstrich in Erdtönen
Bes. Ausstattung	Niedrig - Energie - Häuser

Doppelhäuser (17-20)

Gebäudeart	Einfamilienwohnhäuser
Grundstücksfläche	ca. 240 m ² - 570 m ²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
Gebäudemaße	ca. 6,00 m x 11,30 m
Unterkellerung	ja
Wohnform	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Dachform	Satteldach ohne Gauben, Dachneigung 41°
Dachstudio	Ausbaureserve
Fassadengestaltung	VWS Fassade mit Anstrich in Erdtönen
Bes. Ausstattung	Niedrig - Energie - Häuser

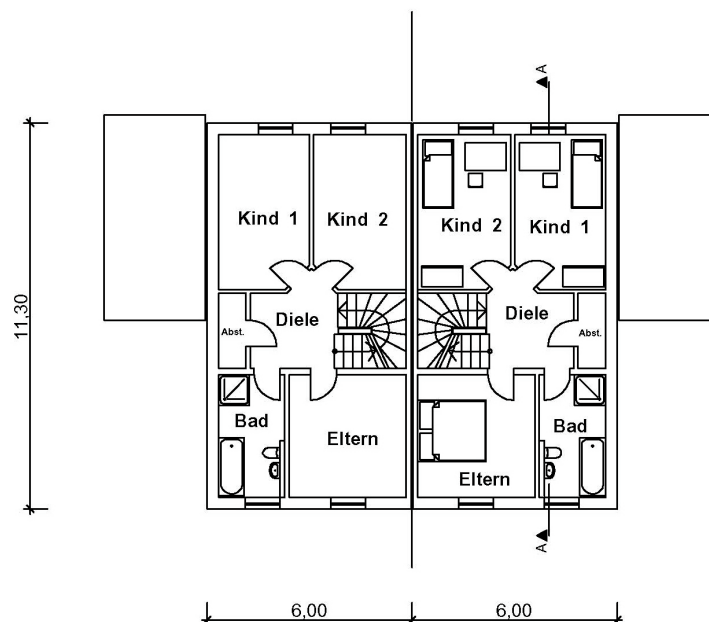
**Untergeschoss Doppelhaus**

**[Entwurf der Häuser 17 bis 20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP,
die Einzelhäuser (Nr. 7 und 8) variieren in der Breite um ca. 90 cm,
die Doppelhäuser Nr. 9 bis 16 des VEPs um ca. 60 cm zu diesem Entwurf]**



Erdgeschoss Doppelhaus

[Entwurf der Häuser 17 bis 20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP,
die Einzelhäuser (Nr. 7 und 8) variieren in der Breite um ca. 90 cm,
die Doppelhäuser Nr. 9 bis 16 des VEPs um ca. 60 cm zu diesem Entwurf]



1. Obergeschoss Doppelhaus

[Entwurf der Häuser 17 bis 20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP,
die Einzelhäuser (Nr. 7 und 8) variieren in der Breite um ca. 90 cm,
2. die Doppelhäuser Nr. 9 bis 16 des VEPs um ca. 60 cm zu diesem Entwurf]

**[Entwurf der Häuser 17 bis 20 des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP,
die Einzelhäuser (Nr. 7 und 8) variieren in der Breite um ca. 90 cm,
die Doppelhäuser Nr. 9 bis 16 des VEPs um ca. 60 cm zu diesem Entwurf]**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mellinghofer Straße / Mariannenweg – C 20 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 18.12.2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Vorhabenträger: Bauwert GmbH
Schmitzbauer Straße 3
45473 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: ÖbVI Dr.-Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Stadtplanungsamt

Inhaltverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Schutzgut Mensch	3
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.3	Schutzgut Landschaft	4
2.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser	4
2.5	Schutzgut Luft und Klima	5
2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
3	Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	5
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	9
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	11
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	13
4	Begründung der gewählten Planungsalternative	14

1 Vorbemerkung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mellinghofer Straße / Mariannenweg - C 20 (v)“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSG) ergebende, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt. In ihm wird nachgewiesen, dass durch die im Vorhabengebiet zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Vorhabengebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Deshalb werden ergänzende externe Maßnahmen erforderlich.

Der Umweltbericht gelangt im Ergebnis zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Auch können die zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan minimiert werden. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

2.1 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Abfallentsorgung, Altlasten, Luftschadstoffe, Luftimmission und Naherholung) sind durch die Realisierung der Planung negative Einflüsse und Wirkungen auf die zukünftigen Bewohner im Vorhabengebiet und die direkt angrenzenden Nachbarn nicht zu befürchten. Der auf das Vorhabengebiet durch

die Bundesautobahn BAB 40 und die Mellinghofer Straße wirkende Verkehrslärm wird für die neue Bebauung durch die Festsetzung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen gemindert. In Bezug auf die bestehende angrenzende Bebauung kann der Einfluss der Mellinghofer Straße zumindest für einen Teil der Häuser an der Ursulastraße verbessert werden, weitere Belastungen durch die neu hinzukommenden Anliegerverkehre sind für alle Angrenzer aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten nicht zu befürchten. Der benachbarte gewerbliche Getränkemarkt ist mit der heranrückenden Wohnbebauung verträglich, Schutzansprüche hieraus ergeben sich nicht.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt sind keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. An bestehenden Biotopstrukturen überwiegen „struktureiche Zier- und Nutzgartenflächen“ und die Brache einer ehemals gärtnerisch genutzten Fläche.

Die Planung berücksichtigt eine Minimierung der versiegelten Flächen und sieht die Anordnung der neuen Bebauung so vor, dass mit den angrenzenden Nachbargärten möglichst große zusammenhängende Grünzonen geschaffen werden. Drei der bestehenden Bäume an der östlichen Gebietsgrenze sollen erhalten bleiben, weitere gezielte Begrünungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt.

2.3 Schutzgut Landschaft

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um einen allseits mit Bebauung umschlossenen Innenbereich, der überwiegend als Gartenland genutzt wurde und in Teilbereichen brachgefallen ist. Damit gehört es zum urban geprägten Siedlungsraum. Besonders schützenswerte oder nicht zu ersetzende Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Die geplante kleine, aufgelockerte Siedlungsergänzung mit hohem Grünanteil fügt sich gut in die Umgebung ein.

2.4 Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Die Realisierung der Planung bedeutet eine Zunahme des Versiegelungsanteiles. Mit einer nur mäßig dichten Bebauung und gezielten Maßnahmen wurde aber versucht, diesen Anteil möglichst gering zu halten. Dazu gehört auch, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort versickert wird, um die natürliche Bodenfunktion zu fördern bzw. zu erhalten.

Oberflächenwasser oder das Grundwasser werden von der Planung nicht berührt.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bezüglich des Windfeldes sind durch die Bebauung nur leichte Veränderungen zu erwarten, da bereits die vorhandene Vegetation ein Hindernis für Luftströmungen darstellt. Mit Realisierung der nicht durchströmbaren Bebauung werden die Luftströmungen etwas stärker abgebremst, so dass insbesondere bei Winden aus nordöstlicher Richtung (meist Schwachwind) eine ausreichende Belüftung in Bodennähe vermindert wird. Diese Auswirkungen konzentrieren sich aber nur auf einen sehr kleinen Bereich und betreffen in erster Linie die südwestlich des Plangebietes liegenden Grundstücke. Im Vergleich zur heutigen Situation werden diese Auswirkungen als eher gering eingeschätzt.

Durch die Bebauung werden aufgrund der zunehmenden Versiegelung die mikroklimatischen Verhältnisse auf der Fläche leicht verändert. Mögliche Maßnahmen zur Minderung dieses Effektes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Es wird erwartet, dass es bei windschwachen Strahlungswetterlagen zu einer stärkeren Hitze- und Schwülebelastung auf der bebauten Fläche sowie der Umgebung in Bodennähe kommen kann. Die mikroklimatischen Veränderungen durch die geplante Bebauung konzentrieren sich aber weitgehend auf das unmittelbare Plangebiet und fallen insgesamt relativ schwach aus. Großräumige Auswirkungen auf die Belüftungssituation und die thermischen Verhältnisse im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind im Vorhabengebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden, damit ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

3 Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 2 am 14.03.2006 und Planungsausschuss am 04.04.2006) bzw. zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 2 am 15.05.2008 und Planungsausschuss am 22.04.2008) durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.05.2006 bis 12.06.2006, Bürgerversammlung am 01.06.2006, TÖB Beteiligung vom

10.05.2006 bis 12.06.2006) eingereichten Stellungnahmen wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die folgenden Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger angesprochen:

- *Die Nachfragen der Bürger in der Vergangenheit zur Genehmigungsfähigkeit einer Bebauung des Areals sei immer ausgeschlossen worden, warum wird von dieser Aussage jetzt abgewichen?*
- *Es besteht in Mülheim an der Ruhr kein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, da ausreichend freier Wohnraum zur Verfügung steht und die Bevölkerungszahlen insgesamt rückläufig sind. Weiterhin sollten Projekte wie das 100 Häuser Projekt vorrangig abgewickelt werden.*

Eine nachhaltig orientierte Stadtentwicklung hat dem Zuwachs an bebauter Siedlungsfläche durch eine verstärkte Innenentwicklung entgegen zu wirken. Das Vorhabengebiet ist eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen, so dass seine Entwicklung grundsätzlich zu fördern ist.

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 liegt das Vorhabengebiet im „angebundenen Bereich“ des Siedlungsschwerpunktes Dümpten und im Teilraumentwicklungskonzept Dümpten (1996) wird es als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellte das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 stellt es weiterhin als Wohnbaufläche dar.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat damit seine grundsätzliche Zielvorgabe für das Plangebiet formuliert und zwar dahingehend, dass das Gebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Damit sind die übergeordneten Planungsvorgaben für eine Wohngebietsnutzung innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Die Grundstückseigentümer möchten ihre Flächen an den Investor verkaufen, der Investor hat bei der Stadt Mülheim den Antrag auf Einleitung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) gestellt. Der Rat der Stadt Mülheim entscheidet, ob der VBB zur Rechtskraft geführt wird.

Das 100 Häuser Programm ist ein städtisches Programm, welches deshalb auch nur auf städtischen Flächen umgesetzt wird. Unter anderem bedingt das sehr

kostengünstige Bauen dieses Programms eine minimierte Grundstücksfläche, die damit einhergehende erhöhte Bebauungsdichte kann in der Regel nur mit Reihenhäusern realisiert werden.

- *Die Vernichtung der Grünfläche wird zu einer Klima- und Luftverschlechterung (Feinstaub und Abgase sowie fehlende/zurückgehende Sauerstoffproduktion) für das Gebiet selbst und sein größeres Umfeld führen und damit die ohnehin schon sehr belastete Fläche weiter schädigen.*
- *Die Grünfläche ist Lebensraum für zahlreiche schützenswerte Tiere und Pflanzen, deshalb sei der Artenschutz entsprechend zu berücksichtigen.*
- *Es wird erwartet, dass es aufgrund der Zerstörung der Grünfläche zu einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsgläusche der Mellinghofer Straße kommen wird. Auch die hinzukommenden neuen Anwohnerverkehre und die Schallreflexionen würden zusätzliche Lärmbelastigungen hervorrufen.*
- *Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nach Aussage einiger Bürger um ein Feuchtgebiet, sodass schon vor der Umsetzung der Planung nach heftigen Regenschauern zahlreiche Nachbarn Probleme mit feuchten Kellern haben. Es wird befürchtet, dass mit der geplanten Realisierung von unterkellerten Bauten der Flächendruck sich weiter erhöht und sich die Situation für die Nachbarn nochmals deutlich verschlechtert.*

Um gesunde Wohnverhältnisse im neuen Baugebiet gewährleisten zu können und um den Einfluss der Planung auf die Nachbarschaft zu analysieren und mittels gezielter Maßnahmen zu mindern, wurden Gutachten mit unterschiedlichen Schwerpunkten erstellt. Jeweiliges Ziel war es, den Bestand zu untersuchen, die Einflüsse der Planung zu beurteilen und gezielte Maßnahmen zu entwickeln, die gesunde Wohnbedingungen schaffen und erhalten, negative Einflüsse mindern und positive Entwicklungen stärken.

Die in den Gutachten erarbeiteten unterschiedlichen Maßnahmen wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Realisierung auferlegt.

Mittels aller beschriebenen gezielten Maßnahmen werden die Umweltbelange hinreichend berücksichtigt und mögliche Beeinträchtigungen für die bestehende Umgebungsbebauung auf ein Minimum reduziert. Somit steht die mögliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen der geplanten Bebauung nicht entgegen.

Die von den Bürgern geäußerten Befürchtungen können mit den vorliegenden Gutachten widerlegt werden. Zwar werden Veränderungen auftreten, diese führen aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen und sind deshalb zumutbar.

- *Es wird mit Realisierung der Planung erwartet, dass die bestehenden öffentlichen Abwassersysteme überlastet werden.*

Das im Vorhabengebiet anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation in der Mellinghofer Straße eingeleitet werden. Das anfallende Regenwasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht. Hierzu werden die versiegelten Flächen minimiert oder so geneigt, dass sie in angrenzende Grünflächen entwässern, die Garagendächer werden begrünt und das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Rigolen abgeleitet. Lediglich das auf der Erschließungsstraße anfallende Regenwasser soll in die Kanalisation in die Mellinghofer Straße abgeleitet werden. Zum Schutz eines eventuellen Rückstaus werden entsprechende Maßnahmen bei der Planung des Erschließungskanals berücksichtigt.

- *Die gesamte Umgebung des Plangebietes sei außerordentlich dicht bebaut, deshalb dürfe das Vorhabengebiet nicht isoliert betrachtet werden. Eine weitere Verdichtung sei nicht verträglich. Es werden für die Grundstücke Ursulastraße 7-21 Grenzabstände von 20 m als Gebot der Rücksichtnahme gefordert*

Im Vergleich zum Einleitungsbeschluss wurde der Abstand der neu geplanten Bebauung vergrößert. Durch Umplanung und Umwandlung der Erschließungsstraße in eine Privatstraße konnte die Wendeanlage reduziert werden und der so gewonnene Platz wurde dazu verwendet, den Abstand der östlichen Doppelhausreihe zur Bebauung an der Ursulastraße zu vergrößern. Auch bezüglich der beiden südlichen Doppelhäuser wurde eine Umplanung durchgeführt, mit dem Ziel die Abstände zur südlichen Bebauung zu maximieren.

Die gewünschten Grenzabstände von 20 m können nicht für alle Grundstücke erzielt werden. Mit Grundflächenzahlen (GRZ) im Vorhabengebiet zwischen 0,12 und 0,29 (im Mittel 0,23) werden die Werte der Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten.

- *Es wird als Alternative eine Bebauung am Stadtrand vorgeschlagen*

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein ganz wesentlicher Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und ande-

rerseits Flächen zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern. Eine nachhaltig orientierte Stadtentwicklung hat dem Zuwachs an bebauter Siedlungsfläche durch eine verstärkte Innenentwicklung entgegen zu wirken. Damit werden auch bestehende Infrastruktureinrichtungen hinsichtlich ihrer Ausnutzung gestärkt.

- *Spielmöglichkeiten für Kinder werden nicht berücksichtigt.*

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten und der geringen Größe des Vorhabengebietes ist ein Spielplatz im Gebiet nicht erforderlich. Zudem verfügen die Einfamilienhäuser über eigene Gartenflächen. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz liegt in einer Entfernung von nur ca. 300 m (Luftlinie) und kann fußläufig erreicht werden.

- *Es wird vorgeschlagen, die nördlich angrenzende Grünfläche in die Planung mit einzubeziehen.*

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Damit wird Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen, welches auch zeitnah umgesetzt werden soll. Dies kann nur gelingen, wenn die Eigentümer an einer Entwicklung und/oder einem Verkauf ihrer Flächen interessiert sind. Der Vorhabenträger hat zu Beginn der Maßnahme das Interesse der Eigentümer der angrenzenden Nachbarflächen abgefragt. Da speziell die nördlich angrenzende Fläche nicht zur Verfügung steht, beschränkt sich die aktuelle Planung auf das Vorhabengebiet.

- *Es wird um neutrale Gutachten gebeten.*

Die einzelnen Gutachten wurden in Abstimmung mit dem Planungsamt und den jeweiligen Fachämtern der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr angefertigt. Dies entspricht der üblichen Vorgehensweise.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Vom *Amt für Umweltschutz* wurden Anregungen und Hinweise wie unter anderem auf notwendige gutachterliche Untersuchungen vorgebracht.

Es wurden ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, zwei klimatische Stellungnahmen, ein schalltechnisches Gutachten wie auch ein Grundwasserbericht und ein Bericht zur Bodenuntersuchung erstellt. Eine ausführliche Darstellung der Umweltbelange erfolgte im Umweltbericht, dem Teil B der Begründung. Die Ergebnisse aus den Gutachten zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen der Umweltbelange wurden in den textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen sowie in den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Der *Ruhrverband Essen* gab den Hinweis, dass das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser separat abzuleiten und dazu Vorkehrungen zur Rückhaltung und Versickerung im Gebiet zu schaffen und eine Minimierung der Versiegelung von Verkehrsflächen vorzunehmen sei.

In den textlichen Festsetzungen wurde festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Rigolen zur Versickerung zu bringen ist. Die vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen wurden entsprechend zugeordnet. Weiterhin wurde das Entwässerungskonzept in der Begründung unter „Schmutzwasser, Dach- und Oberflächenwasser“ erläutert.

Seitens der *RWW, Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH* wurde im Zusammenhang mit vorhandenen Betriebskabeln und Versorgungsleitungen auf die Einhaltung notwendiger Mindestabstände gemäß den einschlägigen Richtlinien hingewiesen. Für die Verlegung neuer Versorgungsleitungen werden ggf. Leitungsrechte erforderlich. Eine Überpflanzung oder Überplanung vorhandener Trassenbereiche ist nicht zulässig.

Sofern diese Hinweise bebauungsplanrelevant sind, wurden sie berücksichtigt. Entsprechende Leitungsrechte wurden zeichnerisch und textlich festgesetzt und die Eintragung der Grunddienstbarkeiten dem Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag auferlegt.

Die *Berufsfeuerwehr* weist auf eine ausreichende Löschwasserversorgung in Bezug auf Löschwassermengen und Löschwasserentnahmestellen hin, ebenso auf die erforderlichen Zufahrts-, Bewegungs- und Aufstellflächen. Weiterhin werden im Rahmen der Realisierung der Einzelbauvorhaben weitere Genehmigungen erforderlich.

Die Erschließungsstraße wurde entsprechend den Bewegungs- und Wenderadien der Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert. Weiterhin wurden die Aspekte der Anregung im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen.

Die *MEG mbH Mülheimer Entsorgungsgesellschaft*, weist auf Flächenbedarfe für die Abfallbehälter auf dem jeweiligen Grundstück und für den Abholplatz sowie auf die Dimensionierung und Beschaffenheit der Erschließungsanlage und den Haftungsausschluss hin.

Die Flächenbedarfe auf den einzelnen Grundstücken und der Müllsammelstelle sowie die Dimensionierung und Beschaffenheit der Erschließungsanlagen wurden bei der Planung soweit möglich entsprechend berücksichtigt. Die Umsetzung ebenso wie der Haftungsausschluss wurden dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auferlegt.

Die *untere Bodenschutzbehörde* weist auf eine Belastung (Chromgehalte) im Bereich der ehemaligen Erschließungsanlage hin.

Diese wurde zwischenzeitlich unter fachgutachterlicher Begleitung entfernt und fachgerecht entsorgt.

Die Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf) wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden, teilweise vertiefend, wiederum die bereits in Kapitel 3.1 dieser zusammenfassenden Erklärung erschöpfend behandelten Diskussionsfelder:

- Bedarf an zusätzlichem Wohnraum,
- Klima- und Luftverschlechterung,
- Erhöhung der Verkehrsgeräusche,
- Feuchtigkeitsprobleme,
- zu dichte Bebauung

vorgebracht.

Hinzu gekommen sind Kritikpunkte wie:

- Kritik am Modell,
- zum Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:
 - Unvollständige Kartierung des Flurstücks 1076,
 - Unzureichende Berücksichtigung des Artenschutzes,
 - Rodung des Bärenklau,

- zur Schalltechnischen Stellungnahme:
 - Vorhabengebiet aufgrund der starken Verkehrsimmissionen als „reines Wohngebiet“ nicht geeignet,
 - Kritik an der Aktualität und Qualität der Verkehrsdaten,
 - Einschätzung der nachweislich gesunden Lebensbedingungen,
- Das Vorhabengebiet sei ohnehin bereits erheblich vorbelastet, eine weitere Verschlechterung der Situation erscheint nicht abwägungsgerecht,
- fehlende Reglementierungen der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude,
- fehlende Verpflichtung zur Erhöhung der Mauer zum Getränkemarkt,
- Bedarf an einem Lebensmittelmarkt (Nahversorger).

Die einzelnen Kritikpunkten wurden wie folgt gewertet:

- *Kritik am Modell*

Dieser Kritikpunkt wurde behoben, indem die Planung mit der vollständigen Umgebungsbebauung maßstäblich verkleinert gezeigt wurde. Das Modell wurde erneut zur Ansicht bereitgestellt.

- *zum Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:*

- *Unvollständige Kartierung des Flurstücks 1076,*
- *Unzureichende Berücksichtigung des Artenschutzes,*
- *Rodung des Bärenklau*

Der Gutachter hat in einer erneuten Stellungnahme seine Biotopkartierung nochmals bestätigt und bezüglich der Anregungen erläutert. Weiterhin hat er herausgestellt, dass die Rodung des Bärenklau dringend erforderlich war, weitere Rodungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang aber nicht über das unbedingt erforderliche Maß hinausgingen und die Biotopkartierung den Zustand des Gebietes vor dieser Rodung beschreibt.

- *zur Schalltechnischen Stellungnahme:*

- *Vorhabengebiet aufgrund der starken Verkehrsimmissionen als „reines Wohngebiet“ nicht geeignet,*
- *Kritik an der Aktualität und Qualität der Verkehrsdaten*

Auch zu diesen Anregungen wurde eine erneute gutachterliche Stellungnahme eingeholt, welche die Aktualität der verwendeten, öffentlichen Daten nachweist und nochmals herausstellt, warum trotz der Überschreitung der Orientierungs-

werte für „Reine Wohngebiete“ im Vorhabengebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

- *Das Vorhabengebiet sei ohnehin bereits erheblich vorbelastet, eine weiter Verschlechterung der Situation erscheint nicht abwägungsgerecht:*

Die Umweltbelange werden ausführlich im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Mit Realisierung der Planung kommt es zu Veränderungen im Vorhabengebiet und seiner direkten Umgebung. Diese Veränderungen sind teilweise positiv, teilweise aber auch negativ, insgesamt aber mit geringer Wirkung und deshalb zumutbar.

- *fehlende Reglementierungen der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude*

Die Gebäudehöhen werden mit der Festsetzung der II- Geschossigkeit und der Dachneigung von 39-41° planungsrechtlich ausreichend reglementiert. Der Vorhabenträger hat sich durch den Durchführungsvertrag verpflichtet, die maximale Firsthöhe von 10,50 m in Bezug zur jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes und 10,80 m in Bezug zur neu geplanten Erschließungsstraße nicht zu überschreiten. Dachgauben sind nicht vorgesehen.

- *Fehlende Verpflichtung zur Erhöhung der Mauer zum Getränkemarkt*

Der Anregung wurde gefolgt. Wie in der schalltechnischen Stellungnahme beschrieben, verpflichtet sich der Vorhabenträger die Mauer auf der nördlichen Grenze des Getränkemarktes auf eine durchgängige Höhe von 2,24 m aufzustocken. Diese Verpflichtung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

- *Bedarf an einem Lebensmittelmarkt (Nahversorger)*

Dem Wunsch nach einem Lebensmittelmarkt im Vorhabengebiet kann nicht gefolgt werden, da er nicht wohngebietsverträglich ist.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die folgenden Diskussionsfelder wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregt:

Dem Hinweis zur Löschwasserversorgung des RWW wurde durch einen Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen gefolgt.

Der Anregung des *Ordnungsamtes* zur Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage kann im planungsrechtlichen Verfahren nicht gefolgt werden. Dieser Aspekt kann nur im Rahmen der Ausbauplanung der Privatstraße behandelt werden.

Vom *Amt für Umweltschutz* wurden Anregungen zum Fluglärm vorgebracht, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Die Regelungen hinsichtlich der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen wurden abschließend in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz getroffen. Da die gewünschte ortsnahe Fläche für die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht gefunden werden konnte, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung des erforderlichen Ausgleichbetrages. Die entsprechenden Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr wird diese Zahlung für Maßnahmen zur Aufwertung einer Teilfläche im Styrumer Ruhrbogen verwenden.

4 Begründung der gewählten Planungsalternative

Die Flächen des Vorhabengebietes befinden sich in Privateigentum. Der überwiegende Bereich wurde bislang als Gemeindezentrum mit Gartenfläche genutzt. Mit der Aufgabe dieser Nutzung wird die Erschließung des Innenbereichs von der Mellinghofer Straße aus möglich und von dem Eigentümer dieser Fläche gewünscht. Auch die Eigentümer der südlichen Fläche (Flurstück 1076) und die des nördlichen Flurstücks 119 sind an einer Entwicklung zumindest bezüglich einer Teilfläche ihres Grundstücks interessiert.

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist und der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr es als Wohnbaufläche darstellt, wurde vom Rat der Stadt die grundsätzliche Zielvorgabe formuliert, das Vorhabengebiet einer Wohnbaunutzung zuzuführen.

Eine öffentliche Grünfläche, die für die Nachbarschaft zu Erholungszwecken zugänglich wäre, ist aufgrund der Größe des Vorhabengebietes nicht realisierbar. Auch ein Lebensmittel-Nahversorger ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht gebietsverträglich.

Ohne städtebauliche Entwicklung würde das Gebiet weiterhin als private Grünfläche brachliegen und verwildern, da für eine so große Fläche eine dauerhafte Pflege sehr kostenintensiv ist. Teile des Vorhabengebietes waren an angrenzende Nachbarn zur

Vergrößerung der Gartenflächen verpachtet worden. Nach Aufgabe des Gemeindezentrums und dem Abriss der Gebäude sollte das Gelände einer sinnvollen Gesamtnutzung zugeführt und entwickelt werden.

Es besteht Bedarf an Eigenheimen für Familien. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eignet sich aufgrund seiner Nähe zu städtischen Grünflächen, Kinderspielflächen und öffentlichen Einrichtungen und nicht zuletzt aufgrund seiner unbedenklichen Bodenverhältnisse sehr gut für die geplante Wohnnutzung. Somit soll der Entwicklung als Wohnbaufläche Vorrang eingeräumt werden.

Weiterhin ist sehr positiv, dass wesentliche Infrastruktureinrichtungen bereits in ausreichendem Umfang vorhanden sind, die durch die künftig hinzukommenden Bewohner gestärkt werden.

Die Erschließung des Vorhabengebietes ist nur von der Mellinghofer Straße aus möglich, eine Alternative ist aufgrund der geschlossenen Umgebungsbebauung nicht gegeben. Weiterhin kann mit dieser Lösung der Verkehr des Vorhabengebietes aus den angrenzenden Wohngebieten herausgehalten werden.

Mit der derzeitigen Planung sollen Grundstücksgrößen von überwiegend ca. 230 m² bis max. 340 m² entstehen. Eine geringere Verdichtung des Gebietes würde zwangsläufig zu deutlich ansteigenden Grundstücksgrößen und damit zu deutlich höheren Erwerbskosten für die Bauherren führen. Somit könnte nicht die Zielgruppe „Familien“ angesprochen werden, deren Bedarf derzeit als besonders hoch angesehen wird und deren Ansiedlung zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zudem besonders erwünscht ist.

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin einen größtmöglichen Abstand der geplanten Wohnhäuser zur bestehenden Bebauung ringsum vor, um möglichst große zusammenhängende Hausgärten zu realisieren, abweichend zur dichten Bebauung an der Ursulastraße. Im Laufe des Verfahrens wurde im Vergleich zu früheren Entwürfen der Abstand der geplanten Bebauung zu den östlich gelegenen Wohnhäusern an der Ursulastraße wesentlich vergrößert.

Bebauungsplan

"Mellinghofer Straße / Mariannenweg – C 20 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 22.04.2008 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 25.06.2008 bis einschließlich 24.07.2008 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.01.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 18.12.2008 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 18.12.2008 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.01.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

