

Stadt Mülheim an der Ruhr

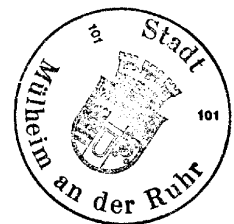
Bebauungsplan

"Inselstraße"

"E 12"

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan „Inselstraße – E12“

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete Freizeitgarten nach § 11 BauNVO

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 ist ausschließlich die Errichtung eines Gemeinschaftshauses für die Freizeitgärten und die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen für die Freizeitgärten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2
BauNVO

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind Freizeitgärten mit Gebäuden, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.

Die Gebäude dürfen eine maximale Größe von 48 m² nicht überschreiten.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Hundezucht / Hundehaltung nach § 11 BauNVO

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden und eingezäunten Bereichen mit Überdachung zum Zwecke der Hundezucht und Hundehaltung zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2
BauNVO

1.3 Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen

- Tankstellen

nicht zulässig.

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

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 allgemein zulässigen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- nur ausnahmsweise zulässig.

- | | |
|--|--|
| <p>In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten <p>nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 9 BauNVO</p> |
| <p>2. <u>Größe der Baugrundstücke</u></p> | |
| <p>In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 – SO 4 beträgt die Mindestgröße der Freizeitgartenparzellen 200 m².</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB</p> |
| <p>3. <u>Nebenanlagen</u></p> | |
| <p>In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO</p> |
| <p>Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind dem SO 1 und dem SO 3 zugeordnet.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB</p> |
| <p>4. <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u></p> | |
| <p>4.1 <i>Aktiver Lärmschutz</i></p> | |
| <p>Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen ist ein mindestens 1,50 m hoher Lärmschutzwall, bezogen auf das geplante jeweilige Gartenniveau, zu errichten.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> |
| <p>4.2 <i>Passiver Lärmschutz</i></p> | |
| <p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 4 folgende Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen:</p> | |
| <p>Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV und V wird das erforderliche Schalldämmmaß gemäß der DIN 4109 für Aufenthaltsräume mit einem Fensteranteil von ca. 40% wie folgt festgesetzt:</p> | |

Lärmpegelbereiche	Erforderliches Schalldämmmaß in dB	
	Wand / Dach	Fenster / Tür (Schallschutz- klasse)
V	50	40 (4)
IV	45	35 (3)

5. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 *Minderungsmaßnahmen*

Innerhalb der neuen Gartenparzellen der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO 3) ist je angefangene 200 m² Gartenflächen ein einheimischer bodenständiger Laubbaum 2. Ordnung, Stammumfang mind. 16/18 cm, zu pflanzen.

Die als Lärmschutzwall gekennzeichnete Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vollständig zu bepflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
i.V.m. § 1a BauGB und
§ 8a Abs. 1 BnatSchG

Für die neuen Gartenparzellen des SO 3 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

5.2 *Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Fläche für Maßnahmen)*

Die derzeit noch genutzten Gartenparzellen am nordwestlichen Plangebietsrand sind aufzugeben. Die dort befindlichen Gartenhäuser und die nicht standortgerechten Gehölze sind zu beseitigen und die Fläche nach Vorgaben des zuständigen Forstamtes Mettmann, Untere Forstbehörde, aufzuforsten.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die privaten Verkehrsflächen sind mit

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuer-

- wehr sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- zu belasten.

Die im Plan festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

II. Kennzeichnung

1. *Bergbau*

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Bergbaus. Bei Baumaßnahmen können im gesamten Planbereich besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden.

Grundeigentümer haben das Recht, gemäß § 63 Abs. 4 Bundesberggesetz durch Einsichtnahme in die beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen lagernden Grubenbilder sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse zu unterrichten. Die Grubenbildeinsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

2. *Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen* *(§ 2 Abs. 3 – 6 BbodSchG)*

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Plangebiet befinden sich mehrere Anschüttungen und Altstandorte, die im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr erfasst sind. Diesem Verdacht wurde mittels einer Gefährdungsabschätzung nachgegangen.

Aufgrund der in weiten Teilen des Plangebietes vorhandenen und lokal belasteten Anschüttungen ist daher eine Kennzeichnung dieser Anschüttungen erforderlich (siehe Lageplan B als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen).

Die sich aus der Beurteilung der relevanten Wirkungspfade und der abfallwirtschaftlichen Beurteilung ergebenden Einschränkungen sind zu berücksichtigen (siehe auch Lageplan A als Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

Auf der im Lageplan A als **Fläche 1** gekennzeichneten Fläche ist eine Nutzung als Ziergarten möglich. Der Anbau von Nutzpflanzen ist unzulässig. Auf andere sensiblere Nutzungen (Kinderspielbereiche) ist zu verzichten.

Auf der im Lageplan A als **Fläche 2** und der im Lageplan A als **Fläche 3** gekennzeichneten Fläche ist eine Nutzung als Hausgarten möglich. Bei einer kombinierten Nutzung als Aufenthaltsbereich für Kinder und für den Nahrungspflanzenanbau sind hier weitere Untersuchungen erforderlich.

Für die Anlage von Kleingärten auf der im Lageplan A als **Fläche 4** gekennzeichneten Fläche ist der Oberbodenabschluss der Aufschüttung aus einer mindestens 1,0 m mächtigen Schicht aus nachweislich unbelastetem, natürlichem Bodenmaterial sowie mit einer Grabesperre unter dem natürlichen Boden herzustellen.

Bei anderen sensibleren Nutzungen als den geplanten Nutzungen wird in weiten Teilen des Plangebietes eine erneute Prüfung des Altlastenverdachts erforderlich.

Im Bereich östlich der Reuterstraße sowie im Umfeld der vorhandenen Freizeitgartenanlage muss bei Aushubarbeiten mit verunreinigtem Boden gerechnet werden, der als überwachungsbedürftiger Abfall eingestuft werden kann. Bodeneingriffe sind daher im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen und durch einen Sachverständigen im Sinne des BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

III. Nachrichtliche Übernahme:

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Mülheim-Essen innerhalb des 6 km Radius. Bauvorhaben, die die nach dem Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne etc.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12-18a LuftVG

IV. Hinweise:

1. Alle Bau- und Bodenarbeiten in einem Bereich von 4,0 m beidseitig der in der Planzeichnung dargestellten Hauptversorgungsleitungen sind rechtzeitig, mindestens 20 Werkzeuge, vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist zu richten an die Infracor GmbH (früher Chemische Werke Hüls), Paul-Baumann-Straße 1, 45772 Marl.
2. Für den Schutz der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4 entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – fachgerecht zu schützen. Sprosssteile und freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln.
Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Baubeginn von der Unteren Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.
3. Eine Überprüfung der auf dem Gelände vermuteten Bombenblindgänger mit ferromagnetischen Sonden wurde durchgeführt. Die Absuchung war negativ; mit den Bauarbeiten kann begonnen werden. Eine

Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern kann jedoch nicht gegeben werden.

Da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg (Bombenblindgänger oder Munition) im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksvertretung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4. Bauliche und sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle und somit der Einbau einer Funkensicherungsanlage verbunden ist, bedürfen gemäß §§ 46 und 47 Landesforstgesetz NW (LFoG) in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand der Genehmigung der Forstbehörde, um eine Gefährdung des angrenzenden Waldes durch Funkenflug auszuschließen. Eine Gefährdung ist dann ausgeschlossen, wenn die Mündung der Schornsteine durch geeignete, nicht-rostende Funkenfangvorrichtungen abgesichert werden, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornstein-

fegermeisters der Baugenehmigungsbehörde zu erbringen.

5. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden.
Fundstelle und Bodendenkmal sind unverändert zu erhalten. §§ 15 und 16 DSchG NW
6. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Dachbegrünung die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).
7. Die Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung 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 Sammelfahrzeuge zu beachten.
8. Alle geplanten Baumaßnahmen, die DB-Anlagen betreffen, sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.
9. Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung (110 KV-Leitung). Die Leitungstrasse und die Breite des Schutzstreifens sind in der Planzeichnung dargestellt.
Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max.

10 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifenbereiches ist mit dem Leitungsträger RWE AG abzustimmen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

10. Im Bereich der Schutzstreifen der Rohrleitungen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Sicherheit der Rohrleitungen der RWW und der medl gefährden. Insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzeln Sträucher gepflanzt werden sowie Niveauänderungen des Geländes vorgenommen werden.

11. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Geplante Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) für
den Bebauungsplan „Inselstraße – E12“

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Inselstraße – E12“ liegt am Nordrand des Teilraums Heißen der Stadt Mülheim an der Ruhr. Die räumliche Situation ist durch die Lage zwischen der nördlich verlaufenden Personenzugstrecke der Deutschen Bahn AG (Essen–Mülheim) und der südlich verlaufenden Güterzugstrecke geprägt. Der nördlich an die Personenzugstrecke angrenzende Freiraum wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, in die Höfe und eine Streubebauung eingebunden sind. Südlich der Güterzugstrecke schließen überwiegend gewerbliche Bauflächen an, die über den „Frohnhauser Weg“ und die Straße „Am Förderturn“ erschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke zwischen der Personenzug- sowie der Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG als nördliche und südliche Begrenzung und erstreckt sich im Westen bis an das dort vorhandene Stellwerk (westliche Grenze des Flurstückes Nr. 204) sowie im Nordosten bis an die Stadtgrenze zur Stadt Essen. Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Winkhausen, Flur 7.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in diesen Abgrenzungen ca. 11,3 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan vom 15.12.1999 des Regierungsbezirkes Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Räumlich Funktionales Entwicklungskonzept

Im Räumlich Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1984 ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche dargestellt. Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt im zugeordneten Bereich zum Teilraum Heißen, der auch als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen ist.

Teilraumentwicklungskonzept Heißen

Die Darstellungen des Teilraumentwicklungsplanes vom 15.06.2000 in dem ca. 2/3 der Fläche im östlichen Bereich als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ versehen ist und ca. 1/3 der Fläche im westlichen Bereich als Wald ausgewiesen sind, korrespondieren weitestgehend mit der aktuellen Zielsetzung der Bauleitplanung.

Kommunales Freiraumentwicklungskonzept Mülheim an der Ruhr

Im kommunalen Freiraumentwicklungskonzept vom Juni 1991 wird das Plangebiet als Bestandteil von zusammenhängenden großräumigen Landschaftseinheiten typisiert.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.8.1971 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Inselstraße - E12“ die folgenden Darstellungen:

- Fläche für die Landwirtschaft für den zentralen Bereich sowie im Nordosten des Plangebietes
- Flächen für Bahnanlagen im Süden und Westen.

Im parallel zum Bebauungsplan „Inselstraße - E12“ eingeleiteten Verfahren zur 136. Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan im Bereich Inselstraße entsprechend der neuen Zielsetzung in „Sondergebiet Freizeitgarten“, „Sondergebiet Hundezucht/Hundehaltung“, „Flächen für Wald“ und „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.

In der Hauptstudie zum Flächennutzungsplan, der sich z.Z. in der Neuaufstellung befindet, sind diese Zielsetzungen bereits weitgehend berücksichtigt.

Landschaftsplan

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 01.06.1982 sehen eine Sanierung und Neuordnung der Kleingärten über einen Bebauungsplan vor.

Als Maßnahmen werden für einen großen Teil der Flächen Pflegemaßnahmen empfohlen, eine Säuberung des Geländes von Schutt und Unrat sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Die Pflege-Festsetzung sollte im Rahmen der 3. Änderung des Landschaftsplanes (1994) aufgehoben und der räumliche Geltungsbereich des Landschaftsplanes für diesen Bereich aufgehoben werden. Diese Änderung wurde durch die Bezirksregierung nicht genehmigt, da eine Aufhebung der Festsetzung im Vorfeld des Bebauungsplanes aus landschaftsplanerischen Gründen nicht erforderlich sei und mit der Rechtskraft des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Inselstraße - E12“ die Festsetzungen des Landschaftsplanes ohnehin außer Kraft treten.

Rahmenplanung Regionaler Grünzug B

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs B. Ziel dieses Grünzuges ist die Sicherung vernetzter Grünkorridore und die Schaffung von Wegeverbindungen über städtebauliche Barrieren hinweg. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Inselstraße - E12“ waren die Erweiterung der Gartenanlage mit Sonderflächen für Kleintierhaltung (östlich der Reuterstraße) sowie der sog. „Brückenschlag“, d.h. eine zusätzliche Wegeverbindung, über die Bundesbahntrassen beiderseits der Inselstraße als Ziele genannt.

Um das Ziel des „Brückenschlages“ und eine Verknüpfung der angrenzenden Stadtbereiche zu erreichen, wurde 1992 ein Studentenwettbewerb ausgeschrieben. Eine solche ergänzende Brückenverbindung sollte die Verbindung zwischen dem Frohnhauser Weg und der Hansbergstraße

herstellen und somit das Plangebiet an das örtliche Wegenetz anbinden. Die Realisierung des „Brückenschlages“ wurde jedoch aus Kostengründen nicht weiterverfolgt und findet daher keine inhaltliche Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Verbandsgrünfläche des Kommunalverbandes Ruhrgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Verbandsgrünfläche Nr. 25 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet. Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Verbandsgrünfläche dargestellt.

Klimaanalyse

Die Klimaanalyse für den Teilraum Heißen aus dem Jahr 1999 enthält für das Plangebiet den Hinweis „städtischer Ausgleichsraum“.

Städtische Ausgleichsräume sollten in ihrer Funktion dadurch gestärkt werden, dass der Raum selbst geschützt wird und die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten bleiben. Zu den Rändern der umgebenden Bebauung sollte eine möglichst gute Durchlässigkeit angestrebt werden, um die positiven klimatischen Wirkungen bis in die benachbarten, stärker bebauten Areale gelangen zu lassen.

3. Neuregelungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches

Am 8. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Das Gesetz ändert u.a. das Baugesetzbuch (BauGB) und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). In den vorherigen Bebauungsplanverfahren wurden regelmäßig sämtliche umweltrelevanten Belange im Rahmen der Abwägung im Sinne der bisherigen gültigen Vorschriften des BauGB eingestellt. Nunmehr wird durch die neuen gesetzlichen Regelungen der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Die Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB für UVP-pflichtige Vorhaben trägt dem Umstand Rechnung, dass die beiden Projekt-UVP-Richtlinien wegen verspäteter nationaler Umsetzung zum 3. Juli 1988 bzw. 14. März 1999 Direktwirkung entfaltet haben und daher unmittelbar anzuwenden waren.

Für laufende Bebauungsplanverfahren, die nach dem 14. März 1999 eingeleitet wurden, gelten die neuen Vorschriften über die Vorprüfung des Einzelfalls und die UVP im Bebauungsplanverfahren auch rückwirkend (§ 245c Abs. 1 und Abs. 2 BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren "Inselstraße – E 12" wurde am 17. Juli 1986 eingeleitet.

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung wird daher in diesem Verfahren nicht durchgeführt.

4. Städtebauliche und landschaftliche Situation

4.1 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplanbereich wird durch seine Lage zwischen zwei Bahntrassen der Deutschen Bahn AG bestimmt, wobei die Schienenwege auf einem jeweils anderen Höhenniveau liegen. An der westlichen Grenze des Planbereiches vereinigen sich die beiden Bahntrassen.

Bereits vor Jahrzehnten entwickelte sich im Bereich zwischen den Bahntrassen sowohl auf Mülheimer wie auch auf dem östlich anschließenden Essener Stadtgebiet eine Mischstruktur mit der „Kleingartenanlage Grüne Insel“, gewerblich genutzten Flächen sowie einigen dauerhaft bewohnten Gebäuden. Ein großer Teil der Gesamtfläche wird derzeit als Gartenanlage ohne planungsrechtliche Absicherung genutzt. Diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 4,3 ha sind überwiegend westlich der Reuterstraße zu finden. Neben Gartenlauben sind dort auch insgesamt sechs Wohngebäude vorhanden. Insbesondere im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich Brachflächen mit z.T. intensiver Begrünung, die teilweise Wald im Sinne des Forstgesetzes sind. Im Bereich zwischen der Inselstraße und der südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Güterzugstrecke erfolgten Erdanschüttungen, mit denen das Gelände weitgehend auf das Niveau der Inselstraße angehoben wurde. Eine endgültige Modellierung des Geländes fand jedoch noch nicht statt.

Östlich der Reuterstraße befinden sich Grundstücke, die zur Hundezucht bzw. Hundehaltung genutzt werden sowie ein kleinerer Bereich mit weiteren Freizeitgärten. Im Bereich der Straßenüberführung der Reuterstraße befindet sich das Gelände eines Motorradclubs mit einer angrenzenden gewerblichen Mindernutzung.

Das Umfeld des Plangebietes jenseits der Bahnlinien wird im Norden überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, in die eine Streubebauung eingebettet ist. Südlich der das Plangebiet begrenzenden Bahnstrecke befindet sich das Gewerbegebiet „Am Förderturm“ entlang des Frohnhauser Weges. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes zwischen den Bahntrassen ist jedoch eine Vernetzung mit dem Umfeld nur über die Reuterstraße vorhanden.

4.2 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt nur über die Reuterstraße. Von dort sind über den Frohnhauser Weg zur Frohnhauser Straße in Essen und über die Straße „Am Förderturm“ Anschlüsse an die umgebenden Stadtteile sowie an die Anschlussstelle Mülheim-Heimaterde der Bundesautobahn A 40 gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über die von der Reuterstraße abzweigende Inselstraße. Die überwiegende Anzahl der Gärten im westlichen Bereich des Plangebietes wird über Seitenwege, die von der Inselstraße in nördliche Richtung abzweigen, erschlossen. Diese sind zum Teil durch schmale Wege, die in der Regel nur für Fußgänger zugänglich sind, miteinander verbunden. In diesem bereits gärtnerisch genutzten Bereich des Plangebietes sind in enger räumlicher Nachbarschaft der Gartenparzellen Stellplätze eingerichtet worden.

Von der Inselstraße erschließt ein weiterer Seitenweg, der auf der Fläche eines ehemaligen Bahngleises über die Bahnüberführung verläuft, den östlich der Reuterstraße liegenden Teil-

bereich des Bebauungsplanes. Die Fahrbahnoberflächen der Straßen im Plangebiet befinden sich teilweise in einem schlechten Ausbauzustand.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die U-Bahnlinie U18 zwischen Essen und Mülheim an der Ruhr. Die beiden Bahnhöfe Rosendeller Straße sowie Humboldttring sind von der Reuterstraße ca. 1 km entfernt und in 15 Minuten fußläufig zu erreichen. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich darüber hinaus die Haltestelle der Buslinie 138 an der Clausewitzstraße, die zwischen Heißen-Kirche und Essen-Frohnhausen verkehrt und die Verbindung an die U-Bahn und Straßenbahnlinien im Umfeld sicherstellt. Zudem ist in ca. 1,5 km Entfernung der S-Bahnhaltepunkt Essen-Frohnhausen der S-Bahnlinien S 1 und S 21 (Richtung Düsseldorf bzw. Dortmund) zu erreichen. Insgesamt ist von einer ausreichenden Erschließung des Plangebietes sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr auszugehen.

5. Planungsanlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr besteht eine Nachfrage an Freizeitgärten. Die gegenwärtig vorhandenen Kleingartenanlagen können den in den letzten Jahren gestiegenen Bedarf nicht decken. Daher ist es ein Ziel, einen weiteren Gartenstandort planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der bereits seit Jahren bestehenden, jedoch planungsrechtlich bisher nicht gesicherten Nutzung als Freizeitgärten soll dies auch für das Plangebiet „Inselstraße“ erfolgen. Mit der Sicherung der spezifischen Situation über einen Bebauungsplan kann eine Fehlnutzung und damit eine weitere Erhöhung des Freizeitgartendefizits in Mülheim an der Ruhr verhindert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, durch eine geordnete städtebauliche Planung einen Grünbereich zu sichern und zu entwickeln, in dem auch die derzeitige Freizeitnutzung berücksichtigt wird. Auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen gesichert werden, da von diesen keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen ausgehen.

Bei der Bauleitplanung stehen dabei als Einzelziele im Vordergrund:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gartenanlage
- Erweiterung der Gartenanlage südlich der Inselstraße
- Sicherung und Schaffung von Flächen für die Hundezucht / Hundehaltung
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Waldflächen

6. Darlegung der Ziele und Zwecke / Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Sonstige Sondergebiete Freizeitgarten (SO 1 - SO 3) festgesetzt.

Die Festsetzung als Sondergebiet Freizeitgarten (SO 2) wird gewählt, weil bereits ein großer Teil des Plangebietes seit Jahrzehnten gärtnerisch genutzt wird. Hierbei handelt es sich zwar im Prinzip um „Kleingärten“, jedoch entsprechen diese nicht in allen Punkten den engen Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes, so dass eine Festsetzung als Dauerkleingartenanlage unter Beibehaltung des Bestandes ausscheidet. Um der bestehenden Struktur und den Bedürfnissen der dort angesiedelten (Klein-)Gärtner ausreichend Rechnung zu tragen, wurde daher ein Sondergebiet entwickelt, welches den Bestand widerspiegelt.

Aufgrund der Nachfrage nach „Kleingärten“ werden im Süden des Plangebietes (SO 3) Erweiterungsflächen für den Verein der „Freizeitgärtner“ angeboten. Für die Nutzung als Freizeitgarten ist jedoch eine Modellierung der Fläche unabdingbar. Die notwendigen Schüttgenehmigungen liegen vor und wurden z.T. bereits umgesetzt. Zur Aufschüttung der Grundstücksflächen wurden Bodenmassen der Deponieklasse II als Kernschüttung verwendet. Als Abdeckung erhielt die Kernschüttung eine Deckschicht in einer Stärke von ca. 0,8-1,0 m aus belebtem, feimbodenreichem Oberboden oder aus Rohboden mit feinkörniger Struktur. Eine endgültige Modellierung des Geländebereiches ist jedoch noch nicht erfolgt. Gegen eine Anlage von Freizeitgärten bestehen unter Umweltaspekten keine Bedenken, wenn der Oberflächenabschluss der Aufschüttungen aus einer mindestens 1,0 m mächtigen Schicht aus nachweislich unbelastetem, natürlichem Bodenmaterial sowie mit einer unter dem natürlichen Boden liegenden Grabesperre hergestellt wird.

Zudem befinden sich im Gelände einige Wohnhäuser, die Bestandschutz genießen. Der weiteren Verfestigung einer Wohnnutzung wird durch die Festsetzung des Sondergebietes Freizeitgarten entgegengewirkt. Hieraus begründet sich der Ausschluss von Wohnungen.

Eine besondere Funktion genießt das SO 1, da hier zentral Einrichtungen (Gemeinschaftshaus und Gemeinschaftsstellplätze) für die ansässigen (Klein-)Gärtner sowie künftige Nutzer konzentriert werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird mit der Festsetzung eines weiteren Sonstigen Sondergebietes Hundezucht / Hundehaltung (SO 4) die bereits bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus Erweiterungsflächen angeboten. Um möglichen immisionsschutzrechtlich bedingten Nutzungskonflikten (Lärm durch bellende Hunde) bereits präventiv entgegen zu wirken, werden in diesem Teil des Plangebietes keine Freizeitgärten planungsrechtlich gesichert bzw. sollen hier zukünftig mehr errichtet werden.

Für die Sonstigen Sondergebiete Freizeitgarten SO 2 und SO 3 und Hundezucht / Hundehaltung SO 4 werden aufgrund der Eigenart des Plangebietes und der Tatsache, dass mit dem Bebauungsplan weitgehend keine raumbildenden Maßnahmen festgesetzt, sondern in erster Linie die Fragen der städtebaulichen Nutzungsgliederung geklärt werden sollen, keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Eine Reglementierung der Bebauung erfolgt über die textliche Festsetzung, dass in den Sonstigen Sondergebieten Freizeitgarten SO 2 und SO 3 sowie im

Sondergebiet Hundezucht / Hundehaltung SO 4 Gebäude eine Größe von maximal 48 m² nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible Stellung der Lauben, setzt aber klare Grenzen für den Versiegelungsgrad der einzelnen Parzellen.

Im Plangebiet werden zwei kleinere Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) festgesetzt, die eine Sicherung des kleinteiligen gewerblichen Bestandes (u.a. ein Betrieb für Bautenschutz) und des Motorradclubs darstellen und die somit die städtebauliche Vorprägung berücksichtigen. Probleme zwischen den bestehenden Freizeit- und Gewerbenutzungen sind nicht bekannt. Störungen durch Betriebe im GE 2 sind auch künftig nicht ersichtlich, da diese sich auf dem Niveau der Reuterstraße befinden und somit mehrere Meter unterhalb der Freizeitgartenanlage liegen. Betriebe im GE 1 sind ebenfalls räumlich von der Freizeitgartennutzung getrennt. Eine verkehrliche Belastung des Plangebietes durch Gewerbe ist hier wie auch durch Betriebe im GE 2 aufgrund der unmittelbaren Lage am Eingang des Plangebietes bzw. an der Reuterstraße nicht zu erwarten.

Um auch für den Fall, dass eine bestehende gewerbliche Nutzung durch eine neue ersetzt wird, Konflikte zu vermeiden, sind jedoch nicht alle gewerblichen Nutzungen künftig zulässig. Hieraus begründet sich der Ausschluss der verschiedenen gewerblichen Nutzungen; Tankstellen wie auch Vergnügungsstätten rufen erhöhte Verkehrsbeziehungen hervor, die nicht mit der vorhandenen und geplanten Erschließung korrespondieren. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke können sich je nach Geschäftsfeld und Verkehrsaufkommen der einzelnen Einrichtungen unter Umständen ins Gebiet einfügen und sind daher ausnahmsweise zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubaren Grundstücksfläche / Bauweise

Für die Sonstigen Sondergebiete Freizeitgarten SO 2 und SO 3 wird eine Mindestgröße von 200 m² für die Freizeitgartenparzellen festgesetzt, um einen geringen Versiegelungsgrad zu erzielen und den angestrebten Nutzungszweck Freizeitgarten zu erreichen. Es ergibt sich somit durch die maximale Größe der Gebäude von 48 m² und die vorgenannte Mindestparzellengröße von 200 m² eine für die Nutzung als Freizeitgarten angemessene maximale Grundflächenzahl von 0,2. Im Interesse einer artgerechten Tierhaltung gilt diese Festsetzung auch für das Sonstige Sondergebiet Hundezucht / Hundehaltung SO 4.

Für die Wohnhäuser im SO 2 und ihre weitere Nutzung gilt Bestandschutz.

Eine Ausnahme bildet jedoch der Bereich des Sonstigen Sondergebietes Freizeitgarten SO 1, in dem neben der Realisierung von Gemeinschaftsstellplätzen ausschließlich die Errichtung eines Gemeinschaftshauses zulässig ist. Hier wird aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des Gebäudes eine größere Grundfläche benötigt und daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus bildet dieser Bereich aufgrund seiner Lage die Eingangssituation des gesamten Plangebietes und stellt damit aus stadtplanerischer Sicht höhere Anforderungen an die genaue Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück. Aus diesem Grund wird hier die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Gewerbegebiete wird entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt. Erweiterungen werden nicht vorgenommen, da keine Verfestigung einer gewerblichen Nutzung über das bestehende Maß hinaus angestrebt wird. Daher wird für das Gewerbegebiet GE 1 eine GRZ von 0,4 festgesetzt, während für das östlich der Reuterstraße gelegene Gewerbegebiet GE 2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird. Für das GE 2 wird eine zweigeschossige Bauweise angestrebt, da es auf dem Niveau der Reuterstraße, und somit mehrere Meter unterhalb der Freizeitgartenanlage, liegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird hier mit 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen bieten einen ausreichenden Spielraum, um ggf. eine gewerbliche Folgenutzung zu ermöglichen, die gegenüber der Freizeitnutzung jedoch weiterhin von untergeordneter Bedeutung ist.

Mit Ausnahme des Gewerbegebietes östlich der Reuterstraße (GE 2), für welches maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht werden, sind in den übrigen Baugebieten nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht der Vorprägung durch die bestehenden Gebäude und dem Charakter der Nutzung als Freizeitgarten bzw. als Flächen für die Hundezucht und Hundehaltung.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise angestrebt, um die ursprüngliche Idee einer Grün- und Freiraumvernetzung zu unterstützen.

6.3 Erschließung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Erschließung

Durch die Planung wird die äußere Erschließung des Plangebiets nicht geändert, d.h. ein Ausbau des Straßenabschnittes im Bereich der Bahnunterführungen wird nicht weiter verfolgt. Jedoch wurde zwischenzeitlich eine Ampelanlage errichtet, die die Durchfahrtsverkehre im Bereich der Bahnunterführung regelt. Die Reuterstraße soll auch künftig nur dem Anliegerverkehr dienen und wurde zwischenzeitlich als Fahrradstraße eingestuft.

Auch die innere Erschließung erfolgt weiterhin über die von der Reuterstraße abzweigende Inselstraße. Ein Teil der Inselstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um damit auch die Gemeinschaftsstellplätze im westlichen Bereich des Plangebietes öffentlich zu erschließen. Nach ca. 400 m endet die öffentliche Verkehrsfläche in einer Wendeanlage, die einen Radius von 9,0 m aufweist. Hierdurch ist gewährleistet, dass Entsorgungsfahrzeuge die im Bereich der Wendeanlage befindliche Gemeinschaftsmüllanlage anfahren können. Bis zur Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 1 (westlich der Reuterstraße) wird die Verkehrsfläche der Inselstraße mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt, da hier die meisten Verkehrsbeziehungen zu erwarten sind.

Die darüber hinaus erforderliche planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindungen erfolgt über die Festsetzung von Flächen zur Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger. Dementsprechend wird der weitere Verlauf der Inselstraße westlich der Wendeanlage bis zu den Gebäuden Inselstraße 7 und 9 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die Erschließung des Gebäudes Inselstraße 21a am nördlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgt auf die

selbe Weise. Damit kann für die in diesen Teilbereichen durch den Bestandschutz zulässige Wohnnutzung eine ausreichende Fahrerschließung gewährleistet werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Um den Stellplatzbedarf für die neuen Gartenparzellen (SO 3) und das Gemeinschaftshaus (SO 1) zu decken, werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, auf denen ca. 80 zusätzliche Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden können. Damit kann für jede neue Gartenparzelle mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden. Die Anzahl der neuen Freizeitgärten (ca. 50-70 Einheiten) ist abhängig von der künftigen Parzellierung des Geländes. Durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen erfolgt eine Bündelung der Verkehre, die an wenigen zentralen Punkten im Gebiet enden. Deshalb ist eine Stellplatzanlage im Eingangsbereich des Plangebietes (SO 1) angeordnet. Eine zweite Gemeinschaftsstellplatzanlage liegt mittig im Bereich des SO 3. Hierdurch sind alle neuen Gartenparzellen gut erreichbar. Gleichzeitig sind die Stellplatzanlagen jedoch so positioniert, dass sie sich nicht unmittelbar gegenüber von Wohnhäusern befinden und sich somit nur eine geringe Beeinträchtigung durch den Parkverkehr für die Anwohner ergibt.

Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird aufgrund der geringen Anzahl der Wohngebäude im Plangebiet nicht gesehen. Da die bestehenden Gartenparzellen und auch die Wohnhäuser häufig bereits einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück oder in enger räumlicher Nachbarschaft der Parzelle eingerichtet haben, soll für diese nicht die Verpflichtung bestehen, die Gemeinschaftsstellplätze zu nutzen. Ausweichstellplätze wären für diese jedoch auch in begrenzter Anzahl bei den Gemeinschaftsstellplätzen vorhanden, ein Rechtsanspruch darauf kann jedoch nicht eingefordert werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikationsleitungen soll auf die bestehenden Netzstrukturen des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen werden.

Bei der Konzeption des Wegenetzes wurden die bestehenden, aber auch die noch zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen berücksichtigt, so dass die planungsrechtliche Sicherung innerhalb der privaten Verkehrsflächen durch die Belastung dieser Flächen mit Leitungsrechten gewährleistet ist. Auf zu sichernde Bestandsleitungen, die sich außerhalb dieser Wege bzw. Leitungsrechte befinden, wird inklusive des jeweils bestehenden Schutzstreifens hingewiesen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Für die neu entstehenden Gartenparzellen entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zur Gewährleistung einer geregelten Müllentsorgung die Anlage von zwei Gemeinschaftsmüllanlagen vorgesehen. Dazu wird eine Fläche unmittelbar im Bereich des Wendehammers am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche der Inselstraße, eine weitere Gemeinschaftsmüllanlage im Eingangsbereich des Plangebietes festgesetzt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über ein bestehendes privates Kanalnetz (reines Schmutzwassernetz), das in zwei Bereichen an das städtische Kanalnetz angeschlossen ist. Ein Teilbereich ist direkt an die öffentlichen Kanäle angeschlossen, der andere Teilbereich mittels eines Kanals der Deutschen Bahn AG.

Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin wie bisher auf den einzelnen Grundstücken verbleiben und dort über die belebte Bodenzone versickert werden. Für die geplante Nutzung der Flächen, im wesentlichen für Freizeitgärten, wird diese Versickerungsart als sinnvoll erachtet. Die angeschlossenen befestigten Flächen sind bei der vorgesehenen Nutzung im Verhältnis zu den jeweiligen Grundstücksflächen gering. Im Hinblick auf einen Schadstoffaustrag aus der Verfüllung ist bei dieser Form der Versickerung keine nachteilige Veränderung zu erwarten. Die öffentlichen Flächen sind über die belebte Bodenzone (Graben entlang der Inselstraße) ebenfalls zu entwässern.

Eine Einleitung von Regenwasser in die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist aufgrund der Dimensionierung als Schmutzwasserkanal nicht möglich.

6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Plangebiet wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet, der die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen berechnet hat. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Als Minderungsmaßnahme schlägt der LBP die Ausführung der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien vor. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist dies nicht möglich. Darüber hinaus wurde, um auch langfristig eine flächige Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, eine textliche Festsetzung zur Pflanzung von einem einheimischen, bodenständigen Laubbaum je angefangene 200 m² Gartenflächen der neuen Gartenparzellen aufgenommen. Des weiteren wird festgesetzt, dass die als Lärmschutzwall vorgesehenen Flächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vollständig zu begrünen sind und für die neuen Gartenparzellen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig sind.

Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebiets wird festgesetzt, dass die derzeit noch genutzten Gartenparzellen am nordwestlichen Plangebietsrand aufzugeben sind, die Gartenhäuser dort beseitigt werden und die Flächen, in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Mettmann, aufzuforsten sind. Diese Ersatzaufforstung soll aufgrund der Forderung des Forstamtes spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Allerdings verbleibt auch nach Durchführung der obengenannten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Kompensationsdefizit, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. In einem gesonderten Vertrag mit der Stadt Mülheim an der Ruhr hat sich der Grundstückseigentümer zur Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von 94.000 DM sowie zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verpflichtet.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Für das Plangebiet wurden mehrere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die die Geräuschemissionen der nördlich und südlich verlaufenden Bahnstrecken bewertet haben.

Durch ein weiteres Gutachten wurde die Lärmbelastung des Plangebiets durch die südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe ermittelt. Die Gutachten ergaben, dass die Einhaltung des Grenzwertes für (Dauer-)Kleingärten, Eigentümergeärten etc. von 55 dB(A) tags und nachts im Plangebiet nicht gegeben ist. Daher wurde auf Grundlage der Ergebnisse eines ersten Gutachtens mit der Deutschen Bahn AG verhandelt, ob südlich der Hauptstrecke (nördlich des Plangebietes) parallel zu den Gleisen ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand errichtet werden kann. Der Abstand zwischen den Gleisen und den Gartenparzellen bzw. einem Wohngebäude ist jedoch z.T. so gering, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Erdwall nicht an allen Stellen parallel der Gleise möglich wäre. Ein Abriss bzw. eine Verlagerung der Lauben bzw. des Wohnhauses wäre unverhältnismäßig. Daher wurden ergänzende gutachterliche Stellungnahmen notwendig, die Aussagen über die notwendigen und auch realisierbaren Lärmschutzmaßnahmen machen. Es stellte sich heraus, dass unterschiedliche Lärmbelastungen einzelner Teilbereiche des Bebauungsplanes zu beachten sind. Der westliche Bereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage im wesentlichen nur durch die Lärmeinwirkungen der südlich des Plangebietes verlaufenden Güterzugstrecke beeinflusst. Daher wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein Lärmschutzwall errichtet. Um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten muss dieser mindestens 1,50 m über das jeweilige spätere Gartenniveau herausragen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind im wesentlichen die Auswirkungen von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Personenzugstrecke zu berücksichtigen. Da hier aus bereits genannten Gründen keine Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen möglich ist, wurden in einem zusätzlichen Lärmschutzgutachten die hier bestehende Immissionssituation dargestellt und die daraus resultierenden notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Messungen haben ergeben, dass es durch die Geräuschemissionen von Gewerbe- und Industriebetrieben an der Straße Am Förderturm es tagsüber nichts zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) kommt. Der Mittelungspegel der Schienengeräusche ist jedoch höher, trotz der Pausenzeiten, in denen keine Züge vorbeifahren, als die derzeitigen Betriebsgeräusche. Daher sind aufgrund der Betriebsgeräusche keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Einhaltung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte sind in Teilen des SO 2 und im SO 4 bei Durchführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens sind die berechneten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, dass für diese Lärmpegelbereiche die gemäß DIN 4109 vorgesehenen Schalldämmmaße einzuhalten sind.

Aufgrund der höheren Grenzwerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sind für das GE 1 und das GE 2 keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgesehene Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen bezieht sich ausschließlich auf die Gebäude. Der Freiraum bleibt jedoch ungeschützt. Durch teilweise Einhausung der Terrassen (z. B. durch eine Schutzwand) können auch hier Pegelminderungen von bis zu 10 dB (A) erreicht werden.

Für bestehende Wohngebäude und Gartenlauben haben die Festsetzungen von passiven Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen nur empfehlenden Charakter. Weder sind die Eigentümer dieser Häuser/Lauben verpflichtet, Maßnahmen zu realisieren, noch können Ansprüche geltend gemacht werden, den Einbau von Schallschutzfenstern zu finanzieren.

6.7 Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG)

Auskunft aus dem Verdachtsflächenkataster

1. Nutzungsrecherche

Im Vorfeld der eigentlichen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurde vom Gutachterbüro Dr. Müller eine Nutzungsrecherche durchgeführt. Hierbei wurde den seinerzeit im Verdachtsflächenkataster vorliegenden Hinweisen mittels Ortsbegehungen und der Auswertung historischer Akten, Luftbilder, Gutachten und Karten nachgegangen.

Im Rahmen der Nutzungsrecherche wurde für die folgenden Flächen im Plangebiet ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verdachts auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen festgestellt:

1.1. Altablagerungen

Im Verdachtsflächenkataster sind folgende Altablagerungen erfasst:

Kataster-Nr.	Beschreibung
J 10-A 1009	Ablagerung, < 1 m, 1986
K 10-A 1004	Aufschüttung südlich Inselstraße, 2-5 m, ab den 80er Jahren
K 10-A 1003	Aufschüttung, 1-2 m, 1969

Im Rahmen der Nutzungsrecherchen des Büro Dr. Müller wurden darüber hinaus Hinweise auf weitere, seit den 1920er-Jahren durchgeführte Anschüttungen im gesamten Umfeld der Freizeitgartenanlagen im Zusammenhang mit der Verfüllung von Senken, Bachtälern, Abgrabungen sowie mit Baumaßnahmen festgestellt. Mit besonders hohen Anschüttungsmächtigkeiten von mehreren Metern musste im Bereich der Aufschüttung südlich der Inselstraße und dem verfüllten Borbecker Mühlenbachtal östlich der Reuterstraße gerechnet werden. Die Hochlage des eigentlichen Freizeitgartenbereiches ist durch Abgrabungen für den nördlichen und den südlichen Gleisstrang bedingt, so dass hier keine umfangreichen Auffüllungen zu erwarten sind.

1.2 Altstandorte

Kataster-Nr.	Adresse	Nutzungen	Vermutlicher Nutzungszeitraum
K 10-0044	Inselstraße (o. Nr.)	Schrotthandel und -verwertung Dreherei	1983-1986 1995?-heute

K 10-L 1001	-	Lagerplatz für Schrott und Container (gehört zu K 10-0044)	1980-1986
K 10-0069	Reuterstr. 291	Holz- und Bautenschutz, Gerüstbau	1985-1993

Im Rahmen der Nutzungsrecherchen des Büro Dr. Müller wurden darüber hinaus Hinweise auf einen Lagerplatz direkt westlich der Reuterstraße sowie auf kleingewerbliche Nutzungen im Bereich des südlichen Gleisbogens gegeben.

2. Gefährdungsabschätzung

Für das Plangebiet bzw. die o.g. Verdachtsflächen wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung (Gutachten des Büro Dr. Müller, Krefeld vom November 1995) vorgelegt, wobei vorsorglich auch die Freizeitgärten westlich der Reuterstraße untersucht wurden. Weiterhin liegen Gutachten für die Teilfläche nordöstlich der Reuterstraße vom Büro Dr. Steffen, Essen aus den Jahren 1988 und 1989 vor, die zur Beurteilung mit herangezogen werden.

2.1 Untersuchungsumfang

Im Rahmen der Untersuchungen des Büro Dr. Müller wurden im gesamten Plangebiet insgesamt 48 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt, wovon 6 RKS zu Grundwassermesspegeln und 4 RKS zu Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden. Der gewachsene Boden wurde mit den RKS immer erreicht. In Bereichen mit vorhandenen Freizeitgärten und auf den Flächen nordöstlich der Reuterstraße wurden, statistisch verteilt, zusätzlich 48 Mischproben aus dem Oberboden in Tiefenstufen von 0-35 cm und 35-100 cm entnommen.

Die chemische Analytik wurde an insgesamt ca. 70 Misch- und Einzelproben aus dem Oberboden, der tieferen Anschüttung und vereinzelt dem natürlichen Untergrund durchgeführt. Der Parameterumfang umfasste Schwermetalle und Arsen, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX), Phenolindex sowie in Einzelfällen Übersichtsanalysen auf organische Schadstoffe (GCMS-Screening) im Feststoff. In ausgewählten Proben bzw. bei erhöhten Gehalten im Feststoff wurden im Eluat zusätzlich pH-Wert, Leitfähigkeit, AOX, Schwermetalle und PAK untersucht.

In der Bodenluft wurden in 4 Messstellen östlich der Reuterstraße die Hauptkomponenten sowie leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht.

2.2 Untersuchungsergebnisse

Generell ist festzuhalten, dass im Bereich der vorhandenen Freizeitgärten westlich der Reuterstraße überwiegend keine oder nur geringmächtige Anschüttungen bis 1,0 m Tiefe angetroffen wurden. Im gesamten Umfeld der Freizeitgartenanlage wurden jedoch großflächige Anschüttungen in Mächtigkeiten zwischen ca. 2,0 und 7,0 m festgestellt. Östlich der Reuterstraße schwanken die Anschüttungsmächtigkeiten durch die Verfüllung des Borbecker Mühlenbachtas-

les kleinräumig zwischen ca. 2,0 und 6,3 m. Geruchliche Auffälligkeiten wurden in den Anschüttungen nicht festgestellt. Unter den Anschüttungen wurden als natürliche Sedimente Lößlehm, Auenlehm (Bachtäler) und Reste eiszeitlicher Ablagerungen (Quartär) sowie die unterlagernden Oberkreidesedimente erbohrt. An der Basis der quartären Sedimente konnte vereinzelt Grundwasser festgestellt werden, dass sich auf dem Verwitterungshorizont der Oberkreide staut.

Im Rahmen der chemischen Untersuchungen wurden für die Parameter EOX, Phenolindex und AOX im Boden bzw. Bodeneluat sowie bei den Untersuchungen der Bodenluft lediglich Gehalte unter der Nachweisgrenze bzw. vereinzelt unwesentlich darüber festgestellt. Die Gehalte an Schwermetallen sind größtenteils den Konzentrationen natürlicher Böden vergleichbar, in einigen Proben sowohl aus dem Oberboden wie auch den tieferen Anschüttungshorizonten wurden jedoch auch deutlich erhöhte Schwermetallgehalte nachgewiesen. Die PAK-Gehalte sind in fast allen Proben leicht erhöht, in Einzelfällen wurden auch erhöhte Gehalte festgestellt.

Bezogen auf die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes wurde bei den Untersuchungen Folgendes festgestellt:

Im Bereich der Freizeitgärten westlich der Reuterstraße wurden nur vereinzelt geringmächtige Mutterbodenhorizonte, z.T. mit sehr geringen Anteilen an Ziegel, Mörtel oder Kohle festgestellt. An der Nordgrenze der Freizeitgartenanlage kommen lokal auch mächtigere Anschüttungen im Bereich der Eisenbahnunterführung (5,0 m mächtige Auffüllung aus Bodenaushub und Waschbergen) und auf den Flächen südwestlich des Gebäudes Inselstraße 21a (ca. 2,0 m mächtige Auffüllung aus Bodenaushub und Ziegel, Kohle sowie lokal Schlacke) vor.

Die chemischen Untersuchungen ergaben lokal vergleichsweise erhöhte Schadstoffgehalte im Oberboden der Mischproben L 25/1 (Pb 380 mg/kg, Cd 2,2 mg/kg), L 20/1 (As 54 mg/kg), L 14/1 (Pb 470 mg/kg, Zn 1600 mg/kg, PAK 44,7 mg/kg), L 42/1 (PAK 16,7 mg/kg) und R 22/4-5 (PAK 16,4 mg/kg).

Im Umfeld der Freizeitgärten westlich der Reuterstraße (Waldflächen, geplante Freizeitgärten, Gewerbenutzung) wurden flächendeckend Aufschüttungen überwiegend in Mächtigkeiten zwischen 2,0 und 7,0 m festgestellt, wobei die höchsten Mächtigkeiten am Südrand des Plangebietes erbohrt wurden. Die Anschüttung besteht überwiegend aus Bodenaushub mit meist lagenweisen Einlagerungen aus Ziegel- und Bauschutt und untergeordnet Waschbergen, Schlacke und Kohle. Bei den chemischen Untersuchungen wurden in den Proben mit hohen Anteilen an Fremdbestandteilen vergleichsweise erhöhte Schadstoffgehalte in den Proben R 12/1 (Cu 1400 mg/kg), R 12/3-8 (Hg 6,4 mg/kg), R 26/1 (Cu 250 mg/kg) und R 41/1 (Pb 330 mg/kg, Cd 4,1 mg/kg, Cu 1400 mg/kg, Ni 280 mg/kg) nachgewiesen.

Östlich der Reuterstraße wurden nahezu flächendeckend Anschüttungen festgestellt, die meist 2 bis 2,5 m mächtig sind, im zentralen Bereich des verfüllten Bachtals jedoch auch Maximalmächtigkeiten von 6,3 m erreichen. Die Zusammensetzung der Auffüllungen variieren hier deutlich. Neben Verfüllungen mit Bodenaushub, teilweise mit Anteilen von Ziegel, Asche, Schlacke und Kohle wurden im Bereich des ehem. Lagerplatzes an der Nordgrenze des Plange-

bietet auch Anschüttungen überwiegend aus Schlacke, Asche und Hausmüll mit Plastik festgestellt. Die Anschüttungen östlich der Reuterstraße werden an der Oberfläche von einer wenige Dezimeter mächtigen Lage aus bindigem, humosen Boden mit meist geringen Fremddanteilen überdeckt. Im Rahmen der chemischen Untersuchungen wurden vergleichsweise erhöhte Schadstoffgehalte in folgenden Proben aus der Anschüttung nachgewiesen:

Probe	Cd (mg/kg)	Cu (mg/kg)	Cr (mg/kg)	Pb (mg/kg)	Zn (mg/kg)	PAK n. EPA (mg/kg)	Naphtalin (mg/kg)
L46/1	3,3	120	150				
R 49/1+2	2,2	110	130			24,85	
R 49/3			340				
R 46/4	20	380	240	630	1600		
R 46/5+6	2,6	130	1200			41	16

In den schlacke- und hausmüllhaltigen Proben aus der Bohrung R 46 wurden darüber hinaus bei der Übersichtsanalytik auch Hinweise auf Verunreinigungen durch Altöl festgestellt. Die im Bereich des ehem. Lagerplatzes bei den 1988 und 1989 durchgeführten Untersuchungen des Büro Dr. Steffen nachgewiesenen deutlichen Belastungen der oberflächennahen Anschüttung durch PCB und Chrom konnten im Rahmen der Untersuchungen des Büro Dr. Müller nicht bestätigt werden.

2.3 Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch

Beurteilungsgrundlage für den Direktkontakt ist die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), wobei abhängig von den geplanten Nutzungsregelungen die dementsprechenden Prüfwerte der BBodSchV zu beachten sind. Eine Beurteilung dieses Wirkungspfades ist für die folgenden Nutzungen erforderlich:

⇒ Freizeitgartenanlage (SO 2)

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden die Prüfwerte für Wohngebiete herangezogen. Diese Prüfwerte gelten gemäß BBodSchV auch für „Hausgärten und sonstige Gärten entsprechender Nutzung“. Für den Parameter Cadmium wurde vorsorglich der geringere Prüfwert von 2,0 mg/kg (statt 20 mg/kg) herangezogen, da davon auszugehen ist, dass die Freizeitgärten sowohl als Aufenthaltsbereich für Kinder wie auch zum Nahrungspflanzenanbau genutzt werden. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen ergaben bis auf einzelne Ausnahmen keine Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete, überwiegend werden auch die niedrigeren Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten.

Im Bereich der Oberbodenmischprobe L 14/1 (Fläche 1 gemäß Lageplan A) wird der Prüfwert für Blei (400 mg/kg) mit 470 mg/kg überschritten. Auch der Zinkgehalt ist mit 1600 mg/kg erhöht. Die Verunreinigungen sind wahrscheinlich auf die dort befindliche schlackehaltige Anschüttung zurückzuführen. Da sich auf der Anschüttung eine ca. 10 cm mächtige Bodenabde-

ckung mit dichter Vegetationsdecke befindet, ist ein Risiko über den Direktkontakt als gering einzuschätzen. Gegen eine Nutzung als „Ziergarten“ bestehen daher keine Bedenken. Vorsorglich ist hier jedoch auf sensiblere Nutzungen (Kinderspielbereiche) zu verzichten.

Weitere geringfügige Überschreitungen der Prüfwerte wurden darüber hinaus in den Proben L 20/1 für Arsen (Fläche 2 gemäß Lageplan A) und L25/1 für Cadmium (Fläche 3 gemäß Lageplan A) nachgewiesen. Gegen eine Hausgartennutzung bestehen jedoch auf Grund der lediglich geringen Überschreitung der Prüfwerte keine Bedenken. Bei einer kombinierten Nutzung als Aufenthaltsbereich für Kinder und für den Nahrungspflanzenanbau wären hier weitere Untersuchungen erforderlich.

⇒ Freizeitgartenanlagen im Bereich der Aufschüttung (SO 1 und SO 3)

Eine Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist hier nicht möglich, da die Aufschüttung noch nicht abgeschlossen ist. Sofern der Oberflächenabschluss der Aufschüttung aus einer mind. 1,0 m mächtigen Schicht aus nachweislich unbelastetem, natürlichem Bodenmaterial sowie mit einer Grabesperre (z.B. Geotextil oder natürliche Grobschotterlage) unter dem natürlichen Boden hergestellt wird, bestehen keine Bedenken gegen eine Anlage von Freizeitgärten (Fläche 4 gemäß Lageplan A). Die fachgerechte Herstellung des Oberflächenabschlusses der Anschüttung ist durch einen Sachverständigen (§ 17 LBodSchG) nachzuweisen und zu dokumentieren.

⇒ Gewerbliche Nutzungen (GE 1 und GE 2)

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke herangezogen.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen ergaben keine Überschreitungen dieser Prüfwerte. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Probe R 41/1 hohe Schwermetallgehalte nachgewiesen wurden. Gegen eine sensiblere als eine gewerbliche Nutzung bestehen daher in diesem Bereich Bedenken.

⇒ Flächen für Hundezucht und Hundehaltung (SO 4)

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden für diese Fläche östlich der Reuterstraße die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen herangezogen. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen des Oberbodens ergaben keine Überschreitungen dieser Prüfwerte. Die bei den Untersuchungen des Büro Dr. Steffen (1988, 1989) im Oberboden festgestellten Belastungen durch Chrom und PCB konnten nicht bestätigt werden. Diese Belastungen wurden seinerzeit in deutlich schlacke- und aschehaltigen Anschüttungen nachgewiesen. Bei den Untersuchungen des Büro Dr. Müller wurde im Gegensatz dazu festgestellt, dass der Oberboden nahezu flächendeckend aus einer einige Dezimeter mächtigen Schicht aus umgelagerten Böden mit meist geringen Fremd Beimengungen besteht. Eventuell wurden diese Materialien zwischen 1989 und 1995 als Abdeckung aufgebracht.

In der tieferen Anschüttung wurden jedoch lokal deutlich erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Gegen sensiblere Nutzungen und Bodeneingriffe bestehen daher in diesem Bereich Bedenken (Fläche 5 gemäß Lageplan A).

Unter Berücksichtigung der o.g. Einschränkungen kann für diesen Wirkungspfad in den Bereichen der o.g. verschiedenen Nutzungen somit kein relevant erhöhtes Risiko abgeleitet werden. Eine Beurteilung für den Bereich der Ausgleichsflächen (Wald) entfällt, da hier hinsichtlich der geplanten Nutzung davon ausgegangen werden kann, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht relevant ist.

2.4 Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze

Eine Beurteilung dieses Wirkungspfades ist lediglich für die Freizeitgartennutzungen relevant. Da im Bereich der Freizeitgärten überwiegend keine signifikant erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt wurden, konnte auf weitergehende Untersuchungen zur Beurteilung dieses Wirkungspfades entsprechend der BBodSchV verzichtet werden.

Hiervon ausgenommen ist der Freizeitgarten im Bereich L 14, da hier der relevante Prüfwert der BBodSchV für die PAK-Einzelsubstanz Benzo-a-pyren mit 2,5 mg/kg (Prüfwert: 1 mg/kg) deutlich überschritten wird. Gegen einen Anbau von Nutzpflanzen bestehen daher im Bereich L 14 (Fläche 1 gemäß Lageplan A) Bedenken.

2.5 Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Sickerwasser-Grundwasser

Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind die Schadstoffgehalte in der Anschüttung gering oder nur vereinzelt auffällig.

Lokal erhöhte Gehalte wurden für die Parameter PAK und Schwermetalle insbesondere in den Verfüllmaterialien des ehemaligen Bachtales östlich der Reuterstraße sowie untergeordnet im Umfeld der Freizeitgartenanlage festgestellt. Untersuchungen zur Löslichkeit dieser Schadstoffe im Sinne der BBodSchV wurden zwar nicht durchgeführt, die seinerzeit vorgenommenen Eluatuntersuchungen an auffälligen Proben ergaben jedoch überwiegend keine Hinweise auf relevante Löslichkeiten. Lediglich in der Probe R 46/4, die aus den auffälligen Verfüllmaterialien östlich der Reuterstraße stammt, wurden hohe Naphtalingehalte von 1,7 µg/l nachgewiesen. Ein Kontakt der Anschüttungsböden mit dem Grundwasser ist bei den Untersuchungen nicht festgestellt worden. Darüber hinaus handelt es sich hierbei um einen Einzelfall, da in sämtlichen anderen untersuchten Proben die Naphtalingehalte wesentlich niedriger liegen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand kann somit für diesen Gefährdungspfad überwiegend kein relevant erhöhtes Risiko abgeleitet werden.

Die Gefährdungsabschätzung führt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der auf den einzelnen Teilflächen geplanten Nutzung der Fläche für Freizeitgärten, die Hundehaltung und gewerbliche Nutzungen sich der Altlastenverdacht überwiegend nicht bestätigt hat. Sensiblere als die jeweils geplanten Nutzungen erfordern in weiten Teilen des

Plangebietes jedoch eine erneute Prüfung des Altlastenverdachtes. Größtenteils wird das Plangebiet daher weiterhin im Verdachtsflächenkataster geführt.

2.6 Abfallwirtschaftliche Beurteilung

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse lassen eine abfallwirtschaftliche Beurteilung der Anschüttungsböden nicht zu. Für den überwiegenden Teil der Anschüttungen deuten die Untersuchungsergebnisse jedoch an, dass eine Verwertung ausgehobener Anschüttungsböden entsprechend der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle“ (Stand Sept. 1995) wahrscheinlich ist.

Insbesondere im Bereich östlich der Reuterstraße sowie lokal auch im Umfeld der bestehenden Freizeitgärten muss jedoch bei Aushubmaßnahmen mit verunreinigtem Boden gerechnet werden, der als überwachungsbedürftiger Abfall eingestuft werden kann.

Bodeneingriffe sind daher im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen und durch einen Sachverständigen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu begleiten und zu dokumentieren.

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken, sofern die in der Beurteilung der Wirkungspfade genannten Einschränkungen berücksichtigt werden (Flächen siehe Lageplan A als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen). Auf Grund der in weiten Teilen des Plangebietes vorhandenen und lokal belasteten Anschüttung ist eine Kennzeichnung dieser Anschüttungen erforderlich (Flächen siehe Lageplan B als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen).

7. Bodenordnung

Die Planung berücksichtigt die nach dem heutigen Kenntnisstand bestehenden Eigentums- bzw. Grundstücksverhältnisse. Es sind gegebenenfalls Grenzregelungen, Grundstücksteilungen oder Austausch von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen erforderlich. Die dazu notwendigen Einigungen zwischen den jeweiligen Eigentümern können jedoch auf privater Basis erfolgen.

Zudem ist eine vertragliche Regelung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Mülheim an der Ruhr zu treffen über die teilweise Übernahme der Inselstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Weiterhin ist eine vertragliche Regelung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Sicherung der Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der privaten Verkehrsflächen abzuschließen.

8. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Die Planung trägt insbesondere dazu bei, die vorhandenen Freizeitgärten zu sichern. Zusätzlich wird durch die Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes der Nachfrage nach Freizeitgärten entsprochen. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die Nutzungen im Plangebiet zu ordnen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Geländes zu verbessern.

Durch die Planung erfolgen jedoch auch Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan ermit-

telt. Langfristig können durch die Festsetzungen jedoch eine Freiraumnutzung sowie Flächen für Wald gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet und des weiterhin bestehenden Bedarfs an Kleingärten im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr bieten sich keine alternativen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Da der überwiegende Teil der Flächen bereits durch Freizeitgärten, Hundezucht- bzw. Hundehaltung sowie vereinzelte Wohngebäude und Gewerbebetriebe vorgeprägt ist, kommt dem Bebauungsplan überwiegend bestandssichernde Funktion zu. Der südliche Randbereich steht für eine weitere „kleingärtnerische“ Entwicklung zur Verfügung. Eine Aufgabe der bestehenden Nutzungen ist aufgrund der damit verbundenen sozialen Auswirkungen nicht vorgesehen.

Für eine gewerbliche Nutzung anstelle einer Nutzung als Freizeitgartenanlage ist die äußere und die innere Erschließungssituation des Plangebietes ungeeignet. Zudem stünden die Aussagen der Klimaanalyse nach einem städtischen Ausgleichsraum einer solchen Nutzungsform gegenüber. Bei einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung könnte es zudem zu einer Konfliktsituation zwischen der vorhandenen Freizeitnutzung und Gewerbebetrieben kommen. Daher wurde diese „Planungsalternative“ nicht verfolgt.

9. Zusammenfassung der während der Trägervoranhörung eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägung

Gegen die Hauptziele des Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Anregungen geäußert.

Der damals vom Polizeipräsidenten der Stadt Mülheim an der Ruhr angeregte Ausbau der Reuterstraße im Bereich der Eisenbahnunterführungen konnte nicht umgesetzt werden, da ein Ausbau der Unterführungen aus Kostengründen nicht möglich ist. Allerdings ist zwischenzeitlich an beiden Seiten der Tunneleingänge und an der Zufahrt von der Inselstraße auf die Reuterstraße eine Ampelanlage installiert worden. Damit soll gewährleistet werden, dass Gefahren im Bereich der schmalen Tunnelunterführungen weitgehend vermieden werden können.

Der von der Deutschen Bundesbahn (heute: Deutsche Bahn AG) vorgebrachten Anregung, dass Lärmschutzmaßnahmen nicht zu ihren Lasten durchgeführt werden sollen, wird durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die durch die Grundstückseigentümer durchzuführen sind, Rechnung getragen. Die angeregte Einfriedigung der Kleingartenanlage zu den Bahnstrecken ist bereits weitgehend erfolgt bzw. im südlichen Bereich aufgrund des festgesetzten Lärmschutzwalles nicht erforderlich. Im weiteren sollen alle Baumaßnahmen mit der Deutsche Bahn AG abgestimmt werden.

Die durch den Geltungsbereich verlaufenden Fernversorgungsleitungen der Hüls AG werden im Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf die Schutzstreifen und die einzuhaltenden Schutzanweisungen.

Vom Regierungspräsident Düsseldorf, Dez. 51 (heute: Bezirksregierung Düsseldorf) wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich wird. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes tre-

ten die Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, so dass sich eine separate Änderung des Landschaftsplanes erübrigt.

Von der Emschergenossenschaft wurde angeregt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend zu versickern, um den genossenschaftlichen Vorfluter in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit nicht zu überlasten. Dieser Anregung kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gänzlich gefolgt werden.

10. Zusammenfassung der Anregungen und der Abwägung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Bürger über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert. Ein zentraler Punkt der Bürgereingaben bezog sich auf einen gewünschten Bestandschutz für die vorhandenen Wohngebäude, da durch die Bewohner in den letzten Jahrzehnten umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Da der Bestandschutz auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes weiterhin gegeben ist, kann diese Befürchtung als ausgeräumt angesehen werden.

Ein weiterer Punkt war die Anregung, die Inselstraße als Sackgasse weiterzuführen und die ursprünglich vorgesehene Ringerschließung nicht zu realisieren. Dadurch könnte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Lärmbelästigung, insbesondere an Wochenenden und in Ferienzeiten, vermieden werden. Dieser Anregung ist entsprochen worden, da zwischenzeitlich die vorgesehene Erschließung im Plangebiet überarbeitet wurde.

Nach Ansicht eines Bürgers ist die Einmündung der Inselstraße in die Reuterstraße zu schmal und daher gefährlich. Die Einmündung wurde zwischenzeitlich durch Entfernung des vorhandenen Bewuchses verbreitert.

Ein Teil der eingegangenen Anregungen bezog sich jedoch auf verkehrsordnungsrechtliche bzw. bauausführende Regelungen, z.B. hinsichtlich Vorfahrtsregelungen im Verlauf der Inselstraße, Querrinnen zur Geschwindigkeitsbeschränkung, Straßenbeleuchtung und Salzstreuung im Winter. Diese Anregungen können nicht durch das Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Auch die vorgebrachten Anregungen zur Anleinplicht von Hunden sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Schließlich wurde noch angeregt, den Baumbestand innerhalb des Plangebietes und insbesondere die Bäume an der Bahnböschung zum Schutz gegen die Lärmbelästigungen durch die Züge der Deutschen Bahn AG und die gegenüberliegenden Industriebetriebe zu erhalten. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einem Erhalt der Bäume nicht entgegen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplanentwurf weitere Schallschutzmaßnahmen vor.

11. Ergebnis der öffentlichen Auslegung – Abwägung der vorgetragenen Anregungen

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden in der Auslegung teilweise Bedenken erhoben, die jedoch zwischenzeitlich ausgeräumt werden konnten.

Die vom Forstamt hinsichtlich notwendiger Ersatzaufforstung geäußerten Bedenken konnten durch Verhandlungen zwischen dem zuständigen Amt für Umweltschutz, Abteilung 70.2, und einer textlichen Ergänzung der Begründung im Kapitel "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" ausgeräumt werden.

Die Feuerwehr teilte ihre Anforderungen zum vorbeugenden Brandschutz mit. Im Rahmen eines Besprechungstermines wurde der Feuerwehr die vorliegende Planung nochmals erläutert. Seitens der Feuerwehr bestanden hinsichtlich ihrer Belange keine Bedenken gegen die Planung.

Die RWE Net wies auf eine 110 kV-Leitung hin, die das Plangebiet im Osten tangiert. Die genannten Sicherheitsanforderungen im Bereich der Leitungstrassen bzw. innerhalb der Schutzstreifen wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Hinweise“ aufgeführt.

Die vom Bergamt Gelsenkirchen angeregte Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist, wurde bereits im Entwurf zeichnerisch wie auch textlich berücksichtigt.

Die vom Staatlichen Umweltamt (STUA) hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers erhobenen Bedenken konnten mit Hilfe detaillierterer Aussagen ausgeräumt werden. Die Zustimmung nach § 51 a Abs. 3 Landeswassergesetz wurde daher vom STUA erteilt.

Da beim Kampfmittelräumdienst der Verdacht auf Bombenblindgänger im Plangebiet bestand, wurden vier Verdachtsflächen im Plangebiet geprüft und ein negatives Ergebnis mitgeteilt. Die darüber hinaus vom Kampfmittelräumdienst geäußerten Vorsichtsmaßnahmen wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Hinweise“ in der Vorlage ergänzt.

Die DB Netz AG benannte Auflagen, bei deren Einhaltung keine Bedenken gegen die Planung bestünden. So sollten die Eigentumsgrenzen der DB berücksichtigt und die Zufahrt zum Stellwerk beibehalten werden. Eine Überplanung von DB-Gelände erfolgte nicht. Die Erreichbarkeit des Stellwerks ist durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Privatstraße weiterhin gewährleistet. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Emissionen der DB-Anlagen erfolgen auf den Grundstücken und zu Lasten der jeweiligen Eigentümer.

Das Landesoberbergamt wies auf die ehemaligen Bergwerksfelder hin und schlug vor, die Eigentümerin der Bergwerksfelder zu beteiligen, sowie einen Sachverständigen zur Klärung der detaillierten bergbaulichen Verhältnisse heranzuziehen. Das gesamte Plangebiet ist als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Bergwerkseigentümerin VEBA (heute E.ON AG) durch das Bergamt Bochum angehört, es wurden keine Bedenken vorgetragen. Die Hinweise insbesondere für die künftigen Nutzer werden als ausreichend angesehen. Den Grundstückseigentümern bleibt es jedoch unbenommen, sich z.B. bei der baulichen Errichtung einer Gartenlaube vorab mit dem Landesoberbergamt bzw. einem Sachverständigen in Verbindung zu setzen.

Von der Landwirtschaftskammer wurde ein Ausgleich ohne zusätzlichen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche gefordert. Ein Teil der Kompensation findet durch Aufforstung im Plangebiet statt. Die Flächen und Maßnahmen für den externen Ausgleich stehen z.Z. noch nicht fest.

Das Gesundheitsamt regte an, aufgrund der Lärmimmissionen auf eine weitere Ansiedlung fester Wohnbebauung im Plangebiet zu verzichten. Zudem sollten die derzeitigen wie auch die künftigen Pächter von Gartenparzellen frühzeitig auf evtl. Nutzungseinschränkungen in ihrem Garten hinsichtlich des Anbaus von Nutzpflanzen hingewiesen werden. Mit dem Bebauungsplan wird ausdrücklich das Ziel verfolgt, keine zusätzliche Wohnbebauung im Plangebiet zu etablieren. Die vorhandene Wohnbebauung ist durch den Bestandschutz gesichert. Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan klar, dass in den Sondergebieten „Freizeitgarten“ nur Gebäude zulässig sind, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes konnten sich die Bürger über die Bodensituation im Plangebiet informieren. In den zeichnerischen und in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung wird umfassend auf die sich in Teilen des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung ergebenden Nutzungseinschränkung hingewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern ebenfalls Anregungen geäußert. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Es wurde die Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr angezweifelt. Nach ausführlicher Rücksprache mit der Feuerwehr konnten diese Bedenken ausgeräumt werden.

Es wurde auch angeregt, auf die Festsetzung des Sondergebietes „Hundezucht / Hundehaltung“ zu verzichten. Diese Anregung wurde nicht aufgegriffen, da weiterhin die Absicht auch aufgrund der räumlichen Trennung besteht, sowohl für Kleingärtner als auch Hundezüchter bzw. Hundehalter ein Angebot bereit zu halten. Durch den Bebauungsplan soll jedoch ein geordnetes Nebeneinander der beiden Nutzungen ermöglicht werden. Auf den Umgang der Spaziergänger mit ihren Hunden entsprechend der ordnungsrechtlichen Vorschriften (Anleinpflcht, Maulkorbpflicht etc.) kann durch den Bebauungsplan weder im Plangebiet noch im benachbarten Landschaftsschutzgebiet Einfluss genommen werden.

Eine weitere Anregung von Wohnhausbesitzern betraf die Parkplatzsituation für Besucher, die bisher nicht ausreichend im Plan berücksichtigt sei. Ein Bedarf für öffentliche Parkplätze wird aufgrund der geringen Zahl der Wohngebäude nicht gesehen. Die geplanten Gemeinschaftsstellplätze sind in so ausreichender Anzahl vorgesehen, dass auch für Besucher der Wohnhausbesitzer Parkplätze zur Verfügung stehen könnten. Da diese jedoch dem SO 1 und SO 3 zugeordnet sind, kann kein Rechtsanspruch darauf abgeleitet werden.

12. Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die RWW und die medl baten darum ihre Leitungen, die nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, zu sichern.

Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, wurde den Anregungen entsprochen. Die genannten Sicherheitsanforderungen im Bereich der Leitungstrassen bzw. innerhalb der Schutzstreifen wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem "Punkt II. Hinweise" aufgeführt

Bürger wiesen darauf hin, dass die Stichstraße zu den Grundstücken Inselstraße 7 - 9 im Entwurfsplan nicht exakt dargestellt war.

Die Stichstraße wurde im Plan daher entsprechend der Grundstücksgrenzen und der Örtlichkeit festgesetzt.

13. Flächenbilanz

SO 1 Freizeitgarten (Gemeinschaftseinrichtungen)	0,2 ha
SO 2 Freizeitgarten (Bestand)	4,3 ha
SO 3 Freizeitgarten (Planung)	1,6 ha
SO 4 Hundezucht / Hundehaltung	0,6 ha
Gewerbegebiete (GE 1 + GE 2)	0,5 ha
Wald / Fläche für Kompensationsmaßnahmen	2,3 ha
Lärmschutzwall	0,6 ha
Öffentliche Erschließung	0,4 ha
Private Erschließung	0,8 ha
Gesamt	11,3 ha

Bebauungsplan

"Inselstraße - E12"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 17.07.1986 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 27.11.2000 bis einschließlich 27.12.2000 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

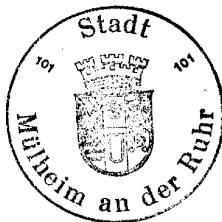
Mülheim an der Ruhr, den 12.03.2002

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 13.12.2001 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 12.03.2002

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

