

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Frohnhauser Weg / Klotzdelle"

"E 14"

Text und Begründung

zum Entwurf

und

zur Satzung



Bebauungsplan
„Frohnhauser Weg/Klotzdelle – E 14“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO
- 2.2 Pro Hauseinheit sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

3. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

- 3.1 In den Reinen Wohngebieten WR 2 bis WR 8 dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.2 Abweichend von 3.1 ist die Anlage von Stellplätzen in den Zufahrtsbereichen zu Einzelgaragen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.
- 3.3 Die Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa1) wird den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 zugeordnet. Die Gemeinschaftscarportanlage (GGa2) wird dem Reinen Wohngebiet WR 7 zugeordnet.

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

In Ergänzung zu den außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes unvermeidbar sind, entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Maßnahmen festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1 a BauGB

- 4.1.1 Die im Plan festgesetzten Bäume auf den Böschungsflächen der Straße Klotzdelle sowie die Bäume innerhalb des Waldschutzstreifens sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiches sind zu unterlassen. Insbesondere ist es untersagt:
- Abgrabungen unterhalb des Kronenbereiches vorzunehmen oder Aufschüttungen von mehr als 30 cm Höhe durchzuführen.
 - Unterhalb der Baumkrone mit Baustellenfahrzeugen zu fahren
 - Die Gehölzkrone bei Lade- und Rangierarbeiten zu beschädigen
 - Unter der Krone dauerhaft oder vorübergehend Baustoffe, Baumaterialien, Baufahrzeuge oder Erdaushub zu lagern.
- 4.1.2 Die junge Schutzpflanzung im Bereich der Kleingartenanlage und ihres Parkplatzes ist zu erhalten. Sofern Teile der vorhandenen Pflanzung während der Bauarbeiten beseitigt werden müssen, sind entsprechende Neupflanzungen nach Beendigung der Bauarbeiten vorzunehmen.
- 4.1.3 Die privaten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie die öffentlichen Fuß- und Radwege in Grünanlagen und die öffentlichen Parkplätze sind in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen.
Bei der Befestigung in regenwasserdurchlässiger Bauweise sollten Materialien verwendet werden, die nach der Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ermäßigungsfähig sind.
- 4.1.4 Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung kleiner als 5° und einer Dachfläche größer als 12 m² sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünungsart ist gemäß FLL (1995) definiert. Die Schichtstärke des Substrates soll zwischen 5 cm und 15 cm betragen.

4.2 Kompensationsmaßnahmen

- 4.2.1 Der im Plan festgesetzte Erdwall gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist dicht mit Gehölzen zu bepflanzen, denen ein Krautsaum vorgelagert wird.
Die Art der Bepflanzung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
- 4.2.2 Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist ein dichter Schutzstreifen in Form eines Gehölzstreifens zu pflanzen. Es sollen Arten verwendet werden, die ausgewachsen 3-5 m Höhe erreichen.
Die Art der Bepflanzung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

rischen Fachbeitrag zu entnehmen.

- 4.2.3 Auf der im Plan festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Fläche mit strukturreicher Vegetationsausstattung herzustellen. Mind. 10% der Fläche sind insbesondere entlang des vorhandenen Waldes mit einem Waldmantelgebüsch zu bepflanzen. Entlang des vorhandenen Waldes und den neuen Gebüschten vorgelagert sind Hochstaudensäume und Altgrasfluren in einer Breite von 2 bis 5 m zu entwickeln. Auf den verbleibenden 90 % der Fläche ist mind. je angefangene 250 m² ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (empfohlen werden Apfel- und Birnbäume). Unter den Bäumen sind Wiesen und Altgrasflure zu entwickeln. Die Art der Bepflanzung und Pflege ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
- 4.2.4 Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu einer mit Bäumen bestandenen Wiesenfläche zu entwickeln. Auf den Flächen sind je angefangene 250 m² ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Im Umfeld des Spielbereiches sind auf 200 m² robuste, regenerationsfähige Gebüschte zu pflanzen. Die Art der Bepflanzung und Pflege ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
- 4.2.5 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Art der Bepflanzung und die Mindestpflanzgröße ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

5. Sonstige Festsetzungen

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

GFL 1:

- Geh- und nichtmotorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

GFL 2:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen

Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen sind in dem im Plan festgelegten Bereich die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zu treffen:

6.1.1 Schallschutzmaßnahme 3:

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

6.1.2 Schallschutzmaßnahme 4:

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 4 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

6.1.3 Im WR 1 und WR 9 sind die Wohn- und Schlafräume ausschließlich zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

6.1.4 Hinweis:

Neben den Fenstern und Außentüren müssen sämtliche Umfassungsbauteile einschließlich der Dachhaut im Bereich der Schallschutzmaßnahmen 3-4 die bewerteten Schalldämmmaße nach DIN 4109 und DIN 52210 einhalten.

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung der Bauvorhaben gültigen Fassung.

Von den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

6.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der im Plan festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist ein Erdwall von mindestens 2,5 m Höhe über dem Spielfeldniveau der angrenzenden Tennisanlage zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Fensterlose Fassaden, flache und geneigte Dächer von Garagen und Carports sowie Garagenwände

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.

mit Angrenzung an öffentliche Flächen sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

§ 86 BauO NRW

Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe VV BauO NRW zu § 35 BauO NRW)

- 7.2 Für das Plangebiet werden Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 42° festgesetzt.
- 7.3 Die Drempeelhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Oberkante der Fußpfette des Dachstuhles, darf 0,75 m nicht überschreiten.
- 7.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind in ihrer Gesamtbreite je Dachseite nur bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig.
- 7.5 Hausgruppen, Doppelhäuser und Garagen sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen und hinsichtlich der Fassaden und der Materialwahl aufeinander abzustimmen und farblich gleich zu behandeln, dies gilt auch für Material und Farbe der Dachdeckung und der Dachaufbauten.

II. Kennzeichnung

Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsreich des ehemaligen Bergbaus.

Laut Auskunft des ehemaligen Landesoberbergamtes, heute Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW in Dortmund, liegt das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Ver. Wiesche“ und „Rosenblumendelle ins Westen“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“.

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Ver. Wiesche“ und „Rosenblumendelle ins Westen“ ist die E.ON AG, Düsseldorf, vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstr. 5c, 45883 Gelsenkirchen.

Die Eigentümerin wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Die Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, dass einer Projektion zufolge die Flöze Geitling 1 und Geitling 2 im Bereich des Planungsgebietes unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche anstehen.

Nach den vorliegenden Unterlagen hat das stillge-

legte Bergwerk Ver. Rosenblumendelle im Bereich des Plangebietes in den Jahren 1878 bis 1883 umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich in den Flözen Mausegatt, Kreftenscheer 1, Kreftenscheer 2 und Geitling 1 betrieben. Der oberflächennahe Bergbau im Flöz Geitling 1 nähert sich der Tagesoberfläche bis auf eine sei- gere Entfernung von ca. 57 m.

Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse lässt sich nicht mit Sicherheit ausschließen, daß innerhalb des nach dem Grubenbild in den Flözen Mausegatt, Kreftenscheer 1, Kreftenscheer 2 und Geitling 1 verbliebenen Tagessicherheitspfeiler so- wie in Flöz Geitling 2 widerrechtlicher Abbau Dritter oder Abbau vor der Anlegung von Grubenbildern (sogen. „Uraltbergbau“) betrieben worden ist. Es bestehen Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten dahingehend, dass im Grubenbild des stillgelegten Bergwerks eingetragen wurde, dass hier „Alte Baue“ angetroffen wurden. Des weiteren wird diese Annahme durch einen gemeldeten Tagesbruch aus dem Jahre 1991, der vermutlich im Ausgehenden des Flözes Geitling 2 gefallen ist, gestützt.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes folgende verlassene Tagesöffnungen:

1. Bergwerk Ver. Rosenblumendelle, Göpelschacht auf Flöz Geitling 1 (Geschz: 55.3 -2611-41/004)
2. Bergwerk Ver. Rosenblumendelle, Lichtloch auf altem Stollen (Geschz: 55.3 – 2611-41/003)
3. Bergwerk Ver. Rosenblumendelle, Lichtloch auf altem Stollen (Geschz: 55.3 – 2611-42/002)
4. Bergwerk Ver. Rosenblumendelle, Lichtloch auf altem Stollen (Geschz: 55.3 – 2611.42/003)
5. Bergwerk Ver. Rosenblumendelle, Tief- bauschacht (Geschz: 55.3 – 2611-42/004)

Die Tagesöffnung Nr. 1 ist dauerhaft standsicher verfüllt und in einer Teufe von 6 m mit einer 0,6 m starken Abdeckplatte mit Beobachtungsöffnung versehen.

Da Angaben über eine Verfüllung und Sicherung der in dem Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen Nr. 2 bis 5 nicht vorhanden sind, geht das Landes- oberbergamt NRW bis zum Beweis des Gegenteils davon aus, dass die Standsicherheit der Tagesöff- nungen nicht gegeben ist.

Das Landesoberbergamt NRW hat für die Tagesöff- nungen Nr. 2 bis 5 den möglichen senkungs- und einsturzgefährdeten Bereich ermittelt. Dabei ist mit einer Lageungenauigkeit von bis zu 30 m zu rech- nen.

Es handelt sich lediglich um die Feststellung vor-

läufige Gefährdungsbereiche. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund der vorliegenden Erfahrung grundsätzlich im Bereich verfüllter Schächte bis zu einem Abstand von mindestens 20 m vom Schachtmittelpunkt entfernt mit Gasaustritten gerechnet werden muss. In diesem Bereich sollte daher auf die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet werden. Sollte dennoch im letztgenannten Bereich die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant sein, wird hinsichtlich der möglichen Gasaustritte sowie der diesbezüglich erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen empfohlen, die Stellungnahme einer Sachverständigenstelle einzuholen.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder vor der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit besteht, die dort vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse zu unterrichten. Diese Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Durch die Deutsche Montantechnologie GmbH Essen (DMT) wurde eine Gefährdungsabschätzung erstellt (21.09.2001). Auf Grundlage dieser Untersuchung muss im Zuge der Baureifmachung des Plangebietes vor Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Erkundung und Sanierung des Geländes zur Beseitigung der bergbaulichen Gefährdungen erfolgen. Eine Untersuchung möglicher Gasaustritte im Bereich der Schächte muss ebenfalls im Rahmen dieser Untersuchungen erfolgen. Möglicherweise notwendige Sicherungsmaßnahmen werden durch die Sachverständigen ermittelt und im Zuge der anschließenden Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

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

Das Plangebiet „Frohnhauser Weg / Klotzdelle – E 14“ liegt innerhalb des 6-km-Kreises des Bauschutzbereiches des Flughafens Essen-Mülheim.

Bauvorhaben, welche die nach § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne u.a.) be-

dürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die die vorgenannten Höhen überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

IV. Hinweise

1. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16 DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Baumschutz

Zur Sicherung zu erhaltender Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

3. Forstliche Belange

Zwischen dem vorhandenen Wald (Nordöstlich des Plangebietes) und jedweder Bebauung, auch von Nebenanlagen, ist ein Sicherheitsabstand von 25,00 m einzuhalten.

Sofern die geplante Bebauung weniger als 100 m von der vorhandenen Waldfläche entfernt liegt, sind im Baugenehmigungsverfahren die Bestimmungen der §§ 46 und 47 Landesforstgesetz zu beachten.

4. Dachbegrünung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Dachbegrünung die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung zum § 35 BauO NRW).

5. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Aufgrund eines Verdachtes auf Bombenblindgänger wurden die Verdachtflächen des Plangebietes durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst abgesucht und geräumt.

Diese Maßnahmen können jedoch nicht als Garantie für die Freiheit von Bombenblindgängern gewertet werden.

Daher ist bei der Durchführung von Bauarbeiten Vorsicht geboten.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfls. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6. Grenzabstände für Pflanzen

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

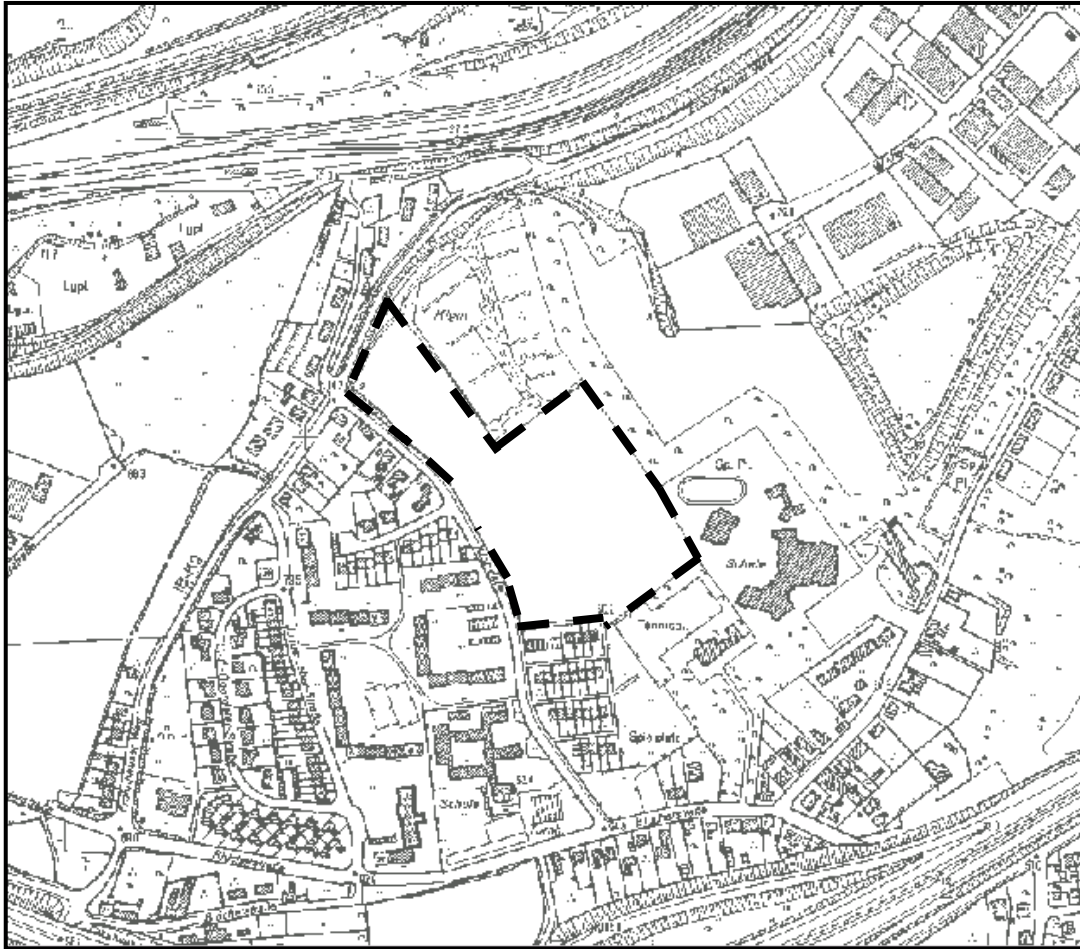
Begründung zum Bebauungsplan
„Frohnhauser Weg/Klotzdelle – E 14“

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2 Räumliche und strukturelle Situation
- 3 Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
 - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.3 Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Mülheim-Heißen
 - 3.4 Verbandsgrünfläche
 - 3.5 Kommunales Freiraumentwicklungskonzept
 - 3.6 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK) von 1984
 - 3.7 Teilraumentwicklungskonzept Heißen
 - 3.8 Klimaanalyse Teilraum Heißen
 - 3.9 Rechtskräftige Bebauungspläne
 - 3.10 Bisherige Entwicklung des Planbereichs
- 4 Ziele und Zwecke der Planung
- 5 Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
 - 5.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Grünflächen und Spielplatz
 - 5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.9 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung
 - 5.10 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.11 Bergbauliche Einwirkungen
- 6 Altlasten
- 7 Aspekte der Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Schutzgut Mensch
 - 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
 - 7.3 Schutzgut Boden
 - 7.4 Schutzgut Wasser
 - 7.5 Schutzgut Luft/Klima
 - 7.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter
- 8 Abwägung der Anregungen aus der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange

- 9 Abwägung der Anregungen aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 10 Ergebnis der öffentlichen Auslegung - Abwägung der vorgetragenen Anregungen
- 11 Planungsalternativen
- 12 Städtebauliche Daten

1. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Straße Klotzdelle
- im Südosten durch eine Tennisanlage und eine bestehende Reihenhaussiedlung
- im Nordwesten durch den Frohnhauser Weg
- im Nordosten durch eine Kleingartenanlage und ein Waldgebiet

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Heißen, ca. 1 km nordöstlich des Stadtteilzentrums Heißen und umfasst eine unbebaute, z.Z. noch landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt ca. 4,8 ha. Es wird im Westen auf einer Länge von ca. 300 m von der Straße Klotzdelle tangiert, die damit auch die Haupteerschließungsstraße dieses Bereichs bildet. Im Norden begrenzt ein Abschnitt des Frohnhauser Weges das Plangebiet, der hier wegen seiner Tieflage (ca. 3 – 4 m unterhalb des Plangelandes) keine unmittelbare Erschließungsfunktion für den Planbereich hat, jedoch als überörtliche Hauptverkehrsstraße die Zentren Mülheim-Heißen und Essen-Frohnhausen verbindet und zudem als indirekter Zubringer zur Bundesautobahn BAB 40 dient. Westlich der Klotzdelle sowie nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich Wohngebiete teils als Einfamilienhausgebiete teils mit zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden an. Im Nordosten grenzt eine Kleingartenanlage und ein neu aufgeforsteter Waldstreifen von ca. 45 m Breite an, der eine Pufferzone zwischen den vorhandenen und geplanten Wohnbereichen und dem weiter östlich gelegenen Gewerbegebiet bildet.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich südöstlich das Grundstück der Waldorfschule sowie direkt an das Plangebiet angrenzend eine Tennisanlage.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel über die Straße Klotzdelle in Form der Buslinie 129 sowie über die U-Bahnlinie 18 mit den Haltestellen Heißen Mitte und Eichbaum erschlossen, wodurch eine Anbindung an die Stadtkerne von Mülheim und Essen und damit an das übergeordnete ÖPNV-Netz gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten sind im nahe gelegenen Rhein-Ruhr-Zentrum und im Ortskern Heißen gegeben. Kindergärten verschiedener Träger sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Die zuständige städtische Gemeinschaftsgrundschule liegt an der Filchnerstraße jenseits der Autobahn BAB 40. Als weiterführende Schulen befinden sich nur die benachbarte freie Waldorfschule und die Sonderschule an der Blücherstraße in der Nähe.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als monotone Ackerfläche mit natürlicher, leicht bewegter Oberflächengestalt dar, das in den Randbereichen z.T. erhaltenswerten Gehölzbestand aufweist. Das Gelände fällt von Süden nach Norden auf einer Länge von 350 m um ca. 15 m ab, die Höhen liegen zwischen 90m und 75m ü. NN. Zum Frohnhauser Weg und im Einmündungsbereich der Klotzdelle nimmt das Gefälle zu und geht zu den Straßen in eine 3 – 4 m hohe Böschung über.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP vom 15.12.1999 weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Östlich grenzen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie ein Waldbereich an. Diese Freiflächen sind zusätzlich als regionaler Grünzug dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1971 stellt in der z.Zt. gültigen Fassung der letzten Teiländerung im Verfahrensgebiet Wohnbauflächen entlang der Straße „Klotzdelle“ sowie östlich davon eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sporteinrichtung“ dar.

Die Bezirksvertretung 1 und der Sportausschuss des Rates der Stadt haben 1998 den weiteren Ausbau des vorhandenen Sportplatzes in Heißen-Mitte und die Aufgabe der Sportplatzplanung an der Klotzdelle beschlossen.

Die für die bisherige Sportplatzplanung nun nicht mehr benötigte Fläche soll durch das zu diesem Bebauungsplanverfahren parallel durchgeführte Verfahren der 209. Teiländerung des Flächennutzungsplanes einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

3.3 Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Mülheim-Heißen

Der FREP für den Bereich Heißen stellt im Verfahrensgebiet Siedlungsflächen und Freiflächen dar, die von überörtlichen Wegeverbindungen durchzogen werden.

3.4. Verbandsgrünfläche

Der östliche Teil des Planbereiches liegt in der Verbandsgrünfläche Nr. 25 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet (KVR). Der KVR beabsichtigt, nach Abschluss des Planverfahrens die notwendige Löschung der betroffenen kleinen Teilfläche der Verbandsgrünfläche vorzunehmen.

3.5 Kommunales Freiraumentwicklungskonzept (Entwurf)

Nach dem Entwurf der kommunalen Freiraumentwicklungskonzeptes Mülheim an der Ruhr von 1991 liegt das Plangebiet am Rande des regionalen Grünzugs B mit seinen größeren Freiräumen im Schnittpunkt der untergeordneten kommunalen Grünzüge H und I. Es bildet im städtischen Freiraumsystem zusammen mit den Grünflächen südlich des Frohnhauser Weges den größeren Freiraum „Frohnhauser Weg“. Da ein Teil des Planbereichs östlich der Straße „Klotzdelle“ jedoch schon vor der Aufstellung des Freiraumentwicklungskonzeptes als Wohngebiet festgesetzt war, ist für diesen Bereich eine Reservefläche für Wohnbauland dargestellt.

3.6 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Das Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr legt den Kernbereich von Heißen als Siedlungsschwerpunkt fest. Nach der hierfür entwickelten räumlichen Gliederung liegt das Plangebiet an der Peripherie des „angebundenen“ Siedlungsbereichs in ca. 1 km Entfernung zum Zentrum Heißen, das somit noch zu Fuß erreichbar ist. Dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms entspricht eine Verdichtung im Wohnungsbereich, wonach hierdurch in den Siedlungsschwerpunkten die Voraussetzung für eine ausgewogene Infrastruktur und eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung geschaffen werden kann.

3.7 Teilraumentwicklungskonzept Heißen

Das Teilraumentwicklungskonzept Heißen aus dem Jahre 2000 sieht östlich der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche östlich der Straße Klotzdelle einen zusammenhängenden Grün- und Freiraumbereich vor, der sich von der vorhandenen Dauerkleingartenanlage im Norden bis zur Blücherstraße erstreckt. Die dort ausgeübten Nutzungen: Tennis, Kindergarten und Spielbereich B sind symbolisch enthalten. Für den Bereich des bisher geplanten Sportplatzes ist keine spezielle Nutzungsempfehlung enthalten.

3.8 Klimaanalyse Teilraum Heißen / klimatologisch-lufthygienische Stellungnahme des Kommunalverbandes Ruhrgebiet (KVR)

Das Plangebiet liegt gemäß der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Heißen (Stand 1999) im Übergangsbereich zwischen lockerer Bebauung und Freiland mit dem Planungshinweis „keine weitere Bebauung/Verdichtung“. In der Karte der Planungshinweise wird eine Bebauungsgrenze angegeben, die zum Teil durch das Bauvorhaben überschritten wird. Die geplante Bebauung liegt mit Teilen in dem Gebiet, welches als städtischer Ausgleichsraum vorgesehen ist. In einer ergänzenden Untersuchung durch den Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) aus dem Jahr 2002 wurde eine Bewertung der klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet vorgenommen.

3.9 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den westlichen Teil des Plangebietes gelten die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Klotzdelle – E 4“ vom 23.09.1970, der Ostteil liegt im Bereich des rechtsverbindliche Bebauungsplanes „Frohnhauser Weg / Blumendeller Straße – E 8a“ vom 31.12.1981.

Mit der Rechtskraft dieses Verfahrens sollen die bestehenden Festsetzungen im Planbereich aufgehoben werden.

3.10 Bisherige Entwicklung des Planbereiches

Nachdem sichtbar wurde, dass sich die Plankonzeption des z.Zt. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Klotzdelle – E 4" mit einer monotonen, unstrukturierten Straßenrandbebauung aufgrund von geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr realisieren lässt, entstand ein Änderungsentwurf, der u.a. unter Berücksichtigung eines Sportplatzneubaus an der Klotzdelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an den derzeitigen Bedürfnissen angepasste Wohnbaukonzeption schaffen sollte. Da nunmehr die Aufgabe der Sportplatznutzung an der Klotzdelle beschlossen wurde und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können, hat der Planungsausschuss am 01.02.2000 nach Aufhebung des Einleitungsbeschlusses vom 21.03.1996 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frohnhauser Weg/Klotzdelle – E 14“ beschlossen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der übergeordneten städtebaulichen Ziele, Baulandpotenzial in erschlossenen, unbebauten Innenbereichen zu erschließen und damit wertvolle Freibereiche zu schützen, sollen die Flächen an der Klotzdelle einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das neue Plankonzept soll unter Bezug auf die weiterhin starke Nachfrage nach erschwinglichen Familieneigenheimen auf dem lokalen Grundstücksmarkt das Leitbild einer aufgelockerten durchgrünten Wohnsiedlung berücksichtigen. Die im Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Spielplätze und öffentliche Personennahverkehrseinrichtungen sollen besser ausgelastet werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für

- die Errichtung von 110 bis 120 Familieneigenheimen in reinen Wohngebieten
- den Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr
- die Sicherung der vorhandenen Stellplätze der Kleingartenanlage mit einer Verbesserung der Erschließung
- den Ausbau von Grün-/Fußwegeverbindungen

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl der rechtskräftige wie auch der in Neuauflistung befindliche Flächennutzungsplan sehen entlang der Ostseite der Straße Klotzdelle Wohnbauflächen vor, von denen bisher nur ein kleiner Teil im südlichen Bereich verwirklicht wurde.

Durch dieses Bebauungsplanverfahren werden auf der bisher unbebauten Ackerfläche östlich der Straße Klotzdelle Reine Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und so die dem Siedlungsschwerpunkt Heißen zugeordnete Wohnbebauung arondiert. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, fügen sich aufgrund ihrer Größe, ihrer Immissionsträchtigkeit und ihres möglichen Verkehrsaufkommens nicht in die angestrebte städtebauliche Gesamtkonzeption ein. Diese Nutzungen werden daher im Bereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die geplante städtebauliche Struktur soll den Rahmen für eine Bebauung mit ca. 111 Einfamilienhäusern in II-geschossiger, offener Bauweise mit Satteldächern (Neigung max. 42°) bil-

den. Die Wohngebäude sollen in Form von Reihenhäusern in kleinen Hausgruppen und/oder Doppelhäusern in einem wirtschaftlichen Erschließungssystem angeordnet werden.

In der mittigen öffentlichen Grünfläche wird ein öffentlicher Kinderspielplatz (Spielbereich B) festgesetzt, der durch einen Fußweg mit den neuen und bestehenden Wohnbereichen sowie mit dem bereits südlich des Plangebietes vorhandenen Kinderspielplatz durch eine weitere Grünfläche verbunden ist.

Der Zugang zu den Hausgruppen/Doppelhäusern wird teilweise über private Wege ermöglicht, die jeweils in das gemeinschaftliche Eigentum der begünstigten Grundstücke gestellt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Bebauungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes basiert auf einer flächensparenden Bauweise. Daher soll sich das Maß der baulichen Nutzung in der Grundflächenzahl an der in der BauNVO für Reine Wohngebiete definierten Obergrenze orientieren. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,4 festgesetzt.

Zur maßvollen Beschränkung des Bauvolumens sieht die vorliegende Planung dagegen keine Ausschöpfung der in der BauNVO mit 1,2 angegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl vor. Vielmehr wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei und damit die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung entspricht damit nicht nur der Zielsetzung der flächensparenden Bauweise, sondern in Dichte und Höhenentwicklung insbesondere auch der Reihen- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlagen den Baugrundstücken hinzugerechnet werden können. Die als Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzten Garagen und Carports sind zum größten Teil für Reihemittelhäuser vorgesehen, bei denen eine direkte Zuordnung der Garagen auf dem Grundstück nicht möglich ist. Um eine Gleichbehandlung mit den Reihenendhäusern zu gewährleisten, werden diese Flächen dem Grundstück zugeordnet. Mit dieser Maßnahme ist eine vergleichbare Nutzungsmöglichkeit der gesamten Hausgruppen gegeben.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass pro Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Für das Plangebiet besteht das städtebauliche Ziel, Eigenheimbau in Form von Hausgruppen und Doppelhäusern zu realisieren. Geschosswohnungsbau ist in diesem Bereich nicht erwünscht. Zur Sicherstellung dieses Zieles wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Außerdem basiert das gesamte Erschließungskonzept einschließlich der Berechnung des ruhenden Verkehrs auf der Nutzung des Gebietes durch Eigenheime. Eine stärkere Verdichtung des Wohngebietes durch eine größere Anzahl von Wohnungen würde zu einem höheren Verkehrsaufkommen und zu einer nicht gewünschten Belastung des Straßenraumes und der Flächen für den ruhenden Verkehr führen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß den Bestimmungen der BauNVO durch Baugrenzen. Um für die zukünftige Bebauung einen individuellen gestalterischen Rahmen zu lassen, werden die festgesetzten Baugrenzen mit einer Tiefe von 14,00 m festgesetzt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen sollen im Baugebiet nur Doppelhäuser und Hausgruppen realisiert werden. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Bauge-

bietet diese beiden Bauformen fest. Im östlichen Teil des Plangebietes (WR 4) wird als Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen nur eine aufgelockerte Bebauung gewünscht. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan hier nur Doppelhäuser fest.

5.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Private Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen werden in den meisten Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet und unmittelbar den Wohngebäuden zugeordnet. Durch diese Festsetzung soll auch zukünftig die überbaubare Grundstücksfläche und damit der Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben.

Im WR 1 und WR 9, in denen aus Gründen des Schallschutzes besondere Grundrissgestaltungen notwendig sind, wird auf die konkrete Festlegung der Flächen für Stellplätze und Garagen verzichtet. In diesen Bereichen sollen die architektonischen Möglichkeiten zur Lösung des Schallproblems nicht durch eine Festlegung der Grundstückszuschnitte und die Anordnung der Garagen unnötig eingeschränkt werden.

Der innerhalb des Plangebietes vorgesehene Garagenhof (GGa1) wird als Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt und den Wohngebieten WR 1 bis 3 zugeordnet. Die Gemeinschaftscarportanlage (GGa2) wird dem reinen Wohngebiet WR 7 zugeordnet.

Der private Stellplatzschlüssel beträgt mindestens einen Stellplatz pro Wohneinheit. Zusätzlich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen, dass das Abstellen eines zweiten PKW in den Zufahrten der Garagen ermöglicht wird. So ergibt sich für ca. 75% der Wohneinheiten faktisch eine private Stellplatzkennziffer von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Bei der im Plan festgesetzten größeren Stellplatzanlage handelt es sich um die bereits vorhandenen Stellplätze der angrenzenden Kleingartenanlage. Im Zuge der Planung wird die Anlage gesichert und lediglich eine neue Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage über das neue Straßennetz vorgesehen.

In den neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind ca. 33 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Mit dem endgültigen Ausbau der Ostseite der Klotzdelle werden weitere ca. 15 öffentliche Parkplätze hergestellt.

5.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Klotzdelle, die ausreichend dimensioniert und bis auf ihre östliche Seite endgültig ausgebaut ist. Die Hauptzufahrt in das Neubaugebiet wird als Schleife ausgebildet und die Klotzdelle über eine Einmündung auf kurzem Weg mit der vorhandenen Stellplatzanlage der angrenzenden Kleingartenanlage verbunden. Von dieser Haupteerschließung wird nach Norden ein weiteres Wohnquartier (WR 1 bis 3) über einen Erschließungsstich erschlossen. Diese Stichstraße wird ergänzt durch eine öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer mit Anschluss an die Kleingartenanlage und an den Frohnhauser Weg. Weitere öffentliche Wegeverbindungen befinden sich im Anschluss an die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (GFL 1) sowie im Süden des Plangebietes, zwischen der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und dem Weg an der östlichen Gebietsgrenze. Die Wohnstraßen und Wege werden nur so breit wie nötig, abgestimmt auf die jeweils notwendigen Verkehrsarten, verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die Breite der Straße Klotzdelle reicht auch künftig zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs als Wohnsammelstraße aus. Die bisher nicht endgültig ausgebaute Ostseite der Straße erhält einen Fußweg sowie Parkplätze und Baumpflanzungen. Eine Erschließung des Plangebietes direkt über die Straße Frohnhauser Weg ist aus topografischen Gründen nicht möglich und sinnvoll.

Die privaten Wohnwege, die als Gemeinschaftseigentum auf die neuen Hausbesitzer übergehen und in die Unterhaltungspflicht der darüber erschlossenen Grundstücke gestellt werden, werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) belastet, über das

- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und
- ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

gesichert wird.

Zwischen der Stellplatzanlage der Kleingartenanlage im Nordosten des Plangebietes und der östlich gelegenen Freifläche befindet sich heute bereits eine Wegeverbindung. Zur Sicherung der Wegeverbindung im Bebauungsplan wird abweichend von den anderen Wohnwegen für diesen Weg ein Geh- und nichtmotorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL 1) festgesetzt. Im Anschluss an diese Fläche wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die befahrbaren privaten Wohnwege bieten keine Wendemöglichkeit für große Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Dies bedingt, dass die Mülltonnen der über den Wohnweg erschlossenen Wohneinheiten zu den Entsorgungsterminen auf den hierfür im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Mülltonnensammelplätzen abzustellen sind.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, die elektrische Versorgung, die Gasversorgung sowie die Fernmeldeversorgung des Plangebietes sind durch die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die Anbindung des Plangebietes an die Mischwasserkanalisation erfolgt über die geplante Anliegerstraße, die privaten Wohnwege sowie die öffentlichen Fußwege mit Anschluss an die Klotzdelle. Gemäß dem *Gutachterlichen Untersuchungsbericht zur Überprüfung der Versickerungseignung* (Erdbaulabor Borchert +Lange vom 06.03.1996), der für das Bebauungsverfahren erstellt wurde, sind die Böden innerhalb des Plangebietes nicht versickerungsfähig. Das Abwasser der gesamten geplanten Bebauung kann zeitverzögert und mengenreduziert an den Mischwasserkanal in der Straße Klotzdelle abgegeben werden, soweit es nicht der Versickerung bzw. anderen alternativen Regenwasserbewirtschaftungen zugeführt werden kann. Das Regenwasser muss jedoch dazu im Plangebiet durch Rückhaltemaßnahmen zwischengespeichert werden.

Daher wurde mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb/Stadtentwässerung der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbart, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Die Rückhalteanlagen sind durch einen gedrosselten Ablauf an das Entwässerungssystem anzuschließen. Sie sind so zu dimensionieren, dass der gedrosselte Ablauf in das örtliche Entwässerungssystem 0,75 l/s je Grundstück nicht überschreitet.

Unabhängig von den vorgenannten Maßnahmen sollen die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen so weit wie möglich in versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge des noch erforderlichen Endausbaus der Klotzdelle wird ein Standort für Wertstoffsammelbehälter im Randbereich, vorgelagert zu der vorhandenen Bushaltestelle, eingerichtet. Aufgrund der Geländesituation (Böschung) wird der Standort der Wertstoffsammelbehälter mit einer Stützmauer eingefasst.

5.7 Grünflächen und Spielplatz

In die geplante Bebauungsstruktur wurden Grün- und Freiflächen integriert. Sie erweitern so vorhandene Freiräume in Form von öffentlichen und privaten Grünachsen. Darüber hin-

aus geben sie dem Plangebiet eine innere Großzügigkeit und schaffen gleichzeitig gut erreichbare Fußwegeverbindungen und Streifräume mit Spielmöglichkeiten für Kinder. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein allgemein nutzbarer öffentlicher Spielplatz als Spielbereich B festgesetzt. Der Spielplatz bietet eine sinnvolle Ergänzung zu dem südlich des Plangebietes vorhandenen Spielplatz, vor allem für kleinere Kinder im wohnungsnahen Raum. Die konkrete Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr.

5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Verwirklichung der geplanten Bebauung wird ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Hierzu gehören unter anderem die Beseitigung von 4 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Beseitigung von rund 500 m² Säumen und rund 300 m² Gehölzstreifen am Südrand des Bebauungsplanes.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Büro Glacer Juni 2002). Dieser sieht zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes „Frohnhauser Weg/Klotzdelle – E 14“ auftreten, Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensations- sowie Ausgleichsmaßnahmen vor:

Der Bebauungsplan setzt in einigen Bereichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs fest. Folgende Maßnahmen sind aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgeleitet festgesetzt.

Im Böschungsbereich der Straße Klotzdelle und in der Pflanzfläche im östlichen Plangebiet werden Einzelgehölze als erhaltenswert festgesetzt.

Der Gehölzbestand im Randbereich des Parkplatzes an der Kleingartenanlage wird als erhaltenswerter Gehölzbestand festgesetzt, lediglich im Bereich der neu geplanten Zufahrt ist ein Eingriff unvermeidbar.

Um eine möglichst hohe Retention des Niederschlagwassers zu erreichen, wird festgesetzt, dass private Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen in regendurchlässigem Befestigungsmaterial auszuführen sind, welches nach der Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ermäßigungsfähig ist. Die gleiche Festsetzung gilt für öffentliche Wege in Grünanlagen und für öffentliche Parkplätze.

Zur Verbesserung der Retention des Niederschlagwassers und zur Verbesserung des Kleinclimas erfolgt die Festsetzung, dass Flachdächer ab 12 m² Größe zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates soll zwischen 5 cm und 15 cm liegen.

Zur Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes werden im Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten und im Landschaftspflegerischen Fachbereich empfohlenen Maßnahmen festgesetzt.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall zwischen der vorhandenen Tennisanlage und dem geplanten Wohngebiet ist mit heimischen – standortgemäßen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Der Bepflanzung vorgelagert ist ein Krautsaum auszubilden.

Zwischen der vorhandenen Kleingartenanlage und dem geplanten Wohngebiet ist ein Gehölzstreifen als Schutzstreifen anzupflanzen.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Als Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlung wird gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Fläche festgesetzt, die in Teilen mit einem Waldmantelgehölz bepflanzt und überwiegend zu einer Fläche mit Obstwiesencharakter, offenen Wiesenflächen und hainartiger Gehölzbepflanzung entwickelt werden soll.

Zur Kompensation des Eingriffs werden die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen zu einer mit Bäumen bestandenen Grünfläche entwickelt, dies setzt der Bebauungsplan so fest.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass mindestens 20 hochstämmige Laubbäume zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Gestaltung des Straßenbildes im Straßenraum anzupflanzen sind.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag schlägt für das Plangebiet auch Gestaltungsmaßnahmen vor. Diese Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen und sind im Kapitel 5.10 Gestalterische Festsetzungen näher erläutert.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erläutert auch die außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Diese externen Maßnahmen erfolgen auf zwei Teilflächen, welche von den derzeitigen Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die für die externe Kompensation vorgesehenen Flächen befinden sich in der Nähe des Bebauungsplangebietes. Die eine Fläche liegt am Rande des Rosendeller Bachtales, die andere Fläche am „Bremsberg“ im Bereich Heimaterde.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt rechnerisch die Beeinträchtigung und die Kompensation gegenüber. Die durchgeführten Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Kompensationsbedarf durch die Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes in Verbindung mit den externen Kompensationsmaßnahmen erbracht ist.

5.9 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

Zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung folgender Emissionsquellen durchgeführt (TÜV Rheinland, 26.09.01):

- **Den Frohnhauser Weg im Nordwesten**
- **die Bundesautobahn A 40, die ca. 400 m südlich des Plangebietes verläuft**
- **eine Trasse der Deutschen Bundesbahn, ca. 150 m nördlich des Plangebietes**
- **das Gewerbegebiet „Alexanderstraße“, das in ca. 100 m Entfernung in nordwestlicher Richtung des Plangebietes liegt**
- **das Gewerbegebiet „Wiehagen/Am Förderturm“, das in ca. 150 m Entfernung in nordöstlicher Richtung des Plangebietes hinter einem Waldstück liegt**
- **die Tennisplatzanlage, die im Südosten an das Plangebiet angrenzt**
- **das Schulgelände der Waldorfschule, das in der Südost-Ecke an das Plangebiet angrenzt.**

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die Immissionsanteile des Schienenverkehrs, der Gewerbebetriebe und der Schule vernachlässigt werden können, da sie weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsricht- bzw. -grenzwerten der 16. BImSchV bzw. der TA Lärm liegen.

Durch den Straßenverkehr auf dem Frohnhauser Weg kommt es an der ersten Bebauungsreihe im Norden des Plangebietes zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungs- und der Immissionsgrenzwerte. Als passive Schallschutzmaßnahme müssen die Fenster und Außenbauteile den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 bzw. die Giebelseiten den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 genügen. Auf Grund der Nordausrichtung der betroffenen Fassaden wird für diese Bebauung eine lärmschützende Grundrissanordnung als opti-

male Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche dieser Häuserreihe können so durch die Eigenabschirmung der Gebäude ausreichend geschützt werden.

Auf eine nicht auszuschließende Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit im weiteren angrenzenden Plangebiet durch Autobahngeräusche soll laut Gutachten durch passive Maßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse 2) reagiert werden. Auf eine Festsetzung von Fenstern der Schallschutzklasse 2 im Bebauungsplan kann jedoch verzichtet werden, da aufgrund anderer baulicher Vorschriften (Energieeinsparung) heute Fenster üblicherweise die Bedingungen der Schallschutzklasse 2 bereits erfüllen.

Bei kontinuierlicher vollständiger Nutzung der Tennisanlage kommt es während der Ruhezeiten am Abend bzw. am Sonntagmittag zu einer Überschreitung von max. 8 dB (A) an der unmittelbar an die Anlage angrenzenden Hausreihe. Zwischen Tennisanlage und Wohnbebauung wird als aktive Schallschutzmaßnahme auf einer dafür vorgesehenen Fläche für Aufschüttungen ein begrünter Lärmschutzwall von mindestens 2,50 m Höhe festgesetzt.

Weiterhin wird für die unmittelbar angrenzende Häuserreihe (WR 9) auf Grund der Lärmbelastung eine lärmschützende Grundrissanordnung als optimale passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche dieser Häuserreihe können so durch die Eigenabschirmung der Gebäude ausreichend geschützt werden.

Der Gutachter gibt zu den passiven Maßnahmen den folgenden Hinweis:

Von den Festsetzungen unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen genügen.

5.10 Gestalterische Festsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und im Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

- **Begrünung**

Fensterlose Fassaden, flache und geneigte Dächer von Garagen sowie Garagenwände mit Angrenzung an öffentliche Flächen sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

Die Festsetzung dient zum einen zur Gestaltung des Siedlungsbildes im öffentlichen Freiraum und zum anderen zur Erhaltung der lufthygienischen und klimatischen Funktion des Plangebietes.

- **Dachform und Dachneigung**

Für das Plangebiet werden Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 42° festgesetzt.

In den Baugebieten erfolgen einheitliche gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung gerecht zu werden und eine ungewünschte Höhe der Dächer zu verhindern.

- Drempelhöhe

Die Drempelhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Oberkante der Fußpfette des Dachstuhles, darf 0,75 m nicht überschreiten.

Auch diese Festsetzung soll in Verbindung mit einer maximalen Dachneigung eine ungewünschte Höhe der Dächer verhindern.

- Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in ihrer Gesamtbreite je Dachseite nur bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig.

In den Baugebieten erfolgt eine einheitliche gestalterische Festsetzung zur Einschränkung von Dachaufbauten und -einschnitten, um dem Anspruch, ein harmonisches, städtebauliches Bild der Dachlandschaft zu erzeugen, gerecht zu werden.

- Gestalterische Einheit von aneinander gebauten Häusern und Garagen

Hausgruppen, Doppelhäuser und Garagen sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen und hinsichtlich der Fassaden und Materialwahl aufeinander abzustimmen und farblich gleich zu behandeln; dies gilt auch für Material und Farbe der Dachdeckung und der Dachaufbauten.

Besonders wichtig für das gewünschte harmonische Siedlungsbild ist die einheitliche Gestaltung aneinander gebauter Häuser, Hausgruppen und Garagen.

Nur das architektonische Abstimmen der Fassaden, Dachaufbauten und Materialien und die Angleichung der Farben bei Fassaden und Dach schaffen die gewünschte gestalterische Einheit der einzelnen Hausgruppen, der Doppelhäuser und Garagen.

5.11. Bergbauliche Einwirkungen

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Bergbaus.

In einer bergtechnischen Gefährdungsabschätzung (Deutsche Montan Technologie GmbH, DMT Essen 21.09.2001) wurde neben der allgemeinen bergschadenstechnischen Situation überprüft, ob möglicherweise so genannte tagesnahe Abbautätigkeiten umgegangen sind, aus deren hinterlassenen Hohlräumen und/oder Verbruchzonen noch heute Gefährdungen für die Standsicherheit der Geländeoberfläche vorliegen können. Sofern erforderlich, sollten geeignete Maßnahmen aufgezeigt werden, um die zur geänderten Nutzung vorgesehene Fläche aus bergschadenstechnischer Sicht bebauungsfähig herzurichten.

Die Auswertung der Grubenbilder und Verleihungsrisse haben ergeben, dass die Flöze Geitling 2 und Geitling 1 im tagesnahen Teufenbereich unter dem Plangebiet austreichen.

Es ist festzuhalten, dass ausweislich vorliegender Aufschlussergebnisse in Flöz Geitling 1 umfangreiche flächige Abbautätigkeiten unterhalb des hier in Rede stehenden Geländes östlich der Straße „Klotzdelle“ durchgeführt wurden. In Flöz Geitling 2 ist zunächst lediglich der in diesem aufgefahrenen „Stollen von Rosendelle“ mit einem Tagesüberhauen und einer Pinge an der nordöstlichen Bearbeitungsgrenze bekannt, jedoch sind hier flächige Abbautätigkeiten in diesem Flöz mit Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Neben diesen „Tagesnahen“ Kohlegewinnungsmaßnahmen hat die Zeche Vereinigte Rosendelle im Verlauf ihrer Abbautätigkeit mit dem Auffahren ihrer 10. Sohle Teufen von um 700 m unter Geländeoberfläche erreicht.

Die durch den „Tiefen Bergbau“ ausgelösten Bodenbewegungen sind zeitlich begrenzt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist der letzte wirksame Abbau vor über 30 Jahren eingestellt worden; seit mehr als zwei Jahrzehnten ist Bodenruhe eingetreten.

Die durch den „Oberflächennahen Bergbau“ ausgelösten Bodenbewegungen sind ebenfalls zeitlich begrenzt und nach Einstellung derartiger Abbautätigkeiten Ende des 19. Jahrhunderts ebenso seit Jahrzehnten abgeklungen.

Bei Tagesüberhauen handelt es sich um direkte Verbindungen untertägiger Grubenbaue mit der Tagesoberfläche, die nach Beendigung der Abbauarbeiten ebenfalls abgeworfen und zum Teil mit Lockermassen verfüllt wurden. Aus der Erfahrung ist bekannt, dass Lockermassenfüllsäulen alter Schächte unregelmäßig sacken und gelegentlich abgehen.

Auf Grund der bereits in früherer Zeit auf Flöz Geitling 1 niedergebrachten Bohrungen kann hier auf eine weitere Untersuchung des Flözes verzichtet werden. Dagegen ist mit einem Such- und Erkundungsprogramm das an der östlichen Bearbeitungsgrenze austreichende Flöz Geitling 2 zunächst lagemäßig zu orientieren und stichprobenartig auf umgegangene Abbautätigkeiten zu überprüfen. Darüber hinaus ist der „Stollen von Rosendelle“ mit Bohrungen aufzusuchen und dessen Felsüberdeckung im Hinblick auf eine ausreichende Felsüberdeckung festzustellen. Weiterhin sollen mit diesen Bohrungen ein Tagesüberhauen und eine Pinge auf Flöz Geitling 2 aufgesucht werden.

Sofern bei den Untersuchungsbohrarbeiten auf Flöz Geitling 2 tagesnahe Hohlräume und/oder Verbruchzonen aus bergbaulichen Aktivitäten festgestellt werden, sollen diese, ebenso wie die bereits auf Flöz Geitling 1 bekannten, rastermäßig angebohrt und mit einem hydraulisch erhärtenden Füllgut lage- und erosionsbeständig verschlossen werden. Zumindest im Bereich von geplanten Gebäuden sollen darüber hinaus die Auflockerungen in den Hangendschichten oberhalb der Abbaue durch das Einpressen einer Zementsuspension stabilisiert werden. Mit Verfüll- und Einpressarbeiten sollen ebenso das Tagesüberhauen und die Pinge auf Flöz Geitling 2 gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung von Erdarbeiten im Bereich des Geländes östlich der Straße „Klotzdelle“ auf das Vorhandensein von Tagesöffnungen ehemaliger Schächte, Tagesüberhauen und/oder Schürfstellen, die bis zum heutigen Tage nicht bekannt sind, zu achten ist. Ggf. aufgefundene Störstellen sind zu sichern. Die hierzu geeigneten Maßnahmen sind jeweils nach örtlichem Aufschlussbefund mit der DMT Essen abzustimmen.

Sofern beim Anlegen von Baugruben die Flöze Geitling 2 und Geitling 1 frei gelegt werden, sind diese durch Isolierfolie oder ähnliches abzudecken, da der Schwefelgehalt der Kohle durch Verwitterung und Zersetzung zur Bildung betonaggressiver Sulfate führen kann. Soweit Kohle angewittert bzw. aufgeweicht in den Baugrubensohlen ansteht, ist sie zweckmäßigerweise im Druckausbreitungsbereich der Fundamente zu entfernen und durch geeigneten Bodenersatz (Magerbeton o.ä.) zu ersetzen.

Dem Hinweis der Gutachter folgend, werden graphische Darstellungen / Kennzeichnungen möglicher gefährdeter Gebiete mit in die Planzeichnung des Bebauungsplanes bzw. in eine Nebenkarte übernommen und entsprechend textlich in den Textlichen Festsetzungen unter Kennzeichnungen ergänzt.

Es ist beabsichtigt, die vorgenannten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Baureifmachung des Plangebietes vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen für das gesamte Gebiet durchzuführen. Eine Untersuchung möglicher Gasaustritte im Bereich der Schächte erfolgt im Rahmen dieser Untersuchungen. Möglicherweise notwendige Sicher-

ungsmaßnahmen werden durch die Sachverständigen ermittelt und im Zuge der anschließenden Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

6. Altlasten

Eine orientierende Bodenuntersuchung, die für das Plangebiet durch das Erdbaulaboratorium Dr. Borchert im Jahre 1993 durchgeführt worden ist, hat im Bereich der Untersuchungsflächen keinerlei Bodenbelastungen ermittelt. Das Planvorhaben wurde auf dem Grundstück Gemarkung Heißen, Flur 5, Flurstück 686 im Hinblick auf Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vom 1. März 1999 überprüft. Hinsichtlich von Altlasten bzw. schädlichen und/oder erheblichen Bodenverunreinigungen anderer Art auf der o.g. Fläche liegen keine Erkenntnisse vor.

7. Aspekte der Umweltverträglichkeit

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfungs-Änderungsrichtlinie (UVP-Änderungsrichtlinie), der Richtlinie über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie) und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Das Gesetz ändert u.a. das Baugesetzbuch und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Durch dieses Gesetz wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Eingeführt wurden obere Schwellenwerte, bei denen UVP's zwingend vorgeschrieben sind und untere, bei deren Überschreitung eine einzelfallbezogene Vorprüfung erfolgen muss. Nach Anlage 1 des UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (z.B. eines Wohnbauprojektes) mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von insgesamt 100.000 m² oder mehr grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Bei Planvorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Mit dem vorliegenden Wohnbauprojekt werden die Schwellenwerte nach dem UVPG unterschritten. Eine förmliche UVP bzw. eine Vorprüfung wird daher in diesem Verfahren nicht durchgeführt. Unabhängig davon wird auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit im Folgenden eingegangen:

7.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und hat somit für die Kurzzeit und Feierabenderholung der Anwohner der umliegenden Bereiche nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Fläche hat aufgrund der geplanten Wohnnutzung mit zugeordneten Gärten eine Bedeutung für die wohnumfeldbezogene Erholung der zukünftigen Bewohner und vernetzt über Anliegerstraßen und Fuß- und Radwegeverbindungen die bestehenden Wohnquartiere mit den Grünflächen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung im Einzugsbereich der BAB 40 wird als lärmvorbelastet eingestuft. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner als zumutbar eingeschätzt. Die mit der Verkehrserhöhung erwarteten zusätzlichen Abgas- und Geruchsemissionen werden als nicht signifikant eingestuft.

Der durch den Bebauungsplan vorgesehene Eingriff in die ausgeübte Nutzung wird daher als zumutbar angesehen.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes im Sinne des Landschaftsrechtes. Durch die über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewählten Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes ein maximal festsetzbarer Ausgleichswert möglich.

Die Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebietes durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar sind, werden außerhalb des Plangebietes auf zwei zur Verfügung stehenden Flächen ausgeglichen. Die eine Fläche liegt am Rande des Rosendeller Bachtals, die andere am „Bremsberg / BAB 40“ im Bereich Heimerde. Insofern wird eine 100%ige Kompensation der Eingriffe erreicht.

Jeder durch Baumaßnahmen ausgelöste Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bedingt auch Eingriffe in die vorhandene Fauna. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist von einem geringen ökologischen Wert auszugehen.

7.3 Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan „Frohnhauser Weg/Klotzdelle– E 14“ soll eine Umnutzung der zur Disposition stehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie eine Erhöhung des vorhandenen Versiegelungsgrades vorbereitet werden. Dabei hält sich die beabsichtigte Versiegelung innerhalb der für Reine Wohngebiete liegenden baurechtlichen Grenzen gemäß BauNVO.

Da grundsätzlich der Innenentwicklung der Zersiedlung von Außenbereichsflächen der Vorzug zu geben ist und sich das Vorhabengebiet aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindungsfaktoren für eine Innenentwicklung anbietet, wird der vorgesehene Eingriff in das Schutzgut Boden als zumutbar erachtet.

Eine orientierende Bodenuntersuchung von 1993 hat keinerlei Bodenbelastungen ermittelt, die zu Einschränkungen der Bebaubarkeit führen.

Da in den geplanten Wohngebieten die nicht überbaubaren Grundstücks- und Erschließungsflächen als Hausgärten, private bzw. öffentliche Grünflächen genutzt werden sollen, ist hier insgesamt durch die beabsichtigte Planung eine Gefährdung des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten.

7.4 Schutzgut Wasser

Gemäß der Aussagen des vorliegenden Gutachtens zur *Überprüfung der Versickerungseignung* ist eine Versickerung der innerhalb des Plangebietes anfallenden Regenwässer nicht möglich. Das Abwasser der gesamten geplanten Bebauung kann zeitverzögert und mengenreduziert an den Mischwasserkanal in der Klotzdelle abgegeben werden, soweit das anfallende Regenwasser nicht der Versickerung bzw. anderen alternativen Regenwasserbewirtschaftungen zugeführt werden kann. Das Regenwasser muss jedoch dazu im Plangebiet durch Rückhaltemaßnahmen zwischengespeichert werden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind bei dieser Flächenversiegelung aufgrund der Bindigkeit der Böden nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut Luft/Klima

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Heißen, gibt für den Bereich des Plangebietes den Planungshinweis „keine weitere Bebauung“. Wie seitens des Herrn Dr. Beckröge, der federführend an der Erstellung der Klimaanalyse mitgewirkt hat, bestätigt wurde, bedeutet dieser Planungshinweis keinen Ausschluss von jeglicher weiterer Bebauung, sondern ist als Aufforderung zu einer entsprechend sorgfältigen und bewussten Planung zu verstehen. Die vorliegende Planung könne nach Aussage des Gutachters als *lockere Bebauung* eingestuft werden. Damit entspräche diese dem Charakter der vorhandenen Strukturen. Eine messtechnisch erfassbare Verschlechterung von Mikroklima oder Lufthygiene ist durch das vorgelegte Konzept nicht zu erwarten.

7.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Konkrete Hinweise auf Denkmäler und sonstige schützenswerte Objekte liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Für den Fall, dass im Zusammenhang mit Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde und Befunde auftreten, ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Bodenfunde und Fundstellen sind dann zunächst unverändert zu erhalten (siehe auch entsprechenden Verweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise).

8. Abwägung der Anregungen aus der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange

Gegen die Hauptziele des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Voranhörung keine so schwerwiegenden Bedenken vorgetragen, die das Konzept in Frage stellen würden. Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in das Verfahren eingestellt.

Insbesondere berücksichtigt wurden die Hinweise der Berufsfeuerwehr, des Landschaftsverbandes Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege sowie der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst. Entsprechende Verweise z. B. auf die Belange des Kampfmittelräumdienstes und der Bodendenkmalpflege wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Die Belange der Berufsfeuerwehr werden im Rahmen der Baugenehmigungen bzw. der Ausbauplanung berücksichtigt.

Den Anregungen des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen, des Bergamtes Gelsenkirchen, der Urbana VBM GmbH und der Viterra Wohnen AG zu den bergbaulichen Belangen wurde ebenfalls gefolgt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr gekennzeichneten Einwirkungsbereiches des Bergbaus. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in die Planzeichnung bzw. einer Nebenkarte sowie in die Textlichen Festsetzungen unter „Kennzeichnung“ aufgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

Seitens des Amtes für Umweltschutz als Untere Wasserbehörde wurde auf eine mögliche Versickerung des Niederschlagwassers gemäß § 51 LWG hingewiesen. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung sind die Böden im Plangebiet nicht versickerungsfähig. In Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb/Stadtentwässerung (SEM) ist daher die Einleitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagwassers in die Mischkanalisation der Klotzdelle vorgesehen.

Den Anregungen des Amtes für Umweltschutz als Untere Landschaftsbehörde hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen konnte nicht entsprochen werden. Der Bebauungsplanentwurf stellt in seiner jetzigen Darstellung eine Verbesserung der städtebaulichen Situation

gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Klotzdelle – E 4“ dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich der Klotzdelle und des Frohnhauser Weges zusammenhängende überbaubare Flächen, teilweise in geschlossener Bauweise, vor, die durch ihre Ausrichtung eine Barrierewirkung erzeugen und dadurch eine Durchlüftung des Plangebietes nur schwer zulassen würden.

Für den gesamten Planbereich wird eine aufgelockerte Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie einer GRZ von 0,4, wie vom Fachamt angeregt, festgesetzt. Darüber hinaus werden die geplanten Wohneinheiten gegenüber den alten Planungen deutlich reduziert.

Eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes wird durch die geplante west-ost orientierte Gebäudestellung auch weiterhin gewährleistet. Unterstützt wird diese Durchlüftung durch die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche, die zusammen mit dem vorhandenen Kinderspielplatz und der Kleingartenanlage eine Grünachse bildet. Zusätzlich werden begrünte Garagen und Carports so festgesetzt, dass auch hierdurch eine Durchlüftung sowie der Kaltluftabfluss nicht nachhaltig beeinflusst wird.

In Abwägung der berührten Belange soll hier der Schaffung von Wohnbauflächen für junge Familien in erschlossener Lage im Zusammenhang mit dem Verzicht auf eine Sportplatznutzung im Planbereich – auch im Hinblick auf die nicht mehr realisierbare bauliche Nutzung im Bereich des Sportplatzes an der Rudolf-Harbig-Straße – der Vorrang eingeräumt werden.

Dem Hinweis der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW) wurde gefolgt. Im Rahmen der Ausbauplanung wird die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum im Detail abgestimmt.

Seitens des Forstamtes Mettmann als Untere Forstbehörde wurde ein Sicherheitsabstand zwischen dem Wald und jedweder Bebauung gefordert. Dieser Anregung wurde gefolgt, indem eine ca. 25 m breite Fläche zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Die Bestimmungen der §§ 46 und 47 Landesforstgesetz sind als entsprechender Verweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen worden.

Hinsichtlich der angrenzenden Gewerbebetriebe sind keine besonderen Schutzvorkehrungen, so die Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf, notwendig. Das angrenzende Gewerbegebiet, in dem gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Frohnhauser Weg / Blumenfelder Straße – E 8 a“ ausschließlich nicht störendes Gewerbe zulässig ist, wird durch einen mindestens 100 m breiten bewaldeten Waldstreifen vom Plangebiet getrennt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden weder zur Tages- noch zur Nachtzeit wesentliche Geräuschemissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet festgestellt.

Dem Hinweis des Gesundheitsamtes wurde gefolgt. Falls das Regenwasser einer anderen Nutzung als der Versickerung oder Brauchwassernutzung zugeführt wird, soll das Gesundheitsamt informiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Tennisanlage Auswirkungen auf die in unmittelbarer Nähe geplante Bebauung hat. Zwischen dieser Bebauung und der Tennisanlage wird ein mindestens 2,50 m hoher begrünter Wall als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Darüber hinaus wird bei den angrenzenden geplanten Häusern eine lärmschützende Grundrißgestaltung vorgesehen. Diese ist in den textlichen Festsetzungen als passive Schallschutzmaßnahme erläutert.

Hinsichtlich des Frohnhauser Weges als Schallquelle ist ein passiver Schallschutz an den straßenzugewandten Fenstern und Außenbauteilen in der ersten neugeplanten Bebauungsreihe erforderlich. Eine entsprechende Darstellung der Schallschutzklassen wurde in die Planzeichnung übernommen. Zudem werden für die geplanten Gebäude in der ersten Reihe am Frohnhauser Weg lärmschützende Grundrisse festgesetzt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde ebenfalls die Schallquelle des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietes „Am Förderturm / Wiehagen“ berücksichtigt. Weder zur Tages- noch zur Nachtzeit sind wesentliche Geräuschemissionen festgestellt wor-

den. Die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes, Duisburg, hinsichtlich des Immissionsschutzes konnten hiermit ausgeräumt werden.

Seitens verschiedener Fachämter der Stadt Mülheim an der Ruhr wurden im Rahmen einer ersten Trägeranhörung Anregungen zur Planung geäußert.

Hinsichtlich der Infrastruktur des Plangebietes wurden Defizite bei der ÖPNV – Anbindung und der Nahversorgung aufgezeigt. Darüber hinaus besteht zur nächsten Grundschule ein weiter und komplizierter Schulweg. Hinsichtlich der Nahversorgung des Plangebietes ist zu entgegnen, dass verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im Nahversorgungszentrum Heißen vorhanden sind sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahe gelegenen Rhein-Ruhr-Zentrum existieren. Die entsprechenden Fachämter (Betriebe der Stadt und Schulverwaltungsamt) wurden bezüglich der schlechten ÖPNV-Anbindung sowie der Grundsichulsituation informiert und aufgefordert, diese Hinweise im Rahmen ihrer jeweiligen Bedarfspläne zu berücksichtigen.

Das Jugendamt hat angeregt, den vorhandenen Spielplatz durch eine Geldabgabe des Investors aufzuwerten. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da entgegen den alten Planungen im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz (Spielbereich B) festgesetzt wird.

Der Eigenbetrieb Grün und Wald hat empfohlen, den südlichen Schenkel der festgesetzten öffentlichen Grünfläche dem Bereich der Tennisanlage zuzuschlagen und im Tausch den benachbarten Spielplatz zu arrondieren. Dem ist entgegenzusetzen, dass zum einen für die vorgenannte Fläche im Rahmen des Immissionsschutzes die Errichtung eines ca. 2,50 m hohen Erdwalls vorgesehen ist; zum anderen wird die Fläche gemäß Landschaftspflegerschem Begleitplan als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Zuständigkeiten sowie die Pflege der Flächen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ansonsten vorgebrachte Hinweise wurden in das Verfahren eingestellt. Berücksichtigung fanden insbesondere die Anregungen des Abwasserbeseitigungsbetriebes / Stadtentwässerung (SEM), der Entsorgungsbetriebe, des Bauordnungsamtes und des Ordnungsamtes.

9. Abwägung der Anregungen aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 01. März 2000 bis 29. März 2000 stattgefunden.

Von Vertretern der Bürgerinitiative „Grüngürtel Mülheim Heißen / Wrangelstraße wurde angemerkt, dass die geplante Bebauung den „Regionalen Grünzug B“ beschneiden würde. Es wurde gefordert, die Regionalen Grünzüge unberührt zu lassen und vorgeschlagen, die Bereiche der Planung, die den Grünzug beschneiden würden, aus dem Bebauungsplanverfahren herauszunehmen.

Darüber hinaus wird die „Behauptung“ der Stadtverwaltung, bei dem Plangebiet werden Grün- und Fußwegeverbindungen, eine innere Großzügigkeit sowie Streifräume und Spielmöglichkeiten geschaffen, nicht geteilt.

Von der Bürgerinitiative konnte dagegen nachvollzogen werden, dass der Sportplatz an der Rudolf-Harbig-Straße eine bessere Anbindung an den ÖPNV sowie eine stärkere soziale Kontrolle biete als der geplante Standort an der Klotzdelle.

Es wurde weiterhin auch von einigen Bürgern auf die Klimaaanalyse Heißen hingewiesen, deren Ergebnisse bei der Planung mißachtet würden. Die Bürgerinitiative macht den Vorschlag - im Sinne der Erhaltung und des Ausbaus des „Regionalen Grünzuges B“ - den östlichen Teil des Bauvorhabens zu modifizieren und das Gelände nicht vollständig zu übereigen. Demnach würden ca. 60 Häuser entfallen. Die verbleibende Fläche sollte dann entweder als Wald oder Spielfläche für Kinder dienen.

Dem ist entgegenzusetzen, dass es eine parzellenscharfe Abgrenzung des Regionalen Grünzuges nie gegeben hat. Maßstabs- und Darstellungsweise lassen eine grundstücksbezogene Zuordnung von Flächen nicht zu. Der Rahmenplan für den Regionalen Grünzug B beschreibt den östlichen Teil des Plangebietes als gestalteten Freiraum, Freizeit- und Erholungsbereich mit der Zweckbestimmung „SA“ (Sportanlage). Mit dem Bau des Sportplatzes wäre ebenfalls eine nachhaltige Veränderung der heutigen landwirtschaftlichen Situation einhergegangen. Naturnaher Freiraum wäre auch mit dieser Planung nicht erhalten geblieben.

Hinsichtlich der Klimaanalyse heißen sowie der ergänzenden Untersuchung des Plangebietes durch den KVR ist festzuhalten, dass der Bebauungsplanentwurf in seiner jetzigen Darstellung eine Verbesserung der städtebaulichen Situation gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Klotzdelle – E 4“ darstellt. Der gültige Bebauungsplan sieht im Bereich der Klotzdelle und des Frohnhauser Weges zusammenhängende überbaubare Flächen, teilweise in geschlossener Bauweise vor, die durch ihre Ausrichtung eine Barrierewirkung erzeugen und dadurch eine Durchlüftung des Plangebietes nur schwer zulassen würden. Der Bebauungsplanentwurf hingegen sieht eine westorientierte Gebäudestellung vor, durch die eine ausreichende Belüftung des Plangebietes auch weiterhin gewährleistet wird. Unterstützt wird diese Durchlüftung durch die geplante öffentliche Grünfläche, die zusammen mit dem bereits vorhandenen Spielplatz und der angrenzenden Kleingartenanlage eine Grünachse bildet. Die Bebauungsgrenze bzw. die geplanten Wohneinheiten wurden bereits gegenüber den alten Planungen deutlich reduziert. Zusammen mit der geplanten Grünachse, den geplanten Fußwegeverbindungen und der aufgelockerten Bebauung in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen entsteht ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild.

Anlieger der Klotzdelle merkten an, dass der vorhandene Weg an der südlichen Plangebietsgrenze sowohl von Müllfahrzeugen und Wartungsfahrzeugen des Eigenbetriebes Grün und Wald als auch von den unmittelbaren Anwohnern genutzt würde. Durch das Heranrücken der geplanten Bebauung würden hinsichtlich der Befahrbarkeit und der Breite des Weges Probleme auftreten. Dementsprechend soll der Weg auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der vorhandene Weg in seiner jetzigen Breite von 3,50 m ausreichend dimensioniert ist.

Ein Bürger führte aus, dass das Plangebiet aufgrund seiner Nähe zur U-Bahn Station Eichbaum einer größtmöglichen Flächenausnutzung zugeführt werden müßte. Es wurden darüber hinaus Vorschläge zur Bebauung vorgenommen. Demnach sollen im Innenbereich Stadthäuser mit 250-400 Wohneinheiten entstehen. Weiterhin sollen die überdimensionierten Verkehrsflächen reduziert werden.

Dem ist entgegenzusetzen, dass durch eine flächen- und kostensparende Bauweise mit maximal 2-geschossigen Reihenhäusern und Hausgruppen ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild auch in Bezug auf die bereits vorhandene Nachbarschaftsbauweise geschaffen wird. Die vorgesehenen Verkehrsflächen wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt dimensioniert und sollen entsprechend den geforderten Mindestanforderungen ausgebaut werden.

Einige Bürger äußerten Bedenken, dass durch die geplante Bebauung eine Verschattung der angrenzenden Kleingartenanlage erfolgen könnte. Es wurde weiter angeregt, die Kleingartenanlage mit einem höheren und stabileren Zaun einzufrieden, um Einbrüchen und Vandalismus entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurden die nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten für die Kleingärtner angesprochen.

Aufgrund der geplanten Gebäudestellung ist eine Verschattung der angrenzenden Kleingartenanlage auszuschließen. Zwischen der geplanten Bebauung und der Kleingartenanlage sieht der Landschaftspflegerische Begleitplan die Anlage eines Gehölzstreifens vor. Eine verbesserte Einfriedung der Kleingartenanlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und muss privatrechtlich geregelt werden.

Hinsichtlich der Parkplatzsituation wird der vorhandene Parkplatz für die Kleingärtner im Bestand gesichert und als Stellplatzfläche festgesetzt.

Ein Vertreter der an das Plangebiet angrenzenden Tennisanlage merkte an, dass durch den Spielbetrieb auf der Tennisanlage während der Spielsaison täglich von morgens bis abends,

insbesondere auch an den Wochenenden, Lärmimmissionen verursacht würden, die Auswirkungen auf die geplante unmittelbar angrenzende Bebauung mit sich bringen würde. Dementsprechend sollen im Rahmen des Planverfahrens die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen werden.

Die Anregung wurde in das Planverfahren eingestellt. Eine entsprechende lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass von der Tennisanlage Lärmemissionen ausgehen. Als aktiver Lärmschutz wird zwischen der geplanten Bebauung und der Tennisanlage ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt. Darüber hinaus werden als passive Maßnahme lärmschützende Grundrisse für die geplante direkt angrenzende Bebauung festgesetzt.

Von Vertretern der Bürgerinitiative sowie einigen Bürgern wurde die Problematik des im Plangebietes vorhandenen Bergbaus angesprochen. Es wurde darauf hingewiesen, dass im nordöstlichen Plangebiet oberflächennaher Bergbau betrieben wurde und bereits ein Tagesbruch stattgefunden hat. Weiterhin wurde auf den sogenannten wilden Tagesabbau hingewiesen.

In der vorliegenden bergtechnischen Gefährdungsabschätzung der DMT, Deutsche Montan-technologie GmbH, Essen, wurde neben der allgemeinen bergschadenstechnischen Situation auch die mögliche Gefährdung durch so genannte tagesnahe Abbautätigkeiten überprüft. Im weiteren Verfahren werden Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Baureifmachung des Plangebietes vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen für das gesamte Gebiet durchgeführt. Zur Sicherung dieser Vorgaben wurden entsprechende Kennzeichnungen in die Planzeichnung bzw. einer Nebenkarte und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der bergbaulichen Situation im Plangebiet wurde auch auf die Versickerungsfähigkeit der Böden hingewiesen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß eines Gutachtens zur Erkundung des Baugrundes nicht möglich. Die Einleitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers wird in die Mischkanalisation der „Klotzdelle“ vorgesehen.

Von einzelnen Bürgern wurden fehlende Flächen für Spielmöglichkeiten im Plangebiet angesprochen.

Im Innenbereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielfeld der Kategorie B entstehen.

Weiterhin wurde von einigen Bürgern die fehlende Infrastruktur in Form von Grundschulen oder Lebensmittelläden bemängelt. Darüber hinaus wurde auf die Schulwegesituation hingewiesen.

Dem ist entgegenzusetzen, dass Einkaufsmöglichkeiten im nahe gelegenen Rhein-Ruhr-Zentrum oder im Stadtteilzentrum Heißen vorhanden sind. Die zuständige Gemeinschaftsgrundschule befindet sich an der Filchnerstraße.

Das Schulverwaltungsamt wurde auf die mangelnde Ausstattung des Teilraumes Heißen mit Grundschulen sowie die Schulwegesituation hingewiesen und aufgefordert, diese Anregungen im Schulbedarfsplan zu berücksichtigen.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung – Abwägung der vorgetragenen Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden teilweise in das Verfahren eingestellt.

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes (STUA), eine 1,5 geschossige Bebauung mit einem sogenannten „einhüftigen Dachaufbau“ festzusetzen, kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht gefolgt werden. Zur Lösung des Sportstättenlärmkonfliktes wurde gemäß den Empfehlungen des Lärmschutzgutachters eine 2-geschossige Bebauung mit der entspre-

chenden aktiven Schallschutzmaßnahme in Form eines begrünten Walls festgesetzt. Der Lärmschutzwall stellt nach Aussage des Gutachters eine ausreichende lärmschützende Wirkung für die Wohn- und Schlafräume der angrenzenden geplanten Bebauung dar. Die Bedenken des Amtes für Umweltschutz hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen durch die geplante Bebauung werden auch weiterhin nicht geteilt. In Abwägung der berührten Belange wird der Schaffung von Wohnraum für junge Familien in erschlossener Lage der Vorrang eingeräumt.

11. Planungsalternativen

Für das Plangebiet sind in den vorangegangenen Verfahren, die z.T. Rechtskraft erlangt haben, verschiedenen Nutzungsvarianten entwickelt worden, die jedoch in den Grundzügen übereinstimmen. Das seit langem bestehende Planziel, in diesem Bereich Wohnbauflächen auszuweisen, ist unverändert. Zudem stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr den Bereich seit Jahren schon überwiegend als Wohnbaufläche dar. Nachdem auf den umliegenden Flächen die Planungen (Kleingärten, Grünzone) verwirklicht wurden, bleibt zur Unterbringung von Wohngebäuden ein beschränkter, klar umrissener Raum übrig, der keine grundsätzlichen Variationsmöglichkeiten bietet.

12. Städtebauliche Daten

Gesamtgröße des Plangebietes	ca.	48.000 m²
Grünfläche	ca.	8.000 m²
Bruttobauland	ca.	40.000 m²
Verkehrsfläche	ca.	10.000 m²
Nettobauland	ca.	30.000 m²
GGa Flächen	ca.	500 m²
Hauseinheiten=Wohneinheiten	ca.	111
private Stellplätze	ca.	200
privater Stellplatzschlüssel	ca.	1,8
Parkplätze im öffentl. Raum	ca.	33
Öffentlicher Parkplatzschlüssel	ca.	0,3

Bebauungsplan

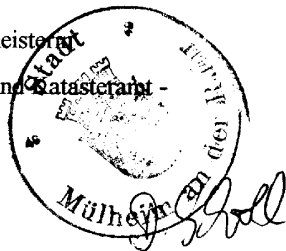
"Frohnhauser Weg / Klotzdelle E 14"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 03.12.2002 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 10.01.2003 bis einschließlich 11.02.2003 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.07.2003

Die Oberbürgermeisterin
- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.07.2003 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 15.07.2003

Die Oberbürgermeisterin
- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

