

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Postreitweg – E 18 (v)"

**Text
und
Begründung**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postreitweg – E 18 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB

Vorhabenträger: TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Dinxperloer Str. 18-20,
46399 Bocholt

Planungsbüro: La Città Stadtplanung, Heinrich Schneider, Dipl. Ing. Architekt und
Stadtplaner AKNRW, Broichstraße 10, 41516 Grevenbroich



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postreitweg – E 18 (v)“

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB
i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Gebäudesockel / Traufhöhen

Innerhalb des WR-Gebietes darf die Oberkante des Gebäudesockels (Sockelhöhe) 0,5 m und die Oberkante der Traufe 6,0 m nicht überschreiten.

- Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18
BauNVO

3. Carports, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

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

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

4.1 Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen wie Zuwegungen und Zufahrten dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- | | | |
|-----|---|---------------------------|
| 4.2 | Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 4.3 | Müllboxen und Garagen bzw. Carports sind entsprechend der Pflanzenliste mit Hecken- oder Kletterpflanzen (Pflanzenliste 3/5 des Landschaftspflegerischen Begleitplans) zu begrünen. | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| 4.4 | Je Grundstück ist jeweils ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Geeignet sind insbesondere einheimische Laubbäume (s. Pflanzenliste 1 des Landschaftspflegerischen Begleitplans HAACKEN + HAMMERMAN, April 2011) oder Obstbäume (s. Pflanzlisten der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß Koordinierungsausschuss „Obstwiesenschutz NRW“). | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| 4.5 | Für die rückwärtigen Gartengrundstücke, die unmittelbar an die private Erschließungsstraße grenzen, ist zur Einfriedigung die Anpflanzung von lebenden geschnittenen Hecken aus einheimischen Laubholzarten (s. Pflanzenliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans HAACKEN + HAMMERMAN, April 2011) vorzunehmen. | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| 4.6 | Die Garagen- bzw. Carportdächer sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Sedumsprossen-Ansaat) zu begrünen. | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| 4.7 | Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen am nordwestlichen Rand des Vorhabengebietes sind flächig mit einer ein- oder zweireihigen Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (s. Pflanzenliste 1 / 2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes). Es sind 4 mittelkronige Einzelbäume (20-25 cm Stammumfang) als Reihe mit einem Pflanzabstand von ca. 6,0 m anzuordnen. Die Sträucher (Höhe 60-100 cm oder 100-150 cm) sind mit einem seitlichen Pflanzabstand von 1,5 m anzupflanzen. Von der Grenze zu Nachbargrundstücken ist jeweils mindestens ein Abstand von 1 m einzuhalten. Die gesamten Böschungsflächen sind mit Bodendeckern (s. Pflanzenliste 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplans HAACKEN + HAMMERMAN, April 2011) zu bepflanzen. | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| 4.8 | Die Weißdornhecke im Südosten des Plangebietes ist zu erhalten. Während der Bauzeit ist sie zum Schutz mit einem festen Bauzaun zu umgeben. Innerhalb des Zaunes sind keine Materialien zu lagern. | |

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das gesamte Vorhabengebiet ist durch Verkehrslärm von der BAB 40 und dem Humboldttring vorbelastet.

Für das gesamte Vorhabengebiet wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Entsprechend dem festgesetzten Lärmpegelbereich sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989) zu treffen.

6.2 Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind für Schlafräume und Kinderzimmer mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Lüftung ermöglichen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen.

7. Gründung der geplanten Wohnhäuser

Zum Schutz der geplanten Wohnhäuser vor Vernässung und vor möglichen Auswirkungen durch den ehemals umgegangenen Bergbau sind Plattengründungen vorzusehen bzw. die Keller in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers

Das auf der privaten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist in einen privaten Regenwasser-Sammelkanal zu fassen und in das unterirdisch angeordnete Regenrückhaltebecken innerhalb der privaten Erschließungsstraße einzuleiten. Es darf nur eine gedrosselte Abflussmenge von 1,0 l/s erzeugt werden.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW

Für das auf den versiegelten Grundstücksflächen (Haus- und Garagen- bzw. Carportdächern) anfallende Niederschlagswasser ist auf jedem der acht Hausgrundstücke eine eigene Rückhaltung mit gedrosselter Weiterleitung anzulegen. Hierfür ist um jedes Haus ein L-förmig verlaufender unterirdischer Speicher einzurichten. Innerhalb

dieses Speichers ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Die gedrosselte Wassermenge ist in den privaten Regenwasser-Sammelkanal einzuleiten und von dort dem Regenrückhaltebecken am Beginn der privaten Erschließungsstraße zuzuführen.

Von den Hausgrundstücken dürfen insgesamt maximal 0,36 l/s dem Regenwasser-Sammelkanal zugeführt werden.

Die gedrosselte Weiterleitung verläuft über die Baugrundstücke. Die Gestattung der Weiterführung ist als Leitungsrecht über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

9. Gestaltung

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 38° zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die geneigten Dachflächen sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen.

10 Brandschutz

Zur Sicherung des erforderlichen zweiten Rettungsweges aus der Dachgeschossebene sind die im Dachgeschoss gelegenen Fenster straßenseitig anzuordnen. Die Fenster haben den Anforderungen des § 40 Abs. 4 BauO NRW zu entsprechen.

§ 17 Abs. 3 BauO NRW

II. Kennzeichnung

Bergbau

Das gesamte Vorhabengebiet liegt im Bereich ehemaliger bergbaulicher Abbautätigkeiten.

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

III. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Zum Schutz und zur Erhaltung von Einzelbäumen sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 zu beachten. Auf alle unmittelbar an der Grenze stehenden Bäume außerhalb des Vorhabengebietes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anzuwenden. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kronentraufen sind alle mechanischen Beschädigungen durch Baumaschinen zu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postreitweg – E 18(v)“ – Textliche Festsetzungen vermeiden. Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen sollten unterbleiben. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die Schnittstellen z.B. mit Baumwachs ordnungsgemäß zu versorgen.

2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.
3. Der Stamm eines abgängigen Obstbaumes weist Spuren von Spechttaktivitäten auf. Eine Spechthöhle wurde jedoch nicht entdeckt. Eine Nutzung als Brutplatz kann zukünftig nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch das Entfernen des Obstbaumstammes kann es in diesem Fall zu einer Zerstörung von potentiellen Brutplätzen und einem damit verbundenen Individuenverlust kommen. Zur Vermeidung dieser Eingriffe sind zwei Maßnahmen denkbar:
 - Der Stamm wird aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 'Verletzen oder Töten von Individuen' (§ 42(1)1 BNatSchG) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorgenommen. Das Landschaftsgesetz sieht dafür den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vor (§ 64 LG NRW).
 - Ist eine Fällung in diesem Zeitraum nicht möglich, ist der Baum vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Nester erfolgen.
4. Zum Schutz des Bodens ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

IV. Allgemeine Hinweise

1. Bodendenkmäler

§§ 15 und 16 DSchG NRW

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat ergeben, dass das Vorhabengebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Es wird vor Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich bergbaulicher Aktivitäten. Auf Grund einer Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW konnte festgestellt werden, dass es sich hier um oberflächennahen Bergbau (60-70 m) handelt. Danach sind Tagesbrüche im Bereich des Vorhabengebietes nach Überprüfung der Gesamtsituation sehr unwahrscheinlich. Obwohl die Gründung der geplanten

Doppelhäuser mittels bewehrter Bodenplatten unsensibel auf potentielle Baugrundsetzungen reagiert, werden zusätzlich noch Sondierungen im Lockergestein empfohlen, um potentielle schon vorhandene Gefügeveränderungen / Auflockerungen entweder ausschließen oder feststellen zu können. Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

4. Grenzabstände für Pflanzen

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

5. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim

§ 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG

Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Der Standort liegt ca. 4.500 m vom Flughafen entfernt.

Die zustimmungs- und genehmigungsfreie Bauhöhe für das Plangebiet von ca. 170,00 m NN wird durch die geplante Wohnbebauung nicht erreicht. Die Belange der zivilen Luftfahrt sind daher nicht berührt.

6. Abfallentsorgung

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

7. Ausbau der Planstraße

Die Privatstraße ist straßenverkehrsrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes mit den sich daraus ergebenden Folgen der §§ 5 b StVG und § 45 Abs. 5 StVO.

Die Privatstraße ist als Feuerwehrezufahrt gemäß Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) auszuführen und entsprechend auszuschildern.

8. Löschwasserversorgung

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

§ 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG)

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

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

Redaktionelle Ergänzung zur DIN 4109

**Hinweis zur herangezogenen DIN-Norm 4109
("Schallschutz im Hochbau" von November 1989):**

Die DIN-Norm kann dauerhaft bei der Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Postreitweg – E 18 (v)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträger:	TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Dinxperloer Str. 18-20, 46399 Bocholt
Planungsbüro:	La Città Stadtplanung, Heinrich Schneider, Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner AKNRW, 41516 Grevenbroich
Landschaftsarchitekten/ Ingenieure:	Dipl.Ing. Ilona Haacken, Gertrudisstraße 18, 42651 Solingen Dipl. Ing. Jürgen Hammermann, Landschaftsarchitekt AKNW, Südring 26, 47441 Moers



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1.	Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Bestand innerhalb des Vorhabengebietes.....	4
1.3	Nachbarschaft und Umfeld	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Rechtliche Situation.....	5
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	5
2.2	Bebauungsplan / Fluchtlinienplan	5
2.3	Gender Mainstreaming	5
3.	Projektbeschreibung	5
4.	Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung.....	6
4.1	Anlass zur Planaufstellung	6
4.2	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.3	Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen.....	8
4.2.4	Gestaltung	8
4.2.5	Erschließung	9
4.2.6	Schallschutz.....	10
4.2.7	Private Grünflächen (Abstandsgrün).....	10
4.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,.....	11
	Natur und Landschaft.....	11
4.2.9	Ver- und Entsorgung, Strom, Gas und Trinkwasser	12
5.	Bergbau	14
6.	Städtebauliche Kenndaten	15
7.	Planungsalternativen.....	15

Teil B Umweltbericht

1	Umweltbericht.....	16
1.1	Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	16
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	16
1.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im	20
	Einwirkungsbereich des Vorhabens	20
1.3.1	Schutzgut Mensch	20
1.3.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und Landschaft.....	22
1.3.3	Schutzgut Boden	24
1.3.4	Schutzgut Wasser.....	25
1.3.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	26
1.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	28
1.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	28
1.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	29
1.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
	erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	29
1.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
1.8	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	35
1.9	Monitoring – Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Über-wachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	37
1.10	Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der	38
	Umweltbelange	38

Teil A

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postreitweg – E 18 (v)“ befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes im Stadtteil Heißen.

Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 4 km westlich des Plangebietes. Das Vorhabengebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteiles Heißen. Die Ortsmitte von Heißen liegt ca. 2 km westlich zum Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 579 tlw., 581 tlw. und 888 aus Flur 7, Gemarkung Heißen. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 3.100 m² auf. Es liegt westlich vom Postreitweg und wird über eine private Erschließungsstraße zwischen den Häusern Postreitweg 17 und 27 an den Postreitweg angebunden.

Südlich der Vorhabengrenze verläuft in einem Abstand von ca. 150 bis 200 m die Bundesautobahn BAB A 40.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Dessauerstraße / den Humboldtring an die Bundesautobahn BAB 40 gegeben. Die Anschlussstellen 19 und 20 sind lediglich ca. 300 m bzw. ca. 1.000 m vom Vorhabengebiet entfernt. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 400 m Entfernung die Bushaltestelle der Linien 129 und 138 sowie für den TaxiBus (T1) erreichbar.

1.2 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes

Die ehemaligen Nutzgärten mit Restbeständen von Obstbäumen werden heute überwiegend als Ziergarten genutzt und stellen sich – insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Wrangelstraße – als großflächiger Rasen mit jüngeren Obstbäumen, Koniferenbeständen, Ziersträuchern und Schnitthecken an einigen Grundstücksgrenzen dar.

Das Gelände fällt innerhalb des Vorhabengebietes von Nordwesten nach Südosten von ca. 67,00 m über NHN auf ca. 62,00 m über NHN ab.

Das Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen (OWS Ingenieurgeologen, Greven 27.08.2007) zwischen 1,15 m und 3,8 m unter Geländeoberkante gemessen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 61,6 m über NHN.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

In einer Entfernung von ca. 300 m zum Vorhabengebiet befindet sich südlich der BAB A 40 das Rhein-Ruhr-Zentrum mit allen Angeboten zur Versorgung. Aus dem Plangebiet heraus besteht eine fußläufige Verbindung unter der Autobahn hindurch zum Einkaufszentrum.

Westlich des Vorhabengebietes befinden sich in einer Entfernung von 1.000 m – 1.500 m mehrere Tageseinrichtungen für Kinder, die Freie Waldorfschule und das Schulzentrum an der Blücherstraße.

Bei den im Umfeld vorhandenen Häusern handelt es sich meist um kleinere zwei- bis dreige-

schossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser älteren Baujahrs mit teilweise sehr großen Gärten.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Für die Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postreitweg – E 18 (v)“ wurde zwischen den Grundstückseigentümern und dem Vorhabenträger, Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, 46399 Bocholt ein Kaufvertrag geschlossen und notariell beglaubigt. Gegenstand der Vereinbarung ist der Verkauf der Flurstücke 579 tlw., 581 tlw. und 888 aus Flur 7, Gemarkung Heißen.

2. Rechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche / Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der räumlichen Zielaussage des RFNP.

2.2 Bebauungsplan / Fluchtlinienplan

Das Vorhabengebiet wird zum Teil durch den am 20.12.1950 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan „Postreitweg“ durchkreuzt bzw. tangiert. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postreitweg - E 18 (v)“ sollen die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben werden.

2.3 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern sowie aller gesellschaftlichen Gruppen Sorge zu tragen.

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

Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Projektbeschreibung

Die Fa. Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, 46399 Bocholt ist für die innerhalb des Gel-

tungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postreitweg – E 18 (v)“ betroffenen Flächen im Grundbuch als Eigentümer, mit dem Vorbehalt der Planreife, eingetragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt der Vorhabenträger die Realisierung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, die in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl konzipiert sind. Die Außenwände sind im Wärmeverbund-System (Kalksandstein mit verputzter Wärmedämmung) vorgesehen. Die geplanten Gebäude erfüllen damit die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV 2009, Effizienthaus 70). Die Außenwandflächen erhalten einen mineralischen Außenputz aus feiner Körnung mit weißem Farbanstrich.

Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer und zwei Vollgeschosse sowie die Möglichkeit das Dach auszubauen. Die Ausnutzung im Dachgeschoss ist jedoch soweit beschränkt, dass rechnerisch kein Vollgeschoss entsteht. Die Dachneigung beträgt 38°. Die Dachkonstruktion wird als Holzsparrendach, das mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen bedeckt wird, ausgeführt. Fenster- und Fenstertüren sind aus Kunststoff, außen grau und innen weiß. Es sind insgesamt vier Doppelhäuser mit acht Wohneinheiten geplant. Die Privatstraße wird mit vier Besucherstellplätzen und einer Müllsammelstelle ausgestattet und von dem Vorhabenträger erstellt.

Die Oberflächen der Hauszuwegungen, Garagenzufahrten, Carports und Terrassen werden in wasserdurchlässigem Kleinpflaster ausgeführt.

Die geplanten Garagen werden als Stahlbetonfertigaragen, die Carports in offener Holzkonstruktion mit Flachdächern hergestellt.

4. Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung

4.1 Anlass zur Planaufstellung

Die innerhalb des Vorhabengebietes befindlichen großen Rasenflächen sind sehr pflegeintensiv, sodass sich die Grundstückseigentümer zu einer Veräußerung der übertiefen Grundstücksflächen entschlossen haben. Diese städtebauliche Möglichkeit, an dem Standort eine bauliche Ergänzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung zu entwickeln, war Anlass zur Planaufstellung. Die geplante Wohnbebauung zwischen dem Postreitweg und der Wrangelstraße entspricht zudem den gesetzlichen Vorgaben des § 1 a BauGB, wonach vor der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postreitweg – E 18 (v)“ liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach vorrangig die Innenbereiche zu entwickeln sind.

Auf die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen, wird zu Gunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verzichtet. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Gartenflächen zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Wrangelstraße und dem Postreitweg. Das Gelände ist sehr bewegt und

fällt innerhalb des Vorhabengebietes von Nordwesten nach Südosten um ca. 5,0 m ab. Es sind darüber hinaus die Belange Lärm- und Artenschutz umfassend zu untersuchen und zu bewerten, sodass der Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unter Einbeziehung des ökologischen Ausgleichs und des Umweltberichtes (gem. § 2a BauGB) durchgeführt wird.

Im Stadtteil Heißen besteht nach wie vor ein Bedarf an kostengünstigen Eigenheimen. Die Fläche ist deshalb bereits im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Teil dieses o.g. Bedarfes gedeckt werden. Die geplante Wohnbebauung führt damit zu einer Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

4.2 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Entsprechend den Zielen der Planung sollen im Vorhabengebiet nur Wohngebäude zugelassen werden. Als zulässige Art der Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet fest.

Mit der Festsetzung des Reinen Wohngebietes wird die Zielsetzung der Planung unterstützt, wonach die Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes, entsprechend der Umgebungsnutzung, ausschließlich dem Wohnen dienen soll.

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach den textlichen Festsetzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (darunter fallen z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen) ist begründet in der Zielsetzung der Planung, an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen ausschließlich für die Errichtung von Wohnungen zu schaffen. Die verkehrliche Erschließung ist auf dieses kleine Wohnquartier ausgerichtet. Darüber hinausgehende Nutzungen gemäß Abs. 3 würden die Zielsetzung der Planung auch in der Umgebung des Vorhabengebietes durch zusätzliche Verkehrsbelastungen gefährden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Geschosse sowie durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 beschränkt. Hiermit wird zum einen der umgebenden Bebauung entsprochen und zugleich der Zielsetzung der Planung gefolgt, wonach an dem Standort die Voraussetzungen für eine gering verdichtete Bebauung geschaffen werden sollen. Mit der Beschränkung der GRZ auf 0,3 wird zudem sichergestellt, dass trotz

der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Vorhabengebietes erfolgen kann.

Die geplante Bebauung ist in Form von vier Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan maximal zwei Geschosse fest. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 6 m begrenzt. Hiermit wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung trotz des bewegten Geländes in die Höhenstruktur der Umgebungsbebauung einfügt (s. Schnittzeichnung, Anlage 10 zur Drucksache Nr. V11/0175-01).

Für die geplanten Wohngebäude sind die Gebäudesockel auf 0,5 m über der ausgebauten Erschließungsanlage beschränkt. Hierdurch soll ein zu starkes Herausheben des Erdgeschosses aus dem Erdreich und die damit verbundenen Treppenanlagen vor den Wohngebäuden vermieden werden. Mit der Beschränkung der Sockelhöhe wird zudem Einfluss auf die Gesamthöhe der geplanten Bebauung genommen und damit das Ziel der Planung unterstützt, die Nachbarbebauung am Postreitweg durch die Neubaumaßnahme so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

4.2.3 Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen

Die Bebauung ist entsprechend der umgebenden Struktur in Verlängerung der Bauflucht der Häuser Postreitweg 27 – 29 traufständig zur geplanten privaten Erschließungsstraße ausgerichtet. Die geplanten Hausgärten sind hierdurch insgesamt nach Süden ausgerichtet.

Die geplante Bebauung ist in der offenen Bauweise (o) vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Baustruktur für die Familienhäuser die offene Bauweise fest. Die Familienhäuser sind als Doppelhäuser geplant, so dass innerhalb dieser Teilbereiche zusätzlich die Hausform (D) festgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bautiefen wurden auf der Grundlage des konkreten Vorhabens auf 11,0 m begrenzt.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung etwas Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1,50 m für außen liegende Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten zugelassen.

4.2.4 Gestaltung

Die Gestaltung orientiert sich unter den Gesichtspunkten Einfügung und Arrondierung weitgehend an dem im Umfeld des Vorhabengebietes vorhandenen Bestand. Zur Absicherung dieser Zielsetzung sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende Gestaltungsvorschriften zu den Dachflächen (Satteldach (SD), 38° Dachneigung, einheitliches Material und Farbe) aufgenommen.

Aus Gründen des Umweltschutzes und der Energieeinsparung soll der Einbau von Solaranlagen möglich sein. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer

freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes wird im Einzelfall empfohlen.

Für Garagen und Carports wird als Dachform das Flachdach festgesetzt. Die Flachdächer sind unter Beachtung der geltenden Richtlinien und technischen Gegebenheiten zu begrünen.

4.2.5 Erschließung

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes grenzt im Südosten an den Postreitweg an. Die innere Erschließung ist über eine private Erschließungsstraße, die zwischen den Häusern Postreitweg 17 und 27 in den Innenbereich führt, vom Postreitweg vorgesehen. Von der Einmündung des Vorhabengebietes verläuft die Planstraße zunächst in nordwestlicher Richtung und verschwenkt nach ca. 30 m in südwestlicher Richtung, verläuft dann parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur westlichen Grenze des Vorhabengebietes. In diesem Teilabschnitt der Planstraße ist eine kleine Platzanlage ($r = 4,5 \text{ m}$) vorgesehen, die zum Wenden für PKW's und Kleinlastfahrzeuge geeignet ist.

Die Planstraße ist als Privatstraße vorgesehen, die vom Vorhabenträger erstellt wird. Der Vorhabenträger muss darüber hinaus für eine ausreichende Beleuchtung der Zufahrt zu den Häusern sorgen sowie die Grundstücksüberfahrten zu den einzelnen Garagen/Carports bzw. Häusern herstellen. Die verbleibende Freifläche wird durch den Vorhabenträger als Grünfläche (Abstandsgrün) angelegt.

Die privaten Stellplatzverpflichtungen in Form von Garagen oder Carports sind auf den eigenen Grundstücken gemäß § 51 BauO NRW zu erfüllen. Dabei wird je Wohneinheit eine Garage bzw. ein Carport festgesetzt.

Der Bedarf zum Abstellen eines zweiten Fahrzeugs, wie er in zahlreichen Einfamilienhaushalten besteht, wird durch die Nutzung der Zufahrtsflächen zu den Garagen/Carports ermöglicht. Hierbei handelt es sich nicht um anrechenbare Stellplätze im Sinne von § 51 BauO NRW, sondern lediglich um die Möglichkeit, den Parkdruck aus dem Straßenraum zu nehmen.

Carports und Garagen sind nach den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Beschränkung hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr soll zu der angestrebten städtebaulichen Ordnung beitragen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche dienen.

Das Anpflanzen der Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche (Abstandsgrün) erfolgt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Strukturen und dient der Auflockerung und Durchgrünung des Straßenbildes. Es handelt sich um vorgeschlagene Baumstandorte. Die genauen Standorte werden im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenausbauplanung festgelegt.

Für die Besucher werden vier Besucherstellplätze im Plangebiet erstellt. Somit kann für jeweils zwei Wohneinheiten ein Stellplatz für Besucher zur Verfügung gestellt werden. Diese Stellplätze werden in der Örtlichkeit dauerhaft als Parkplätze für Besucher gekennzeichnet. Gegenüber dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Anzahl der Besucherstellplätze von bisher zwei auf vier verdoppelt. Mit der vorgenommenen Erhöhung der Anzahl

der Stellplätze wird den Anregungen aus der Nachbarschaft entsprochen und zugleich der Parkplatzschlüssel über das sonst im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr übliche Maß hinaus erhöht. Die zukünftige Pflege und Verkehrssicherungspflicht der Besucherstellplätze wird auf die künftigen Hauseigentümer übertragen.

4.2.6 Schallschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch Verkehrslärm von der Bundesautobahn BAB A 40 lärmtechnisch vorbelastet.

Hauptlärmverursacher ist der Straßenverkehr, der von der südlich im Abstand von ca. 150 bis 200 m vorbeiführenden BAB A 40 und dem westlich des Vorhabengebietes verlaufenden Humboldttrings ausgeht. Es handelt sich dabei um Geräuschimmissionen, die trotz der ca. 2 bis 3 m hohen Schallschutzwände bzw. Schallschutzkonstruktionen (in Teilabschnitten) entlang der Autobahn und der 3,50 m hohen Lärmschutzwand entlang des Humboldttringes auf das Gebiet einwirken.

Zur genauen Feststellung der Lärmimmissionen ist für das Vorhabengebiet eine schalltechnische Untersuchung (GRANER + PARTNER, April 2008 und März 2011) durchgeführt worden.

Danach befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau–. Aus Gründen der Vorsorge wird von den Gutachtern empfohlen, für das Vorhabengebiet den Lärmpegelbereich III festzusetzen.

Mit der Einstufung in den Lärmpegelbereich III sind für das Vorhaben keine Nachteile verbunden, da auch der Lärmpegelbereich III mit üblichen Baukonstruktionen und Isolierverglasungen uneingeschränkt erfüllt wird. Andererseits kann mit der Einstufung im Lärmpegelbereich III ein höheres Verkehrsaufkommen / zunehmender Emissionspegel sowie bei möglicher nachlassender Wirkung des offenporigen Asphalts (Flüsterasphalt) ein erhöhter Lärmpegel von der A 40 kompensiert werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. ein konkretes Vorhaben, handelt, muss bei den Schallschutzfestsetzungen – im Gegensatz zur Angebotsplanung eines Bebauungsplanes – keine mögliche abweichende Errichtung der künftigen Baukörper innerhalb der festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt werden. Die Baugrenzen sind so genau dimensioniert, dass die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinreichend konkret sind. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche mittels Isophonenlinien kann hier entfallen.

Des Weiteren werden zum Schutz der Kinder und zur Erhaltung der ungestörten Nachtruhe für Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der Fassaden, die zur BAB 40 hin orientiert sind, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben.

4.2.7 Private Grünflächen (Abstandsgrün)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entlang der nordwestlichen Grenze des Vorhabengebietes private Grünflächen fest, die nach den textlichen Festsetzungen mit einer ein- oder

zweireihigen Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Die in diesem Bereich entstehenden Böschungen sind zudem mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die festgesetzte Maßnahme soll den Übergang von den angrenzenden Hausgärten zu dem neuen Wohngebiet hin homogener gestalten und zugleich mit der Baumreihe zur stadtgestalterischen und ökologischen Verbesserung beitragen. Die Pflanzmaßnahme wird als Ergänzung der im Umfeld bestehenden Grünstrukturen gewertet.

4.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs

Zur Minderung des Eingriffs sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgende Maßnahmen in die Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Beschränkung der maximal zulässigen versiegelbaren Flächen,
- Einbau von ausschließlich wasserdurchlässigen Materialien für Wege und Zufahrten,
- Begrünung von Garagen, Carports und Müllboxen,
- Erhalt der Weißdornhecke im Südosten des Vorhabengebietes,
- Pflanzung von einem Baum je Grundstück,
- Anpflanzung von Schnitthecken entlang der Hausgärten, die unmittelbar an die private Verkehrsfläche angrenzen,
- extensive Begrünung von Garagen- bzw. Carportdächern,
- Kompensation des Eingriffs

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

Der für den Planungsraum prägende Baumbestand befindet sich außerhalb, nordwestlich des Vorhabengebietes. Innerhalb des Vorhabengebietes sind lediglich vier Bäume betroffen, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt sind und für die Ersatz gepflanzt werden muss. Bei den entfallenden Bäumen handelt es sich um einen abgängigen Obstbaum sowie drei Fichten. Die Ersatzpflanzung erfolgt innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Form einer Baumreihe aus vier mittelkronigen Bäumen innerhalb der privaten Grünfläche (s. Ziffer 4.2.7 der Begründung).

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs kann nur ein geringer Teil des durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffs ausgeglichen werden. Der überwiegende Teil des Ausgleichs muss deshalb außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1a (3) BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flächen, z. B. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder durch die Zahlung eines Ersatzgeldes geleistet werden.

Als Ergebnis der durchgeführten ökologischen Bilanz wurde ein Defizit von 3.410 Punkten festgestellt. Die Kompensation dieser Punktzahl wird im Rahmen einer Ersatzgeldzahlung an die Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgen. Danach sind je benötigtem Quadratmeter Ersatzfläche 15 € als Ersatzgeld zu zahlen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW (1:50.000) liegen im Plangebiet Parabraunerden vor. Diese sind aufgrund ihrer hohen Fruchtbarkeit und ihres guten Wasserspeichervermögens als besonders schützenswert eingestuft. Im Zuge der Maßnahme werden 1.705 m² Boden versiegelt. Der Verlust der Bodenfunktion wird gesondert kompensiert.

Als Summe des Ersatzgeldes für allgemeine Eingriffe in den Naturhaushalt (12.750,00 €) und für die Eingriffe in die Bodenfunktion (5.115,00 €) sind insgesamt 17.865,00 € vom Vorhabenträger an die Stadt Mülheim an der Ruhr zu zahlen. Die Absicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr.

4.2.9 Ver- und Entsorgung, Strom, Gas und Trinkwasser

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Straße Postreitweg. Ebenfalls wird ein Anschluss für Erdgas an das im Postreitweg vorhandene Rohrnetz der Mülheimer Energiedienstleistungs- GmbH errichtet.

Entwässerung (Entwässerungskonzept ISAPLAN, Januar 2011)

Die Entwässerung innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser aus den geplanten acht Doppelhaushälften wird über einen privaten Schmutzwasser-Sammelkanal dem öffentlichen Mischwassersystem im Postreitweg zugeleitet.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das auf der privaten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird daher in einen privaten Regenwasser-Sammelkanal eingeleitet und anschließend einem unterirdisch angeordneten Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet (Entwässerungsplanung ISAPLAN, Januar 2011).

Für das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf jedem der acht Hausgrundstücke eine eigene Rückhaltung mit gedrosselter Weiterleitung angelegt.

Das von den Haus- und Garagen- bzw. Carportdächern anfallende Niederschlagswasser wird einem L-förmig um das Haus verlaufenden unterirdischen Speicher zugeleitet. Hier findet der Rückhalt des Niederschlagswassers statt. Die gedrosselte Weiterleitung verläuft über die jeweiligen Baugrundstücke. Die Gestattung dieser Weiterführung ist öffentlich-rechtlich durch Baulasteintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr und über eine Dienstbarkeit im Grundbuch (Leitungsrecht) zu sichern.

Alle acht Häuser dürfen maximal zusammen eine gedrosselte Abflussmenge von 0,36 l/s erzeugen. Die gedrosselte Wassermenge wird in den privaten Regenwasser-Sammelkanal eingeleitet und fließt dann dem Regenrückhaltebecken (RRB) am Beginn der privaten Erschließungsstraße zu.

Hinter dem Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gedrosselt mit dem abfließenden Schmutzwasser zusammengeführt und gemeinsam als Mischwasser der öffentlichen Kanalisation im Postreitweg zugeführt.

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Anforderungen an die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers festgesetzt.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind die Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) zu befestigen. Die Vorgartenflächen werden unversiegelt angelegt und gärtnerisch gestaltet. Die Regenwasserspeicher werden auch zur Gartenbewässerung genutzt.

Brandschutz

Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die Zu- und Abfahrmöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß Landesbauordnung NW erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge. Sollte sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass eine weitergehende Löschwasserversorgung notwendig wird, hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hierfür Sorge zu tragen. Die Planung notwendiger Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Bei den geplanten Doppelhäusern wird in den Dachflächen, die zur Planstraße hin orientiert sind, je Haushälfte ein Dachflächenfenster vorgesehen, dass im Notfall als 2. Rettungsweg genutzt werden kann.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes. Da Müllfahrzeuge die Privatstraße wegen der nur für PKW's und Kleinlastfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage nicht nutzen können, wird im Süden des Vorhabengebietes, im Nahbereich zum Postreitweg eine Müllsammelstelle mit einer Größe von $1,5 \text{ m}^2/\text{WE} = 12 \text{ m}^2$ eingerichtet. Die Müllsammelstelle wird vom Vorhabenträger gemäß der Abfallsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr erstellt.

In der Planzeichnung ist eine entsprechende Sammelstelle dargestellt. Die Müllgefäße sollen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Sammelplatz verbracht werden.

5. Bergbau

Die geplante Baumaßnahme liegt im Bereich ehemaliger bergbaulicher Abbautätigkeiten.

Regionalgeologisch betrachtet befindet sich das Baugrundstück im Tiefsten einer Muldenstruktur, innerhalb derer in einer Tiefe von ca. 60-70 m unter GOK bis etwa zum Jahr 1830 Kohle abgebaut wurde (Flöz Girondelle).

Da der umgegangene Bergbau vor dem Jahr 1900 abgeschlossen wurde, kann juristisch kein Rechtsnachfolger für die bergbaulichen Maßnahmen genannt werden. Weiterhin handelt es sich aufgrund der geringen Tiefe der bergbaulichen Aktivitäten von < 100 m unter GOK um sogenannten oberflächennahen Bergbau. Bei oberflächennahem Bergbau ist eine pauschale Aussage, dass die Auswirkungen der bergbaulichen Aktivitäten nach einer vergangenen Zeit von > 100 Jahren abgeschlossen sind, per Definition nicht möglich.

Bereits zu Beginn der Planaufstellung wurde im Jahr 2008 eine Grubenbildeinsichtnahme vorgenommen (OWS Geologen, Greven). Nach Auswertung der Unterlagen ist von den Gutachtern das Risiko für Tagesbrüche innerhalb des Vorhabengebietes als relativ gering eingeschätzt worden. Zudem würden auch keine Hinweise auf evtl. Tagesbrüche im Vorhabengebiet vorliegen.

Obwohl vermutlich nach derart langer Zeit (> 100 Jahre) und der vergleichsweise großen Tiefe der Abbautätigkeit (> 60 m unter GOK) wohl keine Einwirkungen auf die geplanten Bebauungen mehr zu erwarten sind, kann eine pauschale Freigabe des Grundstücks hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen von keiner Seite erfolgen.

Die Gutachter haben daher empfohlen, zur Verifizierung der vorgenannten Annahme noch entsprechend belastbare Bodenuntersuchungen durchzuführen. Der Empfehlung wird gefolgt. Vor Baubeginn werden vom Vorhabenträger entsprechende Bohrungen durchgeführt.

Das Erfordernis der Kennzeichnung des Vorhabengebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist von den Gutachtern nochmals bestätigt worden. Zum einen ist eindeutig, dass unter dem Vorhabengebiet der Bergbau umgegangen ist und zum anderen wird eine Kennzeichnung auch wegen der vorgenannten Unwägbarkeiten für erforderlich gehalten. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ist eine Kennzeichnung des gesamten Vorhabengebietes vorgenommen worden. Zudem ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die früheren bergbaulichen Aktivitäten aufgenommen und darauf verwiesen worden, dass bei Antreffen von bergbaulichen Störstellen im Baugrund dringend ein Sachverständiger hinzuzuziehen ist.

6. Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland	ca. 2.401 m ²
Planstraße	ca. 712 m ²
Größe des Vorhabengebietes	ca. 3.113 m ²
Anzahl Wohneinheiten (WE)	8
Privater Stellplatzschlüssel	1
Anzahl private Stellplätze	8
Besucherstellplätze	0,5 je WE = 4

7. Planungsalternativen

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, ist im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Flächendarstellung sind im Rahmen der RFNP-Aufstellung bereits Alternativenprüfungen vorausgegangen.

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes werden zurzeit als private Wiesen- / Hausgartenflächen genutzt und sind damit bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Eine Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche ist nicht vorgesehen.

Sollte der Innenbereich unbeplant bleiben (Nullvariante) und dieser nicht weiter kleingärtnerisch bearbeitet werden, würde sich dieser langfristig zu einer Brache entwickeln.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind besonders geeignet, den Innenbereich im Sinne des § 1a BauGB zu verdichten. Da weder eine öffentliche Nutzung noch die Entwicklung zu einer Brache für den Standort eine adäquate Nutzung darstellt und sich die Flächen für eine bauliche Nutzung anbieten, wird an den Zielen der Planung für den Standort festgehalten.

TEIL B

1 Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB. Des weiteren findet die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB eine Anwendung, da bisher keine planungsrechtlich eindeutige Zulässigkeit einer Bebauung besteht.

1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Vorhabengebiet umfasst noch unbebaute Grundstücksteile inmitten einer vorhandenen Wohnbebauung, die sich zwischen dem Postreitweg im Süd-Osten und der parallel dazu verlaufenden Wrangelstraße im Nord-Westen erstreckt.

Es ist geplant, vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Satteldächern mit seitlichen Garagen bzw. Carports zu errichten. Das Vorhabengebiet mit insgesamt 3.113 m² Größe umfasst 2.401 m² Nettobauland und wird als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postreitweg – E 18(v)“ kann eine geordnete städtebaulichen Entwicklung mit Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen erfolgen, um die bestehende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken planungsrechtlich zu sichern. Nach Umweltgesichtspunkten als schützenswerter einzustufende Freiflächen am Stadtrand werden gleichzeitig geschont.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Planungsrelevante Grundsätze bzw. allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind in übergeordneten Gesetzen enthalten und in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, in welchen einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen Ziele des Umweltschutzes festgesetzt sind, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Bedeutung sind. Außerdem ist aufgelistet, durch welche Planungen und Gutachten die Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung der Planung berücksichtigt wurden.

Die geltenden Grenzwerte und Maßnahmen zur Erreichung der Umweltschutzziele sind ausführlich jeweils zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in den Kapiteln 1.3 (Bestand und Bewertung) und Kapitel 1.6 (Maßnahmen) beschrieben.

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussage	Fachplanung/ Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Gebietsentwicklungsplan NRW vom 15.12.1999
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Regionaler Flächen-nutzungsplan (RFNP) Vom 03.05.2010 Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Schalltechnisches Gutachten (GRANER + PARTNER Ingenieure, Bergisch-Gladbach), vom 15.03.2011
	DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
	RLS 90 (Richtlinien für Lärmschutz an Straßen)	Berechnung der Straßenverkehrs-Immissionen ermittelt aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Höhenlage	
	DIN 45641 (Mittelung von Schallpegeln)	Berechnung der mittleren Immissionspegel	
	DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)	Festlegung von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen nach Pegelbereichen I – VII mit Ableitung der notwendigen Luftschalldämmung der Außenbauteile	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 22. und 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Lufthygienisches Gutachten, 13.11.2007, und Kurzstellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen, 04.01.2011 (SIMUPLAN Ingenieurbüro, Dorsten)
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen	Landschaftsplan vom 28.02.2005

	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr	tigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind entsprechend zu ersetzen	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) EUArtSchV (EU-Artenschutzverordnung) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) BArtSchV (Bundesartenschutz-Verordnung) V-RL (Vogelschutz-Richtlinie)	Nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 44 werden die Vorgaben der EU in nationales Recht umgesetzt, um geschützte Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen. In der Folge müssen nun bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.	Artenschutzprüfung (LESER ALBERT BIELEFELD GbR, Bochum) März 2011
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	Landschaftspflegerscher Fachbeitrag (HAACKEN + HAMMERMANN, Solingen), April 2011
Land-schaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerscher Fachbeitrag (HAACKEN + HAMMERMANN, Solingen), April 2011
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Land-	

		schaftsbildes zu beachten	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ATV-DVWK-Regelwerk (Wasserdurchlässigkeit von Böden)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (HAACKEN + HAMMERMANN, Solingen), April 2011 Baugrundgutachten, 27.08.2007 und Stellungnahme zu bergbaulichen Einwirkungen, 10.11.2010 (OWS Ingenieurgeologen, Greven) Karte der schutzwürdigen Böden (Geologischer Dienst NRW)
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) Vom 03.05.2010 Städtebauliche Entwurfskonzeption
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW) ATV-DVWK-Regelwerk (Wasserdurchlässigkeit von Böden)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Hydrogeologisches Gutachten (OWS Ingenieurgeologen, Greven), 27.08.2007 Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung (ISAPLAN, Leverkusen), Januar 2011
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Ortsbild im näheren Umfeld des Plangebietes wird durch eine lockere Wohnbebauung aus zwei- bis dreigeschossigen, älteren Mehrfamilienhäusern charakterisiert. Die Grundstücke sind teilweise sehr groß, so dass ein hoher Grünflächenanteil vorhanden ist. Die Erschließung erfolgt über fast ausschließlich von Anwohnern genutzte Straßen. Der Postreitweg endet im Osten als Sackgasse vor einem ehemaligen Bahndamm, der mit seinen Gehölzbeständen das Ortsbild in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes mitprägt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die bauliche Nutzung noch unbebauter Grundstücksbestandteile. Gemäß der heutigen Nutzung als Ziergarten werden die Grundstücksflächen im Vorhabengebiet durch weitläufige Rasenflächen charakterisiert, die durch einige jüngere bis mittlere Obstbäume sowie einzelne markante Nadelbäume belebt werden. Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden weitere Gartenflächen mit Reihen aus Nadelbäumen sowie weitere Obstbaumbestände an. Im Westen ist eine Pferdeweide vorhanden und im Süden und Osten weitere Hausgärten.

1.3.1 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Bestandsbeschreibung

Hauptlärmverursacher innerhalb des Plangebietes ist der Straßenverkehr, der von der südlich bzw. südöstlich im Abstand von ca. 150 bis 200 m vorbeiführenden A40 sowie dem im Westen in etwa gleichem Abstand verlaufenden Humboldttring ausgeht. Es handelt sich dabei um indirekte Geräuschimmissionen, die trotz der ca. 2 bis 3,5 m hohen Schallschutzwände bzw. -konstruktionen (in Teilabschnitten) entlang der Autobahn und des Humboldttrings auf das Gebiet einwirken.

Bewertung

Laut dem schalltechnischen Gutachten (GRANER + PARTNER, 15.03.2011) muss gemäß der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - und der DIN 4109 von einem geräuschemäßig vorbelasteten Plangebiet ausgegangen werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete in Teilbereichen überschritten werden.

Die zusätzlichen Lärmbelastungen infolge der Umsetzung des Vorhabens können als nicht erheblich eingestuft werden. Infolge der Festsetzung von planerischen und konstruktiven Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) können die von außen einwirkenden negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm vermindert und somit als nicht erheb-

lich eingestuft werden. Es wird im VBB der Lärmpegelbereich III festgesetzt, der bestimmte Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen stellt. Für Schlafräume und Kinderzimmer wird die Anordnung von Permanentlüftern oder Wandlüftern für die Süd/Südost/Südwestfassade festgesetzt, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

Aspekt Bodenschadstoffe / Altlasten/ Bergbau

Bestandsbeschreibung

Im Rahmen der erfolgten Baugrunduntersuchung (OWS Ingenieurgeologen, Greven, 27.08.2007) sind bisher keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung festgestellt worden, die in Form von Auffüllungen, geruchlichem oder optischem Befund auftreten und negativ auf den Menschen einwirken.

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat ergeben, dass das Vorhabengebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt.

Das Vorhabengebiet liegt außerdem im Bereich bergbaulicher Aktivitäten. Durch das Büro OWS Ingenieurgeologen (Stellungnahme vom 10.11.2010) wurde eine Grubenbilddausnahme bei der Bezirksregierung in Dortmund (LOB) vorgenommen. Danach liegt das Vorhabengebiet über dem Flöz „Girondelle“. Dieses wurde ca. bis zum Jahr 1830 abgebaut.

Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen durch Bodenschadstoffe oder Altlasten sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund möglicher Kampfmittelfunde ist die Einhaltung entsprechender Sicherheitsmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der bergbaulichen Tätigkeiten bis ca. 1830 sind Tagesbrüche, die evtl. vorhandene oder geplante Sachgüter (Neubauten) beschädigen könnten, im Bereich des Vorhabengebietes nach Überprüfung der Gesamtsituation sehr unwahrscheinlich. Es handelt sich hier weder um Tiefenbergbau (> 100 m) noch um tagesnahen Bergbau (<30 m) sondern um oberflächennahen Bergbau (60-70 m), bei dem handfeste Prognoseverfahren derzeit nicht vorliegen.

Vorsorglich wurden vom Ingenieurbüro OWS noch zusätzliche Sondierungen im Lockergestein empfohlen, um potentielle schon vorhandene Gefügeveränderungen/ Auflockerungen entweder ausschließen oder feststellen zu können.

Aspekt Erholung und Regeneration

Bestandsbeschreibung

Der Masterplan Emscher Landschaftspark sagt für den Teilraum Heißen aus, dass die Sicherung und Verknüpfung der vorhandenen oder rückgewinnbaren Freiräume für die bessere Erreichbarkeit durch Erholungssuchende ein Ziel der Freiraumentwicklung sein soll. Die Bewohner des Ortsteils sollen attraktiv und sicher in die größeren zusammenhängenden Freiräume und zu den Hauptwegetrassen des Regionalen Grünzuges geleitet werden. Die ehemalige Bahntrasse stellt im Untersuchungsraum in diesem Zusammenhang die wichtigste Freiraumstruktur mit potentielltem Verbindungscharakter dar.

Bei der Planung handelt es sich ausschließlich um die Nutzung bisher unbebauter privater Grundstücksbestandteile, wobei sich die geplanten Doppelhäuser in das Umfeld der Wohnbebauung aus zwei- bis dreigeschossigen älteren Mehrfamilienhäusern einfügen.

Bewertung

Es werden bisher nicht öffentlich zugängliche Gartenflächen bebaut, die somit der Allgemeinheit nicht als Erholungs- oder Regenerationsfläche verloren gehen. Auch nach Umsetzung der Planung stehen die Flächen nur einem eingeschränkten Kreis der Besitzer direkt zur Verfügung bzw. sind über eine Stichstraße öffentlich zugänglich. Die Auswirkungen auf die Funktionen der nähräumlichen Erholung und Regeneration sind somit als nicht erheblich einzustufen.

1.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und Landschaft

Pflanzen, Tiere, Biotope

Bestandsbeschreibung

Die ehemaligen Nutzgärten im Vorhabengebiet werden heute ausschließlich von Ziergartenflächen geprägt, die fast zu 100 % aus Rasen bestehen. Strukturiert wird der Bereich an der Grenze zur vorhandenen Bebauung an der Wrangelstraße durch Reihen und Gruppen aus Nadelgehölzen. Eine markante Fichtengruppe befindet sich auch in der Nähe des Postreitweges im Bereich der geplanten Einmündung der Erschließungsstraße. Ansonsten stocken einzelne meist jüngere Obstbäume und Rhododendren an den Randbereichen der Fläche.

An der östlichen (Teilabschnitt) und südlichen Grenze sind Schnitthecken aus Nadelgehölzen bzw. Weißdorn entlang der Nachbargrundstücke vorhanden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet keine Gebiete entsprechend der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005, entsprechende Ziele und Festsetzungen liegen dem-

nach nicht vor. Im Plangebiet befinden sich auch keine geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW. Erst in ca. 150 m Entfernung liegt in östlicher Richtung ein Bahndamm mit ehemaliger Bahntrasse und beiderseitigen Feldgehölzstreifen. Die Flächen gehören gemäß Biotopkataster zum Biotop Nr. BK-4507-521 „Feuchtwiesen und Feldgehölze zwischen Witzlebenstraße und Stadtgrenze, nordöstlich von Heissen“.

Bewertung

Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (HAACKEN + HAMMERMAN, April 2011) sind die Ziergartenflächen – einschließlich der Nadel- und Ziergehölze sowie einiger jüngerer Obstbäume – nur als ökologisch geringwertiger Biotoptyp „Strukturarmer Ziergarten“ mit einer Bewertung von 2 Punkten auf einer insgesamt 10-stufigen Wertskala einzustufen. Der Verlust der Biotopflächen fällt gemäß § 4 und § 6 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) unter die Eingriffsregelung. Herausragend und wertvoller sind als Einzelelemente ein abgängiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 1,10 m Umfang gemessen in 1 m über dem Erdboden sowie drei Fichten mit 1,10 m, 1,20 m und 1,30 m Stammumfang. Diese Verluste sind nach der Baumschutzsatzung zu regeln. Eine sehr charakteristische Vogel-Kirsche (Stammdurchmesser ca. 50 cm) steht im Bereich der geplanten Erschließungs-Einmündung auf einem Nachbargrundstück. Wie die Hecken an der östlichen (Teilabschnitt) und südlichen Plan- gebietsgrenze sind diese Elemente von dem Vorhaben zwar nicht direkt betroffen, könnten aber baubedingt beeinträchtigt werden.

Durch entsprechende Maßnahmen können die ökologischen Folgen der Versiegelung und die Verluste von Biotopflächen über Ersatzgeld sowie die Festsetzungen im VBB kompensiert werden. Die nach Baumschutzsatzung entfallenden Bäume sind durch Neupflanzungen im Vorhaben- gebiet zu ersetzen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (LESER – ALBERT - BIELEFELD, März 2011) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und – wenn ja – welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Be- bauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutz- rechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Aufgrund der Nutzungsstruktur ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für Tierarten mit be- sonderen Lebensraumansprüchen geeignet. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden keine pla- nungsrelevanten Arten beobachtet und lediglich ein potentiell für Höhlenbrüter attraktiver Obstbaumstamm aufgenommen. Dort wurden am Stamm des abgängigen Obstbaumes Spuren von Spechtaktivitäten aufgefunden. Eine Spechthöhle wurde jedoch nicht entdeckt.

Insgesamt werden durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nicht erfüllt. Ebenso sind erhebliche Störungen im Sinne von § 44

Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ausgeschlossen. Erst in ca. 150 m Entfernung liegt als nennenswerte Biotopfläche der Bahndamm mit ehemaliger Bahntrasse. Eine Kartierung von Tierarten liegt hier jedoch nicht vor. Der Vollzugsfähigkeit des VBB stehen die Ergebnisse der Artenschutzprüfung nicht entgegen. Auswirkungen auf benachbarte Biotopflächen (Bahntrasse) können aufgrund der Entfernung von 150 m ausgeschlossen werden.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Biotope.

Landschafts- bzw. Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Bei den im Umfeld vorhandenen Häusern handelt es sich meist um kleinere zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser älteren Baujahrs mit teilweise sehr großen, durch Rasenflächen sowie einen geringen Gehölzanteil geprägten Gärten. Der an das Gebiet angrenzende Postreitweg ist eine reine Anliegerstraße (Sackgasse). Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche / Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Räumlich Funktionale Entwicklungskonzept (RFEK) weist den Teilraum Heißen als Siedlungsschwerpunkt aus.

Bewertung

Die geringe Nachfrage an Nutzgarten und der hohe Unterhaltungsaufwand für die wenig nutzbaren Rasenflächen ist letztendlich eine Ursache für das beabsichtigte Bauleitplanverfahren. Im VBB wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dadurch ergibt sich auch noch nach Umsetzung der Planung ein an die Umgebung angepasster hoher Anteil privater Gartenflächen. Der Charakter des gut durchgrünten Quartiers wird erhalten, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten sind.

1.3.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Hydrogeologische Gutachten (OWS Ingenieurgeologen, 27.08.2007) sagt aus, dass die Festgesteinsbasis im Bereich des Untersuchungsgebietes überlagert wird von pleistozänem Löß. Stellenweise tritt auch Verwitterungslehm überwiegend aus dem darunter anstehenden Tonstein auf.

Gemäß digitaler Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW befinden sich schutzwürdige Böden (Parabraunerden) vor. Diese sind aufgrund ihrer hohen Fruchtbarkeit und ihres guten Wasserspeichervermögens als besonders schützenswert eingestuft.

Das aus Gartenflächen bestehende Plangebiet ist nicht versiegelt. Es sind lediglich zwei Gartenwege aus wassergebundener Wegedecke vorhanden. Die fehlende Versiegelung hat zur

Folge, dass die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen) weitestgehend noch vorhanden sind.

Bewertung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Planung von Wohnhäusern führt zu einer baulichen Nachverdichtung und damit zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Allein die Bodenversiegelung durch die Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 21 Abs.1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Im Hinblick auf die siedlungsbedingte Überprägung der vorliegenden Böden, die Fläche wird derzeit als Zierrasen genutzt, wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde Mülheim jedoch davon ausgegangen, dass die Schutzwürdigkeit lediglich der Stufe 1, schutzwürdig, zuzuordnen ist. Die geplante Versiegelung von 1705 m² wird zusätzlich zur Kompensation nach der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ kompensiert.

Die auf der Grundlage des Baugrundgutachtens (OWS Ingenieurgeologen, 27.08.2007) durchgeführte orientierende Gefährdungsabschätzung hat insgesamt ergeben, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als Gartenfläche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen gewährleistet sind und dadurch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

1.3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Natürliche offene Gewässer sind im Plangebiet weder vorhanden noch mittelbar von der Planung betroffen.

Das Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens am 9.8.2007 (OWS Ingenieurgeologen) zwischen 1,15 m und 3,8 m unter Geländeoberkante bzw. zwischen 60,8 m üNN und 62,3 m üNN gemessen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 61,6 m üNN. Aufgrund der – der Untersuchung vorausgegangenen – lang anhaltenden, starken Niederschläge hat sich das Sicker- und Schichtwasser auch oberhalb des gemessenen Grundwasserstandes bis zur Geländeoberkante (GOK) angestaut und dort zu Vernässungen geführt. Der geschätzte maximale Grundwasserstand ist im Bereich der GOK anzusetzen, die zwischen ca. 61,5 m üNN im Südosten und ca. 67 m üNN im Nordwesten schwankt. Das hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte der vorhandenen Böden für eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser gemäß ATV-Richtlinie nicht ausreichen.

Bewertung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit entfällt in dieser Hinsicht eine weitergehende Bewertung.

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal dem Mischwasserkanal im Postreitweg zugeleitet.

Da hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser eine wünschenswerte Versickerung des auf den geplanten versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird die Einleitung in die Kanalisation im Postreitweg erforderlich. Infolge der begrenzten Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist die Errichtung zusätzlicher Rückhaltemaßnahmen (unterirdische Speicher, Rückhaltebecken) im Vorhabengebiet notwendig, die auch zur Gartenbewässerung genutzt werden. Trotzdem wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. Aufgrund des geplanten hohen Anteils unversiegelter Freiflächen (mindestens 55 % der Privatgrundstücke bei einer GRZ von 0,3), der Kleinflächigkeit des Vorhabengebietes (ca. 0,3 ha), dem weitgehend verzögerten Abfluss durch ebene Terrassierung der Gartenflächen sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen sind daher insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird insgesamt zusammen mit den weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt über die Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung kompensiert.

1.3.5 Schutzgüter Klima und Luft

Klima

Bestandsbeschreibung

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr mit Stand von 2003 weist für das Plangebiet den Planungshinweis „Lastraum der locker und offen bebauten Wohngebiete“ aus, d. h. Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Es wird daher empfohlen, die Grünausstattung zu erhalten bzw. zu verbessern, Grünflächen zu sichern, Emissionen durch Hausbrand zu reduzieren und Neuversiegelungen zu begrenzen. Es wird zudem der Planungshinweis „keine weitere Verdichtung und Versiegelung durch Bebauung“ gegeben.

Bewertung

Die lokalklimatische Situation im Untersuchungsgebiet (Plangebiet einschließlich Umgebung) ist aufgrund der lockeren Bebauung mit ihrem hohen Freiflächenanteil insgesamt als günstig zu

bewerten. Eine zusätzliche Verdichtung/ Versiegelung ist daher grundsätzlich kritisch zu betrachten. Es besteht die Gefahr, dass sich die klimatische Situation im Umfeld des Untersuchungsgebietes durch die sukzessive Ausweisung von kleineren Baugebieten langfristig verschlechtert.

Aufgrund des geplanten hohen Anteils verbleibender Freiflächen infolge der Begrenzung der GRZ auf 0,3 und der relativ geringen Größe des Vorhabengebietes sind durch das Bauvorhaben selbst jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut (Lokal-)Klima zu erwarten.

Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird dem „Lastraum der locker und offen bebauten Wohngebiete“ zugeordnet. Aufgrund dieser Zuordnung ist eine hohe Immissionsbelastung nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet jedoch ca. 150 m nördlich der A 40 und in der Nähe des Humboldtringes liegt, und um die lufthygienischen Verhältnisse genauer einschätzen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (SIMUPLAN, 13.11.2007).

Mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen auf der Grundlage der Immissionskenngrößen der Jahre 2004 bis 2006 von der LUQS-Messstation Mülheim-Styrum wurde die Schadstoffkonzentration für das Plangebiet für 2010 prognostiziert und die Einhaltung der Werte gemäß der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) überprüft. Dafür wurden die besonders kritischen Jahresmittelwerte für NO₂ sowie Tagesmittelwerte für Feinstaub (PM₁₀) herangezogen. Da mit dem neuen, im Jahr 2010 veröffentlichten Handbuch für Emissionsfaktoren (INFRAS 2010) eine neue Datengrundlage zur Verfügung steht, die 22. BImSchV durch die 39. BImSchV abgelöst wurde und der Prognosehorizont des Projektes von 2010 auf 2011 verschoben wurde, hat das Büro SIMUPLAN die Einhaltung der relevanten Grenzwerte noch einmal überprüft (04.01.2011).

Bewertung

Die Entfernung zur A 40, die Hochlage der Autobahn sowie die auf deren Nordseite teilweise angebrachten Lärmschutzwände bewirken insgesamt eine effektive Verdünnung der auf der A 40 freigesetzten Schadstoffe. Neben den Luftschadstoff-Immissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurde auch die Vorbelastung durch Quellen außerhalb des Untersuchungsraumes (Hintergrundbelastung) berücksichtigt. Als Ergebnis wurde 2007 festgestellt, dass die Konzentrationswerte im Plangebiet nur unwesentlich über den Werten der Hintergrundbelastung liegen, womit die Grenzwerte der zunächst maßgeblichen 22. BImSchV deutlich eingehalten und Überschreitungen ausgeschlossen werden können.

Die Verwendung des neuen Handbuchs für Emissionsfaktoren 2011 hat zu höheren prognostizierten NO₂-Immissionen geführt als bei der Vorgängerversion.

Eine Überschreitung des zulässigen Jahresmittelwertes von 40 µg/m³ kann jedoch noch immer ausgeschlossen werden. Da die neuen Emissionsfaktoren für PM₁₀ für die vorliegende Verkehrssituation keine gravierenden Änderungen hervorrufen, bleibt die schon 2007 beschriebene unproblematische Immissionskonzentration erhalten. Der neu eingeführte PM_{2,5}-Grenzwert von 25 µg/m³ im Jahresmittel wird ebenfalls im Umfeld der geplanten Wohnbebauung deutlich eingehalten. Da im Plangebiet die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden, stehen der Umsetzung des Planvorhabens aus lufthygienischer Sicht keine Gründe entgegen.

Erhebliche lufthygienische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus zusätzlichen Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung über die Grundflächenzahl und die angestrebte aufgelockerte Bauweise nicht zu erwarten.

1.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Eine Schutzwürdigkeit von Bauten oder ein Verdacht auf archäologische oder prähistorische Bodenfunde ist nicht bekannt.

Bewertung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind zunächst nicht zu erwarten. Bei Funden im Zuge der Bauarbeiten sind jedoch entsprechende Maßnahmen gemäß Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Vorhabengebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Da die Böden nicht für eine Versickerung geeignet sind, ist eine Rückhaltung und Ableitung des auf den ge-

pflanzen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation erforderlich. Aufgrund der an das Umfeld angepassten relativ geringen Neuversiegelung bei weitest möglicher Aufwertung durch Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie die Ersatzgeldregelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

1.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind überwiegend geringe Umweltauswirkungen verbunden. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann auf Grundlage der Kompensationsplanung ausgeglichen werden. Durch die Planung selbst ergeben sich in Bezug auf den Immissionsschutz keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen. Den besonderen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann für eine zusätzliche Bebauung im Einwirkungsbereich der Autobahn A 40 und des Humboldttrings Rechnung getragen werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung von Bauflächen mit überbaubaren Flächen und Grundflächenzahl sowie eine Festlegung von Freibereichen.

Mit dem VBB wird die bislang vollzogene Siedlungsentwicklung sinnvoll ergänzt. Gleichzeitig wird der Bedarf an Einfamilienhäusern gesichert.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Vorhabengebietsentwicklung würden die bislang unbebauten Flächen weiterhin als Gärten genutzt werden.

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Die Planung reagiert auf die in der schalltechnischen Untersuchung (GRANER + PARTNER, 15.03.2011) ermittelten, möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

Bei Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte sollten Maßnahmen zur Lärm-minderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im vorliegenden Fall ergeben sich für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche I und II, jedoch wird über die Ergebnisse der Berechnungen hinaus der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Damit

können eine mögliche nachlassende Wirkung des offenporigen Asphaltes der A 40 und ein zukünftig höheres Verkehrsaufkommen kompensiert werden.

Die in der DIN für diesen Lärmpegelbereich geforderten Schalldämmmaße für Wohnräume werden mit den üblichen Baukonstruktionen und Isolierverglasungen uneingeschränkt erfüllt. Anhand der Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden.

Für Schlafzimmer auf der zur Autobahn ausgerichteten Süd-, Südwest- bzw. Südostfassade, deren Fenster nachts in Kippstellung stehen, sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Zum Schutz der Nachtruhe werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach hier in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Permanentlüfter einzubauen sind, damit ein gleichzeitiger Schallschutz und Lüftung gewährleistet werden kann.

Durch den neu dazukommenden Verkehr auf der geplanten Erschließungsstraße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es handelt sich infolge der Ausgestaltung als Sackgasse mit Wendepplatz bei den Nutzern nur um Anlieger und Besucher. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Andienung eines Müllsammelplatzes an der Einmündung zum Postreitweg, so dass die Lärmimmissionen durch Entsorgungsfahrzeuge und -tätigkeiten gemindert werden.

Aspekt Erholung und Regeneration

Eine Notwendigkeit der Durchführung von Maßnahmen für die Erholung ergibt sich nicht, da das Vorhabengebiet nur private nicht öffentlich zugängliche Flächen umfasst.

Pflanzen, Tiere, Biotope – Eingriffsregelung, Festsetzungen im VBB und Empfehlungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Gegenstand des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) und fließen in die textlichen Festsetzungen zum VBB ein.

Minderung

Bei Berücksichtigung einer maximal 50%-igen möglichen Überschreitung (gemäß § 19 BauN-VO) der im VBB festgesetzten GRZ, die mit 0,3 zur Minderung des Eingriffs auf ein vertragliches Maß dient, verbleibt am Ende auf den Baugrundstücken ein relativ hoher Freiflächenanteil von mindestens 55 %.

Stellplatzflächen, Zufahrten, Terrassen und Wege sollen darüber hinaus in wasserdurchlässigem Kleinpflaster ausgeführt werden.

Die vorhandene Weißdornhecke an der südöstlichen Grenze des Vorhabengebietes soll neben der geplanten Erschließungsstraße erhalten werden.

Gestaltung und Kompensation im Plangebiet

Der konkrete Eingriff und das Kompensationserfordernis der einzelnen Eingriffsbereiche ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum VBB zu entnehmen.

Die entfallenden strukturarmen Ziergärten werden erfahrungsgemäß mit mindestens der gleichen ökologischen Wertigkeit wiederhergestellt werden. Auf verbindliche Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen in den Gärten wird wegen der nicht gegebenen Sicherheit einer tatsächlichen Umsetzung weitgehend verzichtet. Als Orientierung für ökologisch und gestalterisch wünschenswerte Maßnahmen werden jedoch Empfehlungen ausgesprochen (s. LFB Kap. 7).

Müllboxen und Carports sowie Garagen sollen durch Hecken oder Kletterpflanzen begrünt werden.

Zur Eingrünung bzw. als Abstandsgrün für das Vorhabengebiet werden im VBB private Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich um eine Böschung am nordwestlichen Rand des Vorhabengebietes, die flächig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern sowie im südwestlichen Abschnitt mit einer Reihe aus mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen ist.

Ersatz

Der gesamte Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes nur extern erfolgen.

Zusammenfassend wird durch den Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von insgesamt 3.410 Punkten (ÖWE) ausgelöst. Dieses entspricht nach Angaben im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einer externen Ausgleichsfläche von 850 m². Es wird eine Aufwertung von 4 ÖWE bei den fiktiven Ausgleichsmaßnahmen erzielt – daraus lässt sich die benötigte Flächen-

zahl und als monetäre Ausgleichszahlung nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr das Ersatzgeld in Höhe von 12.750 € (entspricht 15 €/m²) ermitteln.

Baumschutzsatzung und Artenschutz

Insgesamt vier vom Eingriff betroffene Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Diese Bäume sind demzufolge im Verhältnis 1:1 durch einen Laubbaum derselben oder zumindest gleichwertigen Art und einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung erfolgt in Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt Mülheim an der Ruhr im Vorhabengebiet (Baumreihe im westlichen Abschnitt der Privaten Grünfläche im Nordwesten).

Einer dieser vier Bäume ist ein abgängiger Obstbaum. Er gilt als potentieller Höhlenbaum und zukünftiger möglicher Brutplatz z.B. für Spechte (Artenschutzgutachten LESER, ALBERT, BIELEFELD GbR, März 2011).

Die Fällung dieser unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume muss von der Stadt Mülheim an der Ruhr auf Antrag genehmigt werden und sollte insbesondere im Falle des Obstbaumstammes aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 'Verletzen oder Töten von Individuen' (§ 44(1)1 BNatSchG) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorgenommen werden. Das Landschaftsgesetz sieht dafür den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vor (§ 64 LG NRW). Sollte eine Entfernung in diesem Zeitraum nicht möglich sein, ist der Baum vor Durchführung der Fällung auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Nester erfolgen.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Schutz von Einzelbäumen und Gehölzen

An der Grenze des Bebauungsplangebietes stocken einige markante Bäume, die durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten. In diesem Fall kämen die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 zum Tragen. Auf alle unmittelbar an der Grenze stehenden Bäume außerhalb des Bebauungsplangebietes ist außerdem die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anzuwenden. Dieses gilt ausdrücklich für die im Maßnahmenplan mit Schutzmaßnahmen dargestellten Bäume und Hecken. Grundsätzlich sollen alle baubedingten Beeinträchtigungen vermieden werden.

Empfehlungen

Aufgrund fehlender Kontrollmöglichkeiten des Vollzugs von konkreten Festsetzungen können nur Empfehlungen zur wünschenswerten Mindestausstattung der Gärten mit Hinweis auf geeignete Pflanzenarten (Pflanzenlisten) ausgesprochen werden.

Es wird empfohlen, jeweils einen mittelkronigen Baum je Grundstück zu pflanzen. Geeignet sind insbesondere einheimische Laubbäume oder Obstbäume. Des Weiteren wird auf den im Maßnahmenplan des LFB dargestellten Flächen als Abgrenzung der Privatgrundstücke gegen die Verkehrsfläche die Anpflanzung von geschnittenen Hecken aus einheimischen Laubholzarten empfohlen.

Landschafts- bzw. Stadtbild

Die künftige Wohnraumerweiterung wird im VBB mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt und führt zu einem relativ hohen verbleibenden Grünflächenanteil, wie er auch im Umfeld feststellbar ist. Durch die bereits im Kapitel „Pflanzen, Tiere, Biotope“ beschriebenen grünordnerische Maßnahmen und entsprechende Festsetzungen im VBB (Erhaltung und Neupflanzung von Hecken, Baumreihen und Gehölzriegeln) wird das Vorhabengebiet in die Umgebung eingebunden.

Boden

Minderung

Zur allgemeinen Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf den Grundwasserhaushalt ist die GRZ auf 0,3 begrenzt.

Stellplatzflächen, Zufahrten, Terrassen und Wege müssen in wasserdurchlässigem Kleinpflaster ausgeführt werden. Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sollten die Vorgartenflächen unversiegelt angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Die Garagendächer sollen mindestens extensiv (z.B. mit einer Sedumsprossen-Ansaat) begrünt werden.

Die Festsetzungen dienen dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. direkt zu versickern und damit in Teilbereichen des Plangebietes einen Teilaspekt der natürlichen Bodenfunktion (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter) zu fördern.

Schutz

Boden ist nicht vermehrbar. Außerdem enthält er ein zur späteren Wiederbegrünung wichtiges Genpotential. Daher ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder

Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Die Schutzmaßnahmen werden als Hinweis in die Festsetzungen des VBB aufgenommen.

Ersatz

Im Zuge der Maßnahme werden 1705 m² Boden versiegelt. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft außer Kraft gesetzt.

Auf Grundlage der „Arbeitshilfen für die Unteren Bodenschutzbehörden zur Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung“ ergibt sich eine Kompensationsfläche von 1705 m².

Eine Kompensation ist auf der Fläche nicht möglich. Die Kompensation soll im Rahmen einer Ersatzgeldzahlung erfolgen. Zur Ermittlung des Ersatzgeldes wird als fiktive Maßnahme in Abstimmung mit der Stadt Mülheim die Tiefenlockerung einer Fläche mit schutzwürdigen Böden der Stufe 1 angenommen. Die Fläche erreicht dann anschließend eine besondere Schutzwürdigkeit der Stufe 3.

Vom Eingriffsverursacher sind 3 € pro versiegeltem Quadratmeter als Ersatzgeld zu zahlen, was einem Ersatzgeld von 5.115 € entspricht.

Wasser

Die Entwässerung des Vorhabengebietes erfolgt im Vorhabengebiet selbst im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird über einen privaten Schmutzwasser-Sammelkanal dem öffentlichen Mischwassersystem im Postreitweg zugeleitet.

Da eine Versickerung von Niederschlägen im Vorhabengebiet nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser in den Kanal im Postreitweg eingeleitet werden. Infolge der begrenzten Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation in dem Bereich ist die Errichtung zusätzlicher Rückhaltemaßnahmen im Vorhabengebiet notwendig. Dazu wird das von den Haus- und Garagendächern anfallende Niederschlagswasser einem L-förmig um jedes Haus verlaufenden unterirdischen Speicher zugeleitet. Das hier zurückgehaltene Niederschlagswasser wird gedrosselt in den privaten Regenwasser-Sammelkanal eingeleitet und fließt dann vor Übergabe in den öffentlichen Kanal dem unterirdischen Regenrückhaltebecken am Beginn der Erschließungsstraße zu.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden nicht überdachte Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege wasserdurchlässig befestigt. Die Vorgartenflächen werden unversiegelt angelegt und gärtnerisch gestaltet. Die GRZ ist auf 0,3 begrenzt, um einen hohen Freiflächenanteil zu gewährleisten.

Klima und Luft

Da im Plangebiet die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden, stehen der Umsetzung des Planvorhabens aus lufthygienischer Sicht keine Gründe entgegen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus zusätzlichen Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung über die Grundflächenzahl und die angestrebte aufgelockerte Bauweise nicht zu erwarten. Daher sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Kultur - und Sachgüter

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Durch Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen negative Auswirkungen auf Bodenfunde verhindert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Mülheim an der Ruhr als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933 gemäß § 15 u. § 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen.

1.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Postreitweg – E 8(v)“ wurde auf Initiative der Firma TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co.KG, 46399 Bocholt aus einem eigenen städtebaulichen Entwurf in Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim an der Ruhr entwickelt. Der Investor ist bereits Eigentümer der Grundstücksflächen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren zurzeit nicht.

1.8 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität (z.B. zum Klima) heute nicht eindeutig beschrieben werden. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabengebietes vorliegen.

Für die Beurteilung des Verkehrslärms in der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte nach DIN 18 005 herangezogen, die der Beurteilung von Schallimmissionen in der städtebaulichen Planung dienen. Des Weiteren wurde die DIN 4109 für die Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen im Hochbau verwendet. Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete betragen 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die Ausbreitungsrechnung für Straßenverkehrsgeräusche von der A 40 und vom Humboldttring erfolgte nach der RLS-90 mit Hilfe des einen computergestützten Berechnungsmodells. Die Schallimmissionen wurden gemäß der RLS-90 an dem westlichen und östlichen geplanten Wohngebäude im Vorhabengebiet rechnerisch ermittelt und anhand der DIN 4109 sowie der DIN 18 005 bewertet. Infolge der Überschreitung der Orientierungswerte (Prognosewerte 54 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts wird gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III im vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfohlen.

Für die Einschätzungen der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die darin vorgenommene ökologische Bewertung zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft folgt der Methode „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ und gesondert für die Bodenfunktion den Angaben der Stadt Mülheim an der Ruhr auf Grundlage der „Arbeitshilfen für die Unteren Bodenschutzbehörden zur Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung“.

Dazu werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen einer standardisierten Biotoptypenliste mit zugeordneten Codes und Grundwerten zwischen 0 (niedrig) und 10 (hoch) zugeordnet. Die Grundwerte für den vorhandenen Ausgangszustand sind insbesondere von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit abgeleitet. Die Bewertung der geplanten Biotoptypen erfolgt ebenfalls nach einer standardisierten Biotoptypenwertliste, wobei der Zustand der Flächen nach einer Menschengeneration von 30 Jahren eingeschätzt wird. Nach ihrer Verrechnung in Beziehung zur bestehenden Fläche ergeben sich jeweils dimensionslose „Ökologische Werteinheiten“ (ÖWE einer Biotoptypeneinheit = Wertstufe x Fläche).

Diese werden für den Ausgangs- und Planungszustand am Ende bilanziert. Die sich im vorliegenden Fall ergebende defizitäre Punktzahl wird über die Umrechnung in eine fiktive Ersatzfläche und Kosten von 15 €/m² in Ersatzgeld berechnet. In Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr wird außerdem der Eingriff in die Funktion der vorhandenen schutzwürdigen Böden, die auf 1705 m² versiegelt werden, kompensiert. Dazu wird als fiktive Ersatzmaßnahme die Tiefenlockerung einer Fläche mit schutzwürdigen Böden der Stufe 1 angenommen. Die Fläche erreicht dann anschließend eine besondere Schutzwürdigkeit der Stufe 3. Vom Eingriffsverursacher sind 3 € pro versiegeltem Quadratmeter als Ersatzgeld zu zahlen, was im Ergebnis 5.115 € entspricht. Insgesamt sind somit 17.865 € Ersatzgeld zu zahlen.

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt wurden in einer Artenschutzprüfung zum VBB festgestellt. Dazu wurden hinsichtlich der Tierarten Vorkommen und Betroffenheit der sogenannten planungsrelevanten Arten geprüft. Dabei handelt es sich um eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Tier- und Pflanzenarten (LANUV, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Nordrhein-Westfalen). Es wurde bei dieser Auswahl Art für Art geprüft, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können und durch welche Maßnahmen sie vermieden werden können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht gemäß § 44 BNatSchG als zulässig einzustufen ist oder der Erhaltungszustand lokaler Populationen einer Art infolge von Störungen (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) im räumlichen Zusammenhang gefährdet ist und somit einen Verbotstatbestand erfüllt.

Der Boden/ Untergrund und die damit verbundenen Wasserverhältnisse wurden in einem Bau- grundgutachten/ Hydrogeologischen Gutachten untersucht. Dazu wurden Aufschlussbohrungen und Rammsondierungen durchgeführt und gemäß DIN 4023 in Schichtenprofilen und gemäß DIN 4094 in Rammdiagrammen dargestellt. An repräsentativen Bodenproben wurde die Korngrößenverteilung im bodenmechanischen Labor bestimmt. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für nicht schädliches Niederschlagswasser wurden nach dem ATV-DVWK-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert (k-Wert) und der Grundwasserflurabstand herangezogen.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Verhältnisse wurde 2007 ein entsprechendes Gutachten erstellt. Mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen auf der Grundlage der Immissionskenngrößen der Jahre 2004 bis 2006 von der LUQS-Messstation Mülheim-Styrum wurde die Schadstoffkonzentration für das Plangebiet für 2010 prognostiziert und die Einhaltung der Werte gemäß der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) überprüft. Dafür wurden die besonders kritischen Jahresmittelwerte für NO₂ sowie Tagesmittelwerte für Feinstaub (PM₁₀) herangezogen. Da mit dem neuen, im Jahr 2010 veröffentlichten Handbuch für Emissionsfaktoren (INFRAS 2010) eine neue Datengrundlage zur Verfügung steht, die 22. BImSchV durch die 39. BImSchV abgelöst wurde und der Prognosehorizont des Projektes von 2010 auf 2011 verschoben wurde, wurde die Einhaltung der relevanten Grenzwerte 2011 noch einmal überprüft.

1.9 Monitoring – Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhil-

fe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch

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

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt. Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht. Für diese Planung sind unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

1.10 Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange

Im Ortsteil Heißen, im Nordosten des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr, ist die planerische Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) geplant. Das Vorhabengebiet wird zum Teil durch den am 20.12.1950 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan „Postreitweg“ durchkreuzt bzw. tangiert. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Postreitweg - E 18 (v)“ werden die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben.

Im Stadtteil Heißen besteht nach wie vor ein Bedarf an kostengünstigen Eigenheimen. Die Fläche ist deshalb bereits im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Geplante Wohnbebauung führt damit zu einer teilweisen Bedarfsdeckung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Es können vorhandene inner-städtische Nachverdichtungspotenziale genutzt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des neuen Plankonzeptes zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind. Diese werden für die jeweiligen Eingriffsbereiche durch Ersatzgeld kompensiert. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt

nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

TH Höchstgrenze der Traufhöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

0 offene Bauweise



Nur Doppelparkplätze zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



private Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Wasser
(Regenrückhaltebecken unterirdisch, Ebene -1)

Grünflächen



Private Grünfläche (Abstandsgrün)

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Neben-
anlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen

Ca / Ga Carports / Garagen
Mü Mülltonnensammelplatz



Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungs-
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger



Besucherstellplätze
(Hinweisliche Darstellung)



empfohlene Baumstandorte
(Hinweisliche Darstellung)



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Schalltechnische Anforderungen
(s. Textl. Festsetzungen Ziff. 6.2)

SD

Satteldach

DN

Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- vorhandene Bebauung
 - geplante Bebauung
 - Vor- und Hausgrün
 - Zuwegung / Einfahrten
 - private Verkehrsfläche
 - private Grünfläche (Abstandsgrün)
 - empfohlene Baumstandorte
 - Bäume Bestand
 - Vorhandene Weißdornhecke
 - Firstlinie
 - 2-geschossige Bauweise
 - Carport
 - Garage
 - Besucherparkplätze
 - Mülltonnensammelplatz
 - Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

**STADT MÜLHEIM AN DER RUHR
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
'POSTREITWEG - E 18 (v)'**

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (BLATT 2)



MASSTAB: 1:250
GEMARKUNG: Heißen
FLUR: 7
FLURSTÜCKE: teilw. 579, teilw. 581, 888



Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Postreitweg - E 18 (v)". Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
i.A.
(Amtsleiter)

VORHABENTRÄGER:

TEN BRINKE
Wohnungsbau GmbH & Co. KG
Dinxperloer Str. 18-20
46399 Bocholt

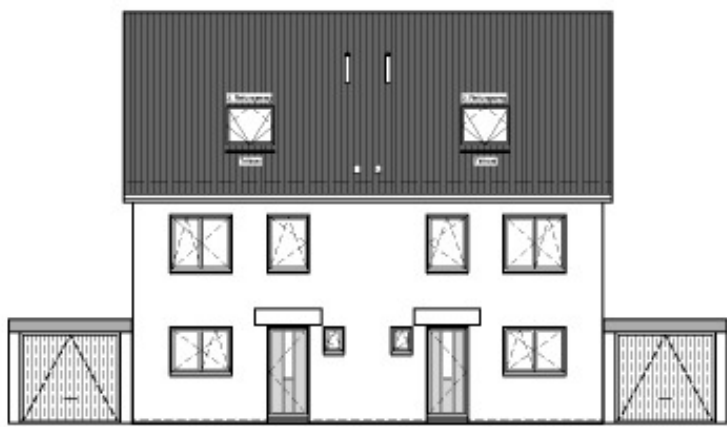
PLANUNGSBÜRO:

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM. ARCHIT. UND STADTPLANER
HENRICH SCHNEIDER
BREICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

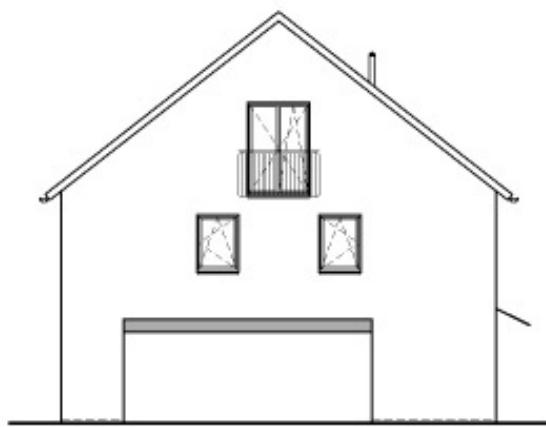
UMWELTBERICHT:

Haacken + Hammermann
Landschaftsarchitekten
Gertrudisstraße 18
42651 Solingen

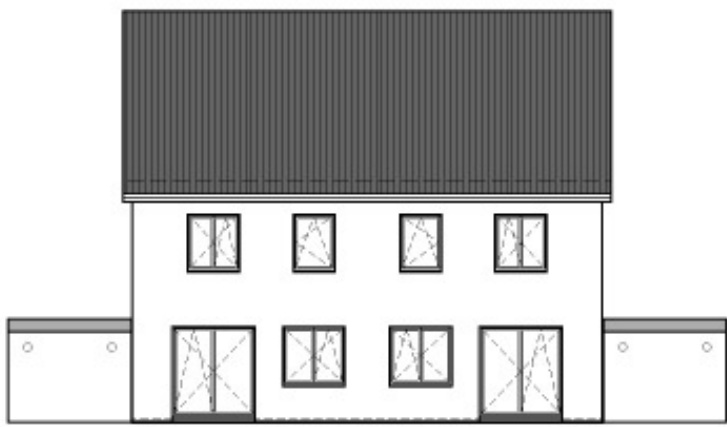
ANSICHTEN UND SCHNITT



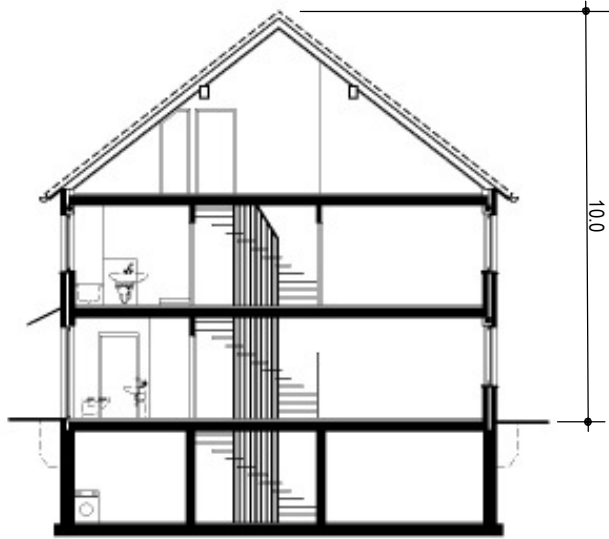
ANSICHT PLANSTRASSE



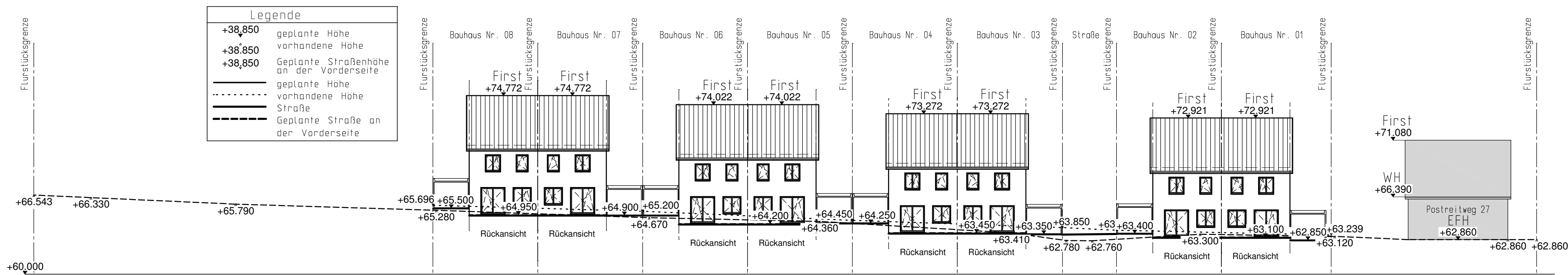
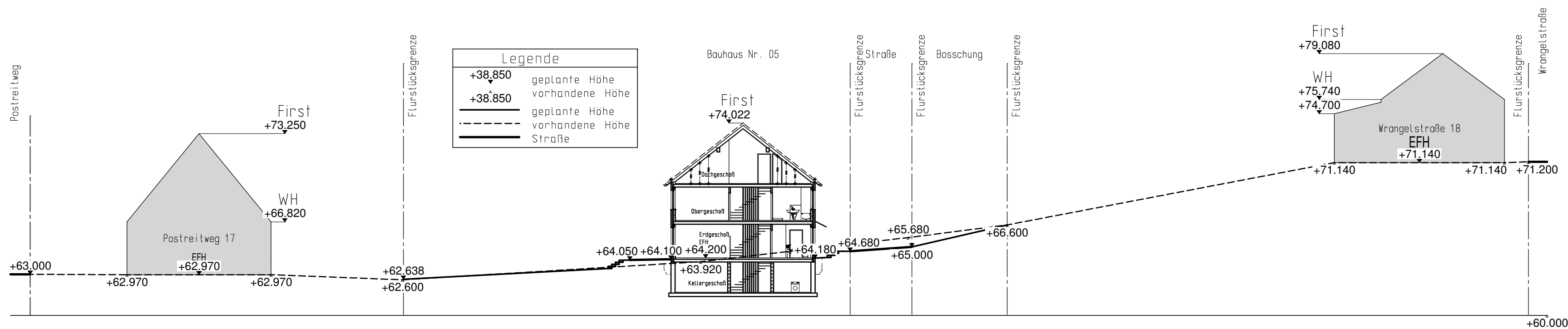
SEITENANSICHT



GARTENANSICHT



SCHNITT



Postreitweg in Mülheim

Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG
Dinxperloer Str. 18-20
46399 Bocholt
tel. 02871 - 2392180
www.tenbrinke.com



Querschnitt I + II
Project Nr. : WE0702
Datum : 31-03-2011
Maßstab : 1 / 200
Blatt Nr. : BA-LP-QS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Postreitweg – E 18 (v)“

Stadtbezirk: I

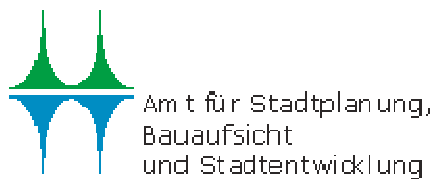
Gemarkung: Heißen

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträger: TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Dinxperloer Str. 18-20,
46399 Bocholt

Planungsbüro: La Città Stadtplanung, Broichstraße 10, 41516 Grevenbroich



1. Vorbemerkungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstellt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Basis der Umweltprüfung werden die ermittelten und bewerteten Umweltbelange im Umweltbericht, Teil B der Begründung, dargelegt. Mit Hilfe der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die für den Eingriff notwendigen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind lediglich vier Bäume betroffen, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt sind und für die Ersatz gepflanzt werden muss. Die Ersatzpflanzung erfolgt innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Form einer Baumreihe aus vier mittelkronigen Bäumen innerhalb der privaten Grünfläche.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs kann nur ein geringer Teil des durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffs ausgeglichen werden. Als Ergebnis der durchgeführten ökologischen Bilanz wurde ein Defizit von 3.410 Punkten festgestellt. Die Kompensation dieser Punktzahl wird im Rahmen einer Ersatzgeldzahlung an die Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgen. Das Ersatzgeld für allgemeine Eingriffe in den Naturhaushalt (12.750 €) und für die Eingriffe in die Bodenfunktion (5.115 €) ist vom Vorhabenträger an die Stadt Mülheim an der Ruhr zu zahlen. Die Absicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung gefolgt worden. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten nicht betroffen sind. Ebenso sind erhebliche Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht somit gewährleistet.

Die auf der Grundlage des Baugrundgutachtens (OWS Ingenieurgeologen, 27.08.2007) durchgeführte orientierende Gefährdungsabschätzung hat insgesamt ergeben, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als Gartenfläche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen gewährleistet sind und dadurch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich bergbaulicher Aktivitäten. Obwohl die Gründung der geplanten Doppelhäuser mittels bewehrter Bodenplatten unsensibel auf potentielle Baugrundsetzungen reagiert, werden von den Gutachtern (OWS Ingenieurgeologen) zusätzlich noch Sondierungen im Lockergestein empfohlen, um potentielle schon vorhandene Gefügeveränderungen / Auflockerungen entweder ausschließen oder feststellen zu können. Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat ergeben, dass das Vorhabengebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Es wird vor Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Die lokalklimatische Situation im Untersuchungsgebiet (Plangebiet einschließlich Umgebung) ist aufgrund der lockeren Bebauung mit ihrem hohen Freiflächenanteil insgesamt als günstig zu bewerten. Eine zusätzliche Verdichtung/ Versiegelung ist daher grundsätzlich kritisch zu betrachten. Aufgrund des geplanten hohen Anteils verbleibender Freiflächen infolge der Begrenzung der GRZ auf 0,3 und der relativ geringen Größe des Vorhabengebietes werden insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut (Lokal-)Klima erwartet.

Das gesamte Vorhabengebiet ist durch Verkehrslärm von der BAB 40 und dem Humboldt-ring vorbelastet. Für das gesamte Vorhabengebiet wird daher der Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. ein konkretes Vorhaben, handelt, muss bei den Schallschutzfestsetzungen – im Gegensatz zur Angebotsplanung eines Bebauungsplanes – keine mögliche abweichende Errichtung der künftigen Baukörper innerhalb der festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt werden. Die Baugrenzen sind so genau dimensioniert, dass die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinreichend konkret sind. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche mittels Isophonenlinien kann hier entfallen.

Für Schlafzimmer auf der zur Autobahn ausgerichteten Süd-, Südwest- bzw. Südostfassade, deren Fenster nachts in Kippstellung stehen, sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Zum Schutz der Nachtruhe werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach hier in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Permanentlüfter einzubauen sind, damit ein gleichzeitiger Schallschutz und Lüftung gewährleistet werden kann.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Plankonzeptes zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind. Diese werden für die jeweiligen Eingriffsbereiche durch Ersatzgeld kompensiert. Durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren** wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung, zu früheren bergbaulichen Aktivitäten, zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, zur Reduzierung der versiegelten Flächen, zum Brandschutz, zum Lärm- und Lufthygienischen Gutachten sowie zum Artenschutz und Nachbarrecht vorgetragen.

Kampfmittelbeseitigung

Die Hinweise bzgl. des Umgangs mit den Kampfmitteln und zu den früheren bergbaulichen Aktivitäten sind im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter HINWEISE aufgenommen worden.

Bergbau

Innerhalb des Plangebietes haben in der Vergangenheit bergbauliche Aktivitäten stattgefunden. Aus Gründen der Vorsorge wurde das gesamte Vorhabengebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Bereich ehemaliger bergbaulicher Abbautätigkeit“ gekennzeichnet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Anregungen zur Regenrückhaltung und zur Reduzierung des Anteils der versiegelten Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt bzw. wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Reduzierung der versiegelten Flächen

In die textlichen Festsetzungen wurden Anforderungen zur Minimierung der Versiegelung (Gestaltung der Zufahrten und Wege) aufgenommen.

Brandschutz

Der Anregung der Feuerwehr zum Brandschutz wurde gefolgt und die Planung entsprechend angepasst.

Lärm- und Lufthygienisches Gutachten, Artenschutz, Nachbarrecht

Auf Grund der Stellungnahme des Umweltamtes wurden das lufthygienische Gutachten und das Lärmgutachten aktualisiert und Hinweise zum Artenschutz und zum Nachbarrechtsgesetz im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** sind von der Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise zum Eingriff in die Landschaft, zu den verkehrlichen Belangen, zur Erforderlichkeit des Planes und der damit verbundenen Wohnbebauung und der Beseitigung des Niederschlagswassers vorgetragen worden.

Eingriff in die Landschaft

Bei den als ‚Naturidyll‘ und ‚letzte Grünfläche‘ bezeichneten Grundstücken handelt es sich überwiegend um private Ziergärten die von weitläufigen Rasenflächen geprägt werden. Im Rahmen der Aufstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages stellten die Gutachter fest, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna erfolgen, da nur ökologisch gering- bis mittelwertige Biotoptypen betroffen sind.

Verkehrliche Belange

Die Festsetzung der privaten Erschließungsstraße erfolgte auf der Grundlage einer Verkehrsplanung in der die Radien und Fahrbahnbreiten überprüft und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegeben waren. Der Einmündungsbereich ist für die Ein- und Ausfahrt ausreichend dimensioniert. Der Innenbereich des Vorhabengebietes wird künftig wegen der nur für PKW`s und Kleinlastfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage nicht von Müllfahrzeugen befahren. Im Eingangsbereich des Vorhabengebietes wird eine Müllsammelstelle eingerichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die geplante Erschließungsstraße als Privatstraße fest, über die lediglich die im Innenbereich geplanten 8 Hauseinheiten erschlossen werden. Die Belastung der Privatstraße wird als gering eingestuft, da überwiegend nur Anliegerverkehre durch Bewohner und Besucher stattfinden werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die umgebende Bebauung ist daraus nicht ableitbar.

Erforderlichkeit der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern. Eine nachhaltig orientierte Stadtentwicklung hat dem Zuwachs an bebauter Siedlungsfläche durch eine verstärkte Innenentwicklung entgegenzuwirken. Das Plangebiet ist eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen, so dass eine Entwicklung grundsätzlich zu fördern ist.

Hinsichtlich eines möglichen Überangebotes ist festzustellen, dass viele Immobilien entweder wegen der Lage oder des Verkaufspreises nicht angenommen werden. Mit einem zusätz-

lichen Angebot verbessert sich für die Kaufinteressenten der Immobilienmarkt und zudem wird hierdurch die Konkurrenz zu Gunsten des Käufers belebt.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Auf Basis eines Entwässerungskonzeptes für das gesamte Plangebiet wird das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf jedem der acht Hausgrundstücke in L-förmig um das Haus verlaufenden Rohrleitungen gefasst, in mehreren unterirdischen Regenrückhaltespeichern gesammelt und gedrosselt dem Regenrückhaltebecken (RRB) am Beginn der Erschließungsstraße zugeführt. Hinter dem Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gedrosselt mit dem abfließenden Schmutzwasser zusammengeführt und gemeinsam als Mischwasser der öffentlichen Kanalisation im Postreitweg zugeführt.

Die während der **öffentlichen Auslegung** eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Seitens der Öffentlichkeit wurde lediglich eine Stellungnahme abgegeben. Der Eingabensteller weist nochmals auf den Themenbereich „Versiegelung der Flächen“ und die dadurch bedingte Veränderung des „Lokalklimas“ hin. Obwohl die Abwägung zu diesen Themen bereits im Rahmen der Wertungen der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung stattgefunden hat, wurde die erneute Eingabe nochmals gewertet.

Versiegelung der Flächen, Veränderung des Lokalklimas

Der Anregung, die vorgesehene Bebauung auf eine Randbebauung zu beschränken, wird nicht gefolgt. Eine weitere Verdichtung des Innenbereichs, die im Hinblick auf die großflächigen Anlagen der A 40, das Gewerbegebiet und das Einkaufszentrum abgelehnt wird, wird weiter verfolgt. Die Größe des Vorhabengebietes beträgt lediglich ca. 3.100 m² und ist nicht mit den vorgenannten großflächigen Anlagen gleichzusetzen. Die Flächengröße ist zudem so gering, dass durch die Neubebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut (Lokal-)Klima zu erwarten sind.

Im Übrigen entspricht die Planung sowohl den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) als auch den Vorschriften des § 1 a des Baugesetzbuches.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen bezüglich der Aussagen zur Müllentsorgung, des Artenschutzes, der Klimaanalyse sowie des vorbeugenden Brandschutzes bzw. der Löschwasserversorgung geäußert.

Müllentsorgung, Artenschutz, Klimaanalyse

In der Begründung und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden textliche Ergänzungen zur Müllentsorgung und zum Artenschutz aufgenommen.

Im Umweltbericht wurde in der Bestandsbeschreibung ein Planungshinweis aus der Klimaanalyse ergänzt.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft hatte bereits in der frühzeitigen Beteiligung angeregt, auf den im Bebauungsplan geforderten Abstand von maximal 100 m zwischen den Hydranten zu verzichten und diese Textpassage aus den Hinweisen zu streichen. Der Anregung wird aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes weiterhin nicht gefolgt. Aus Sicht der Feuerwehr ist (z.B. im Einmündungsbereich der Privatstraße/Postreitweg) eine zusätzliche Entnahmestelle erforderlich.

4. Planungsalternativen

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, ist im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Flächendarstellung sind im Rahmen der RFNP-Aufstellung bereits Alternativenprüfungen vorausgegangen.

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes werden zurzeit als private Wiesen- / Hausgartenflächen genutzt und sind damit bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Eine Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche ist nicht vorgesehen.

Sollte der Innenbereich unbeplant bleiben (Nullvariante) und dieser nicht weiter kleingärtnerisch bearbeitet werden, würde sich dieser langfristig zu einer Brache entwickeln.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind besonders geeignet, den Innenbereich im Sinne des § 1a BauGB zu verdichten. Da weder eine öffentliche Nutzung noch die Entwicklung zu einer Brache für den Standort eine adäquate Nutzung darstellt und sich die Flächen für eine bauliche Nutzung anbieten, wird an den Zielen der Planung für den Standort festgehalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Postreitweg – E 18 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 17.05.2011 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 07.09.2011 bis einschließlich 07.10.2011 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 29.03.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 01.03.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 01.03.2012 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 29.03.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

