

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Bromersfeld/Sunderweg - F 10"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

„Bromersfeld/Sunderweg – F 10“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan „Bromersfeld/Sunderweg - F 10“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten sind alle in § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

i.V.m. § 4 BauNVO

i.V.m. § 1 Abs. 6 BauN-VO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Ausnahmsweise können die Baulinien zur Straße durch Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

i.V.m § 23 Abs. 3 BauN-VO

2.2 Für die ***Haustypen F und J*** (s. Anlage zu TF) können die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich im Erdgeschoss durch (ggf. aufgeständerte) Terrassen in einer Tiefe von bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen sind unzulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

i.V.m § 12 Abs. 6 BauN-VO

3.2 Weitere Nebenanlagen im Vorgartenbereich sind ausgeschlossen. Nebenanlagen im Garten sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Mögliche Nebenanlagen sind hier Gartenlauben, Geräteschuppen und Volieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

i.V.m § 14 Abs. 1 BauN-VO

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

GFLR 1: Wohnweg „Max-Halbach-Straße 75-81“

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger,
Gehrecht und nicht-motorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie Leistungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GFLR 2: Zufahrt Schulgrundstück

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GR: Fußweg „Bromersfeld“

Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 8a Abs. 1
BNatSchG und § 1a
BauGB

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Maßgabe folgender Festsetzungen entsprechend auf Basis des landschaftspflegerischen Begleitplans auszugleichen:

- 5.1 Für künftige Anbauten sind pro angefangene 50 m² überbaute Fläche 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm bzw. 1 hochstämmiger Obstbaum oder 3 einheimische Sträucher zu pflanzen.
- 5.2 Innerhalb des Grünstreifens an der Kleiststraße sind 2 mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren. Bestehende Versiegelungen bzw. Befestigungen sind zu entfernen.
- 5.3 Der Pflanzstreifen an der Kleiststraße ist unterhalb der Bäume mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Die Ansaatflächen sind im Zuge der städtischen Pflegerhythmen zu mähen.
- 5.4 Zur Befestigung der Stellplätze sind Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine oder wassergebundene Decken zulässig.
- 5.5 Die in der Planzeichnung festgesetzte Kastanie (Naturdenkmal) und Platane sind dauerhaft zu erhalten.

Im Kronenbereich dieser Bäume sind keine baulichen Anlagen erlaubt.

- 5.6 Flachdächer von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen. Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NW zu § 35 BauO NW).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr) sind in dem gekennzeichneten Bereich entlang der Kleiststraße und der Max-Halbach-Straße Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Zusätzlich sind aufgrund der nächtlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in den Schlafräumen des gekennzeichneten Bereichs schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Für die übrigen Fassaden bieten Fenster der Schallschutzklasse 2 einen ausreichenden Schallschutz, der aufgrund der Energieeinsparung in der Regel bereits gegeben ist. Es besteht keine Verpflichtung bestehende Fenster auszubauen und zu ersetzen, bei Erneuerung sind jedoch die entsprechenden Schallschutzklassen einzuhalten.

Des Weiteren wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Nachtanlieferung des ortsansässigen Lebensmittelmarktes ausgeschlossen.

7. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

7.1 Dächer

§ 86 Abs. 4 BauO NRW

- 7.1.1 Material und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

- 7.1.2 Die Farbtöne der Pfannen müssen den RAL-Farben 7016 anthrazitgrau oder 7022 umbragrau entsprechen. Dacheindeckungen aus hochglänzenden Materialien sind unzu-

lässig.

7.1.3 Bei den **Haustypen A, B, D, F, J und K** (s. Anlage) sind Lage und Form von First und Traufe beizubehalten, Drem-pelerhöhungen sind ausgeschlossen.

7.1.4 **Haustypen A, J und K** (s. Anlage):
Es wird eine Dachneigung von 50° festgesetzt.

7.1.5 **Haustyp B** (s. Anlage):
Es wird eine Dachneigung von 45° festgesetzt.

7.1.6 **Haustypen D und F** (s. Anlage):
Es wird eine Dachneigung von 45° bzw. 65° festgesetzt.

7.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster

7.2.1 Bei den **Haustypen A, B, D, F und K** (s. Anlage) sind Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben beizubehalten.
Für den **Haustyp J** (s. Anlage) sind Dachgauben ausgeschlossen.

7.2.2 Bei den **Haustypen A, B, D, F und K** (s. Anlage) sind Dachflächenfenster ausschließlich auf der Gebäuderückseite mit einer Größe von 0,80 m x 1,20m zulässig. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.
Bei dem **Haustyp J** (s. Anlage) sind maximal zwei Dachflächenfenster mit einer Größe von 0,80 m x 1,20m zulässig.

7.2.3 **Haustyp A** (s. Anlage):
Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,90 m ist als zusammenhängende und für beide Haushälften einheitliche Maßnahme zulässig.
Die Dachgauben sind in Doppelhausmitte als Schlepp- oder Flachdachgaube mit einer maximalen Breite von 5,00 m auszubilden.
Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.2.4 **Haustyp B** (s. Anlage):
Die Erneuerung fehlender Dachgauben ist gartenseitig mit einer Fensterhöhe und -breite von maximal 0,90 m in

Form von zwei Einzelgauben zulässig.

Die Dachgauben sind als Schlepp- oder Flachdachgaube auszubilden und müssen sich auf die Lage der darunter liegenden Fensteröffnungen beziehen.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.2.5 **Haustyp D** (s. Anlage):

Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,90 m ist als zusammenhängende und für beide Haushälften einheitliche Maßnahme zulässig.

Die Dachgauben sind in Doppelhausmitte als Schlepp- oder Flachdachgaube mit einer maximalen Breite von 4,00 m auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.2.6 **Haustyp F** (s. Anlage):

Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,90 m ist als zusammenhängende und für beide Haushälften einheitliche Maßnahme zulässig.

Die Dachgauben sind straßenseitig in Doppelhausmitte als Schlepp- oder Flachdachgaube mit einer maximalen Breite von 4,00 m auszubilden. Gartenseitig sind in Hausmitte zwei einzelne symmetrisch angeordnete Schlepp- oder Flachdachgauben mit einer maximalen Breite von max. 1,60 m auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.2.8 **Haustyp K** (s. Anlage):

Die Erneuerung fehlender Dachgauben ist zwischen den Zwerchgiebeln in Form einer Doppelgaube und an den äußeren Häusern in Form einer Einzelgaube in Flucht der Türöffnung mit einer Fensterhöhe von maximal 0,90 m zulässig.

Die Dachgauben sind als Schlepp- oder Flachdachgaube mit einer maximalen Breite von 2,00 m auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.3 Fassaden

- 7.3.1 Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten.
- 7.3.2 Zulässig sind Putzfassaden in Form von Spritz- oder Kratzputz mit den Farbgebungen RAL 1001 beige, RAL 1002 sandgelb oder RAL 1014 elfenbein. Andere Putze, Klinker oder Verkleidungen, auch in Teilbereichen, sind unzulässig.
- 7.3.3 Die Anordnung, Form und Abmessungen der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) bei den **Hautypen A, B, D, F, J und K** (s. Anlage) sind beizubehalten. Zusätzliche Öffnungen sind nur auf der vom Straßenraum nicht einsehbaren Gebäuderückseite möglich.

7.4 Sockel

Der Sockel der **Hautypen A, B, D, F, J und K** (s. Anlage) ist bis Höhe Erdgeschossfußboden in den RAL-Farben 7030 steingrau, RAL 7033 zementgrau oder RAL 7034 gelbgrau dunkler abzusetzen.

7.5 Fenster

- 7.5.1 Größe und Form der Fensteröffnungen der **Hautypen A, B, D, F, J und K** (s. Anlage) sind beizubehalten.
- 7.5.2 **Hautyp A** (s. Anlage):
Die äußeren großen Wohnraumfenster an der Gebäuderückseite haben ein liegendes Format von 1,60 m x 1,30 m, die kleinen zur Gebäudemitte ein stehendes Format von 1,10 m x 1,30 m. Das Rundfenster im Giebel hat einen Durchmesser von 0,90 m. Die kleinen mittigen Fenster der Eingangsfassade haben ein stehendes Format von 0,45 m x 0,90 m, die äußeren großen Wohnraumfenster von 1,60 m x 1,30 m.
- 7.5.3 **Hautyp B** (s. Anlage):
Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,60 m x 1,30 m. Das Rundfenster im Giebel hat einen Durchmesser von 0,90 m. Die kleinen Fenster der Eingangsfassade haben ein stehendes Format von 0,45 m x 0,90 m.

7.5.4 ***Haustyp D*** (s. Anlage):

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,60 m x 1,30 m. Die kleinen Giebelfenster haben ein stehendes Format von 0,50 m x 0,80 m.

7.5.5 ***Haustyp F*** (s. Anlage):

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,60 m x 1,30 m. Das Fensterband zum Treppenhaus hat eine Größe von 0,75 m x 3,00 m. Die zum Teil angeordneten kleinen Giebelfenster haben ein stehendes Format von 0,50 m x 0,80 m.

7.5.6 ***Haustyp J*** (s. Anlage):

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,60 m x 1,30 m, die kleineren ein stehendes Format von 1,10 m x 1,30 m. Das Giebelfenster ist ein Rundfenster mit einem Durchmesser von 0,90 m.

7.5.7 ***Haustyp K*** (s. Anlage):

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,60 m x 1,30 m, die kleineren ein stehendes Format von 1,10 m x 1,30 m. Das Giebelfenster ist ein Rundfenster mit einem Durchmesser von 0,90 m. Die kleinen Fenster der Eingangsfassade neben der Haustür haben ein stehendes Format von 0,45 m x 0,90 m.

7.6 Türen

7.6.1 Größe und Form der Türöffnung der ***Haustypen A, B, D, F, J und K*** (s. Anlage) müssen den historischen Vorgaben entsprechen.

7.6.2 Das Öffnungsmaß der Haustüren bei den ***Haustypen A, B, D, F, J und K*** (s. Anlage) beträgt 1,00 m x 2,20 m. Die Fenstertüren zum Balkon bei dem ***Haustyp J*** (s. Anlage) haben eine Größe von 1,00 m x 2,20 m.

7.7 Carports

Carports sind in einer offenen Holzkonstruktion auszubilden. Sie sind im Naturholzton zu belassen oder weiß lasiert bzw. gestrichen zulässig.

7.8 Vordächer und Markisen

7.8.1 Eingangsüberdachungen sind in leichter Stahl-Glas-

Konstruktion mit einer Breite und Tiefe von maximal 1,20 m zulässig.

Historische Betonvordächer beim ***Haustyp J*** (s. Anlage) sind zu erhalten.

- 7.8.2 Blech-, Kunststoff- oder sonstige Dächer oder Markisen, seitliche Verkleidungen oder Blenden sind unzulässig. Ausnahmen bilden Markisen auf der Gebäuderückseite, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

7.9 Eingangsbereich

- 7.9.1 Bei den ***Haustypen A, B, D, F, J und K*** (s. Anlage) ist eine Stufenanlage aus Natur- oder Betonwerkstein in den vorhandenen Abmessungen mit grauer Oberfläche zulässig. Die Stufen sind ungestrichen oder werden mit einem Anstrich in den RAL-Farbtönen 7030 steingrau, RAL 7033 zementgrau und RAL 7034 gelbgrau versehen.

- 7.9.2 Als Handlauf ist bei den ***Haustypen A, B, D, F, J und K*** (s. Anlage) ein einseitig angeordnetes Stahlrohr, verzinkt oder in den RAL-Farbtönen 6006 grauoliv, RAL 6008 braungrün oder RAL 6009 tannengrün gestrichen zulässig.

- 7.9.3 Andere Materialien wie Metall- oder Holztreppekonstruktionen sind bei den ***Haustypen A, B, D, F, J und K*** (s. Anlage) unzulässig.

7.10 Vorgärten und Einfriedungen

- 7.10.1 Einfriedungen von Vorgärten sind entlang der Grundstücksgrenzen mit Hecken in einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Zäune sind ausgeschlossen.

- 7.10.2 Bestehende Natursteinmauern sind dauerhaft zu erhalten.

- 7.10.3 Abgesehen von den Hauszugängen und maximal einem seitlich vom Gebäude angeordneten Stellplatz und/oder Carport dürfen im Vorgartenbereich keine weiteren Flächen versiegelt werden.

- 7.10.4 Einfriedungen von Gartengrundstücken, die an den Straßenraum grenzen, sind aus Hecken herzustellen, die eine Höhe von maximal 1,80 m nicht überschreiten dürfen.

7.11 Anbauten

- 7.11.1 Anbauten sind im rückwärtigen Bereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Traufhöhe des Haupthauses darf nicht überschritten werden.
- 7.11.2 Anbauten sind mit einem Flachdach auszubilden. Ausnahmen bilden Wintergartenanbauten. Diese dürfen auch mit einem leicht geneigten, zum Haupthaus ansteigenden, Glaspulldach mit einer maximalen Neigung von 15° ausgebildet werden.
- 7.11.3 Als Fassadenmaterial sind Spritz- oder Kratzputz sowie Holz zulässig. Bei Wintergartenanbauten auch leichte Stahl-Glas- oder Holz-Glas-Konstruktionen.
- 7.11.4 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind anstelle eines Anbaus auch Balkone oder Loggien in Form von Krag- oder Ständerkonstruktionen zulässig. Geländer und Brüstungselemente sind in leichter Stahlkonstruktion auszuführen.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 3.100 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, die die nach dem Luftverkehrsgesetz festgesetzte Höhe von 149,00 m über NN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, u.a.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

1. Abfallentsorgungssatzung

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

2. Baumschutz

Grundsätzlich ist der gesamte Baum- und Heckenbestand innerhalb des Geltungsbereiches zu schützen und zu erhalten.

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

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

3. Bergbau

Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen, widerrechtlicher Bergbau Dritter oder 'Uraltbergbau' lässt sich jedoch nicht ausschließen. Aus diesem Grund sind vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die klären, inwieweit im Plangebiet einwirkungsrelevanter Bergbau betrieben worden ist.

4. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen jeglicher Art folgende Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden:

- Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Borharbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf

Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

- Überprüfung eines auf dem Baugelände Sunderweg 90, Gemarkung Fulerum, Flur 3, Flurstück 235 vermuteten Bombenblindgänger – Einschlagstelle (n) mit ferromagnetischen Sonden.

5. Lärmvorbelastungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Nachbarbereichen der Gemeinbedarfsflächen auftretenden Geräusche (Pausengeräusche der Grundschule, Glockenschläge) siedlungstypisch sind und diese als sozialadäquate Immissionen durch die Anwohner hinzunehmen sind.

Des Weiteren wird auf die Immissionsrichtwertüberschreitungen im Bereich des SB-Marktes hingewiesen, die aufgrund der gewachsenen örtlichen Situation hinzunehmen sind.

6. Abwasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % für eine Rückhaltung im Bebauungsplangebiet zu sorgen ist. In diesem Falle ist eine entsprechende Rückhaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

7. Löschwasserversorgung

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

Innerhalb des Erschließungsbereiches sind Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen.

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

8. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16 DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9. Vorhandene Leitungen im Plangebiet

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung der Hauptrohrleitung im Bereich Max-Halbach-Straße 75-81 (GFLR 1) kann seitens des Leitungsträgers in keinem Fall zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Max-Halbach-Straße ein 110-kV-Hochspannungskabel liegt. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels muss der Leitungsträger verständigt werden.

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten. Die genaue Lage der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl. etc.) abzustimmen.

Bebauungsplan

„Bromersfeld/Sunderweg – F 10“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Anlage zu den Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Haustypenzuordnung Bebauungsplan „Bromersfeld/Sunderweg – F 10“**Haustyp A**

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Bromersfeld	1	Fulerum	5	1684
Bromersfeld	2	Fulerum	5	1685
Bromersfeld	3	Fulerum	5	1686
Bromersfeld	4	Fulerum	5	1687
Bromersfeld	5	Fulerum	5	1688
Bromersfeld	6	Fulerum	5	1689
Bromersfeld	7	Fulerum	5	1690
Bromersfeld	8	Fulerum	5	1691
Ginsterweg	7	Fulerum	5	1668
Ginsterweg	9	Fulerum	5	1669
Ginsterweg	11	Fulerum	5	1670
Ginsterweg	13	Fulerum	5	1671
Kleiststraße	69	Fulerum	5	1614
Kleiststraße	71	Fulerum	5	1615
Kleiststraße	73	Fulerum	5	1616
Kleiststraße	75	Fulerum	5	1617
Kleiststraße	77	Fulerum	5	1618
Kleiststraße	79	Fulerum	5	1619
Kleiststraße	81	Fulerum	5	1620
Kleiststraße	83	Fulerum	5	1621
Kellermannstraße	24	Fulerum	5	1018
Kellermannstraße	26	Fulerum	5	1019
Kellermannstraße	28	Fulerum	5	1020
Kellermannstraße	30	Fulerum	5	1021
Kellermannstraße	32	Fulerum	5	1022
Kellermannstraße	34	Fulerum	5	1023
Kellermannstraße	36	Fulerum	5	1024
Kellermannstraße	38	Fulerum	55	1025
Kellermannstraße	39	Fulerum	5	362
Kellermannstraße	41	Fulerum	5	361
Kellermannstraße	43	Fulerum	5	810
Kellermannstraße	45	Fulerum	5	809

Haustyp B

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Bromersfeld	9	Fulerum	5	1698
Bromersfeld	10	Fulerum	5	1699
Bromersfeld	11	Fulerum	5	1700
Bromersfeld	12	Fulerum	5	1701
Bromersfeld	13	Fulerum	5	1702
Bromersfeld	14	Fulerum	5	1703
Bromersfeld	15	Fulerum	5	1704
Bromersfeld	16	Fulerum	5	1705
Bromersfeld	17	Fulerum	5	1706
Bromersfeld	18	Fulerum	5	1675
Bromersfeld	19	Fulerum	5	1676
Bromersfeld	20	Fulerum	5	1677
Bromersfeld	21	Fulerum	5	1678
Bromersfeld	22	Fulerum	5	1679
Bromersfeld	23	Fulerum	5	1680
Bromersfeld	24	Fulerum	5	1681
Bromersfeld	25	Fulerum	5	1682
Bromersfeld	26	Fulerum	5	1683
Bromersfeld	27	Fulerum	5	1708
Bromersfeld	28	Fulerum	5	1709
Bromersfeld	29	Fulerum	5	1710
Bromersfeld	30	Fulerum	5	1711
Bromersfeld	31	Fulerum	5	1712
Bromersfeld	32	Fulerum	5	1713
Bromersfeld	33	Fulerum	5	1714
Bromersfeld	34	Fulerum	5	1715
Bromersfeld	35	Fulerum	5	1716
Max-Halbach-Straße	67	Fulerum	5	999
Max-Halbach-Straße	69	Fulerum	5	1000
Max-Halbach-Straße	71	Fulerum	5	1001
Max-Halbach-Straße	73	Fulerum	5	1002
Max-Halbach-Straße	75	Fulerum	5	1718
Max-Halbach-Straße	77	Fulerum	5	1719
Max-Halbach-Straße	79	Fulerum	5	1720
Max-Halbach-Straße	81	Fulerum	5	1721
Sunderweg	100	Fulerum	5	1003

Haustyp D

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kleiststraße	23	Fulerum		1662
Kleiststraße	25	Fulerum		1663
Kleiststraße	27	Fulerum	5	1664
Kleiststraße	29	Fulerum	5	1665
Kleiststraße	31	Fulerum	5	1666
Kleiststraße	33	Fulerum	5	1667
Kleiststraße	35	Fulerum	5	1730
Kleiststraße	37	Fulerum	5	1731
Kleiststraße	39	Fulerum	5	1732
Kleiststraße	41	Fulerum	5	1733
Kleiststraße	43	Fulerum	5	1735
Kleiststraße	45	Fulerum	5	1736
Kleiststraße	47	Fulerum	5	1737
Kleiststraße	49	Fulerum	5	1738
Kleiststraße	51	Fulerum	5	1739
Kleiststraße	53	Fulerum	5	1740

Haustyp F

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kleiststraße	21	Fulerum	5	1661
Kleiststraße	55	Fulerum	5	1745
Kleiststraße	57	Fulerum	5	403
Ginsterweg	1	Fulerum	5	557
Ginsterweg	3	Fulerum	5	556
Ginsterweg	5	Fulerum	5	803

Haustyp J

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kleiststraße	59	Fulerum	5	1723
Kleiststraße	61	Fulerum	5	1724
Kleiststraße	63	Fulerum	5	1725
Kleiststraße	65	Fulerum	5	1726
Kleiststraße	67	Fulerum	5	1727

Haustyp K

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Sunderweg	91	Fulerum	5	1693
Sunderweg	92	Fulerum	5	8
Sunderweg	93	Fulerum	5	1694
Sunderweg	94	Fulerum	5	9
Sunderweg	95	Fulerum	5	1695
Sunderweg	96	Fulerum	5	10
Sunderweg	97	Fulerum	5	1696
Sunderweg	98	Fulerum	5	11

Bebauungsplan

„Bromersfeld/Sunderweg – F 10“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Begründung inklusive Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
2. Rechtliche Situation	4
2.1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)	4
2.2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
2.3. Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4. Teilraumentwicklungskonzept Heißen	5
2.5. Rahmenkonzept	5
2.6. Gestaltungsfibel	5
3. Ziele und Zwecke der Planung	6
4. Darlegung der Ziele und Zwecke	6
4.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2. Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung	7
4.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Kompensation des Eingriffs	8
4.4. Gestaltung	8
4.5. Erschließung	10
4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
4.7. Ver- und Entsorgung	12
4.8. Schallschutz	12
5. Vereinfachtes Änderungsverfahren	12
6. Städtebauliche Kenndaten	13
7. Umweltbericht	14
7.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	14
7.2. Ziele des Umweltschutzes	14
7.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
7.3.1 Schutzgut Mensch	16
7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft	20
7.3.3 Schutzgut Boden	24
7.3.4 Schutzgut Wasser	26
7.3.5 Schutzgut Klima und Luft	28
7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
7.4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	31
7.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
7.6. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	32
7.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
7.8. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	33

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bromersfeld/Sunderweg – F 10“ umfasst eine Fläche von ca. 8,8 ha. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Teilbereich der Siedlung „Heimaterde“, die nach dem 1. Weltkrieg in mehreren Bauabschnitten entstand. Träger der Siedlung war eine für Betriebsangehörige der Firma Krupp in Essen gegründete Genossenschaft.

Die Siedlung „Heimaterde“ liegt ca. 1 km süd-östlich des Stadtteils Heißen in der Gemarkung Fulerum im Nord-Osten des Stadtgebietes Mülheim an der Ruhr. Der Kernbereich der Gesamtsiedlung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur, wie z.B. Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen, Grundschule befindet sich am Sunderplatz. Dieser Bereich ist auch Kernbestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Ansonsten wird das Plangebiet von der Kleiststraße, der Max-Halbach-Straße und der Straße Bromersfeld eingegrenzt.

Neben den bereits genannten Infrastruktureinrichtungen befindet sich am Sunderplatz die evangelische Kirche, die katholische Kirche liegt an der Ecke Kleiststraße/Max-Halbach-Straße. Weitere schulische Einrichtungen und Kindergärten befinden sich im Zentrum Heißen bzw. an der Gneisenaustraße und sind damit ebenfalls gut zu erreichen.

Die Entstehungsgeschichte der Siedlung lässt sich an den vorhandenen Baustrukturen deutlich ablesen. Die Siedlung weist im Plangebiet sechs verschiedene für die Siedlung typische Haustypen auf. Die Bebauung am Sunderplatz ist als Sonderform ebenfalls siedlungstypisch. Die Häuser sind mit einer Spritzputzfassade in unterschiedlichen Beige-, Ocker- bzw. Weißtönen gestaltet und haben eine dunkle Dacheindeckung. Der Sunderplatz als Zentrum der Siedlung Heimaterde wird eingegrenzt von einer geschlossenen zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung. Diese Häuser zeichnen sich insbesondere durch die großen Rundbogenfenster im Erdgeschoss und den Arkaden mit bildhauerisch bearbeiteten Sandsteinsäulen zum Sunderweg hin aus. Die Straße Bromersfeld zeichnet sich durch eine eingeschossige Doppel- und Reihenhausbebauung aus. Diese Reihenhausbebauung setzt sich entlang der Max-Halbach-Straße fort. Entlang der Kleiststraße befindet sich eine zweigeschossige Bebauung, überwiegend in der Form von Einzel- und Doppelhäusern, im westlichen Teil gibt es vereinzelt auch eine offene Mehrfamilienhausbebauung. Diese Mehrfamilienhäuser finden sich entlang des nördlichen Teils des Ginsterweges in geschlossener Bauweise wieder. Entlang der Kellermannstraße erstrecken sich eingeschossige Doppelhäuser. Sowohl am Ginsterweg als auch an der Kellermannstraße sind Neubauten entstanden, die sich durch ihre rot verklinkerten Fassaden und die großzügigen Grundrisszuschnitte deutlich von der vorhandenen Bebauung absetzen.

Die Blockinnenräume, vor allem entlang der Straße Bromersfeld, sind durch besonders tiefe Gärten geprägt. Diese groß bemessenen Hausgärten dienten früher dem Nebenerwerb und der Selbstversorgung, heute sind sie überwiegend einer gärtnerischen Freizeitnutzung vorbehalten. Nördlich des Plangebietes, angrenzend an die Bebauung rund um den Sunderplatz und die Straße Bromersfeld, befindet sich ein tief eingeschnittenes Siepentälchen. Diese Freifläche wird als Naherholungsgebiet, insbesondere als Parkanlage und Spielwiese, genutzt.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haarzopfer Straße, die allerdings nicht innerhalb des Plangebietes selbst liegt, aber daran angrenzt. Das Plangebiet ist außerdem durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der ÖPNV erfolgt über die Kleiststraße bzw. den Sunderweg durch die Buslinien 136 (Essen Haarzopf – Oberhausen) und 138 (Heißen Kirche – Essen Frohnhausen). Darüber hinaus besteht ab Heißen Mitte über die U-Bahn-Linie U 18 die Anbindung an die Mülheimer Innenstadt.

Wegen ihrer siedlungsgeschichtlichen Bedeutung sowie ihrer erhaltenswerten Eigenart ist die Siedlung in ihrer stadtgestalterischen Qualität schützenswert. Aus diesem Grund wird für die gesamte Siedlung ein Denkmalbereich ausgewiesen, der den Siedlungsgrundriss unter Schutz stellt. Zum weiteren Schutz der Siedlung wurden in Teilbereichen bereits die Bebauungspläne „Gneisenaustraße/Velauer Straße/Kleiststraße – F 1 und F 1/I“ vom 30.10.1968 bzw. 30.04.1993, „Heimaterde – F 5“ vom 15.09.1980 und „Amselstraße/Finkenkamp – F 8“ vom 31.07.1989 aufgestellt. Um die Siedlung flächendeckend über Bebauungspläne abzudecken, wurden außerdem die Pläne „Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11“, „Kleiststraße/Schwarzenbergstraße – F 12“, „Sonnenweg/Sunderweg – F 13“ und „Kolumbusstraße/Finkenkamp – F 14“ eingeleitet.

2. Rechtliche Situation

2.1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

2.2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Laut dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept liegt das Plangebiet im zugeordneten Bereich des Teilraums Heißen, dessen Teilraumzentrum (C-Zentrum) sich in einer Entfernung von etwa 1.800 m befindet, während das Rhein-Ruhr-Zentrum nur ca. 1.500 m entfernt ist.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt für das Plangebiet in erster Linie „Wohnbauflächen“ dar. Weiterhin sind die Flächen der evangelischen und katholischen Kirche sowie der Grundschule am Sunderplatz als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Der Bereich rund um den Sunderplatz liegt innerhalb einer „gemischten Baufläche“ und ist als Zentrenbereich ausgewiesen. Das Siepentäl im nördlichen Plangebiet ist als „Öffentliche Grünfläche“ dargestellt und liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 24.

2.4. Teilraumentwicklungskonzept Heißen

Das Teilraumentwicklungskonzept Heißen vom Januar 2000 stellt im Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche mit den entsprechenden Gemeinbedarfsflächen der Katholischen und Evangelischen Kirche und der Gemeinschaftsgrundschule dar. Die Siepentäler sind als Grünfläche dargestellt. Der Sunderplatz wird als E-Zentrum zur Wohnquartiersversorgung typisiert und wird im Teilraumentwicklungskonzept Heißen nicht gesondert als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) dargestellt.

2.5. Rahmenkonzept

Für den Bereich der Siedlung Heimaterde wurde im Auftrag der Stadt Mülheim an der Ruhr vom Büro Pesch & Partner aus Herdecke auf Grundlage des Gutachtens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 25.06.2004 ein Rahmenkonzept erstellt. Das Rahmenkonzept wurde am 13.12.2005 vom Planungsausschuss zur Kenntnis genommen und die Verwaltung damit beauftragt, auf dieser Grundlage die Siedlung Heimaterde weiterzuentwickeln.

Das Rahmenkonzept nimmt die Empfehlung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege auf, die Siedlung Heimaterde als Denkmalebereich auszuweisen. Über eine Denkmalebereichssatzung soll der Siedlungsgrundriss mit seinen Straßen- und Wegebeziehungen, seinen Platzaufweitungen, seinen großzügigen Freibereichen und seinen Blickbeziehungen geschützt werden. Die Einleitung dieses Verfahrens wurde bereits am 14.11.2006 vom Planungsausschuss beschlossen. Das Verfahren zur Denkmalebereichssatzung soll im Sommer/Herbst 2007 abgeschlossen werden. Darüber hinaus empfiehlt das Rahmenkonzept, die Siedlung flächendeckend über Bebauungspläne mit detaillierten Gestaltungsfestsetzungen zu sichern.

2.6. Gestaltungsfibel

Für das Plangebiet wurde eine Gestaltungsfibel erarbeitet, die am 12.12.2006 vom Planungsausschuss beschlossen wurde. Diese Fibel dient dem Ziel, die Siedlung als Ganzes in ihrer städtebaulichen und kulturellen Bedeutung mit ihrem charakteristischen und geschlossenen Erscheinungsbild im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten. Mit detaillierten Beschreibungen

jedes einzelnen Haustyps dient die Fibel als Orientierungshilfe und soll den Eigentümern, Bauherren und Architekten als Leitfaden zum Erhalt des einheitlichen Siedlungsbildes an die Hand gegeben werden. Die Fibel selber hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, zukünftig werden jedoch die zwingenden Vorgaben der Fibel in den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne rechtlich verankert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die vorhandene Wohnsiedlung „Heimaterde“ ist ein typisches Beispiel einer Arbeitersiedlung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts. Sie ist daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung und soll in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden. Auch der charakteristische Baum- und Heckenbestand soll soweit wie möglich erhalten werden, da er das Ortsbild entscheidend mitprägt.

Der ursprüngliche Eigentümer der Siedlung „Heimaterde“ hat bereits Teilbereiche der Siedlung privatisiert und weitere Privatisierungen stehen bevor. Erfahrungsgemäß besteht die Gefahr, dass durch unterschiedliche und nicht aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen der zukünftigen Grundstückseigentümer das einheitliche und zusammenhängende Siedlungsgefüge im Laufe der Jahre zerstört wird. Mit der Planung werden daher die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung und damit Unterstreichung der städtebaulichen Bedeutung
- Ordnender Eingriff in die Siedlungsstruktur im Rahmen der Privatisierung
- Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes im Sinne des charakteristischen Siedlungsbildes durch detaillierte gestalterische Festsetzungen und verträgliche Anbaumöglichkeiten

4. Darlegung der Ziele und Zwecke

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zum größten Teil als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht zum Einen dem historischen Charakter der Siedlung, zum Anderen lassen die Grundrisszuschnitte der zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser keine andere Nutzung zu. Der Bereich rund um den Sunderplatz wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, da er mit seinen kleinen Geschäften und Arztpraxen Versorgungsaufgaben für die Siedlung übernimmt. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese flächen- und verkehrsintensiven Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da sie dem Ziel der Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung und der Erhaltung des Siedlungscharakters entgegenstehen.

Die Flächen der katholischen und evangelischen Kirchengemeinde sowie der Grundschule am Sunderplatz werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Das Siepental als zentrales Element des Siedlungsgrundrisses wird als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und damit dauerhaft als öffentlicher Freibereich gesichert.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Hierbei werden die für den Erhalt des Siedlungsgrundrisses relevanten straßenseitigen Gebäudekanten als Baulinien festgesetzt, um zu garantieren, dass die klaren Linien des Siedlungsgrundrisses auch bei einem anstehenden Neubau erhalten bleiben. Ausnahmsweise dürfen diese zwingend einzuhaltenden Baulinien durch die Errichtung von Vordächern um 1,20 m überschritten werden. Die Errichtung von Vordächern nimmt, solange eine einheitliche Gebäudekante garantiert ist, nur geringen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung. Gleichzeitig wird hiermit dem Wunsch der Bürger Rechnung getragen, einen wettergeschützten Eingangsbereich zu realisieren.

Gartenseitig werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt, so dass je nach Haustyp klar definierte Erweiterungsmöglichkeiten der meist kleinen Siedlungshäuser gegeben sind. Diese Erweiterungsmöglichkeiten leiten sich aus der zum Bebauungsplan erstellten Gestaltungsfibel ab. Die genauen Anbaumöglichkeiten für die einzelnen Gebäude werden detailliert in den Gestaltungsfestsetzungen der Textlichen Festsetzungen geregelt. Übereinstimmend mit dem Ziel „Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung“ werden für das Plangebiet entsprechend des Bestandes Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4; GFZ: 0,8) auf Grund des historischen Siedlungsgrundrisses mit seinen tiefen Hausgärten nicht überschritten. Damit wird eine lockere Bebauungsdichte erzielt und die vorhandene Bebauungsstruktur erhalten. Gleichzeitig werden mit dieser GRZ die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und einem dem Siedlungscharakter entsprechendem niedrigen Versiegelungsgrad Rechnung getragen. Dennoch werden den künftigen Bauherren ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Errichtung der Erweiterungsmöglichkeiten geboten.

Im Bereich Max-Halbach-Straße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie dient als Ausläufer des nördlich angrenzenden Siepental, welches als entscheidendes historisches Merkmal der Siedlung innerhalb der Denkmalbereichssatzung unter Schutz gestellt wird.

4.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Kompensation des Eingriffs

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden mittels eines landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt. Da es sich bei der Planung um die Sicherung des vorhandenen Bestandes handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen nur für die künftige Errichtung von Anbauten bzw. Carports erforderlich. Hier ist pro angefangene 50 m² überbaute Fläche 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm bzw. 1 hochstämmiger Obstbaum oder 3 einheimische Sträucher zu pflanzen.

Innerhalb des Grünstreifens an der Kleiststraße sind 2 mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Sowohl die erhaltenswerte Platane als auch das Naturdenkmal an der Kleiststraße werden dauerhaft erhalten und werden einschließlich einer 2,5 m Zone geschützt. Im Kronentraufbereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Grundsätzlich sind der siedlungsbildprägende Baum- und Heckenbestand dauerhaft zu erhalten und die großzügigen Freiflächen der Baugrundstücke, als entscheidendes Merkmal des Siedlungsgrundrisses, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B) Kapitel 6.3.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft“ zu entnehmen.

4.4. Gestaltung

Die Siedlung Heimerde ist eine besondere Siedlung. Nur selten wurde die städtebauliche Umsetzung einer Idee so konsequent und in diesem Ausmaß betrieben: die Idee einer Werksiedlung mit dem Charakter einer Gartenstadt.

Aus diesem Grund besteht das Ziel, die Siedlung mit ihren historischen Gestaltungsmerkmalen zu erhalten. Gleichwohl ist die Instandsetzung, Modernisierung und Anpassung der Gebäude an moderne Lebensgewohnheiten von gleichrangiger Bedeutung. Diese beiden Kriterien gilt es bei zukünftigen Um- und Anbauten der Gebäude sensibel miteinander zu vereinbaren.

Der einzigartige Charakter der Siedlung zeigt sich an einer Vielzahl von Elementen:

- Die Einbindung in die Landschaft und die Topographie,
- die städtebauliche Figur, also die Verteilung und Anordnung der Gebäude,
- der Siedlungsgrundriss mit seiner Abfolge von Plätzen, Straßen und Wegen,
- das System der Freiflächen und ihren Einfriedungen und
- die sorgfältig gestalteten Gebäude, die trotz ihres Variantenreichtums eine Einheit bilden.

Diese Einheit in der Architektur entsteht durch die Verwendung gleicher oder ähnlicher Elemente, die in unterschiedlicher Form miteinander kombiniert sind:

- Sattel- und Walmdächer mit dunkelbrauner Tonziegeldeckung und nur wenigen Öffnungen in Form von Dachgauben,
- schmale oder keine Dachüberstände mit Details, wie Ortgang- oder Traufbänder oder hervortretende Sparrenköpfe,
- gleichmäßige Lochfassadengestaltung mit hellen Putzoberflächen und sparsamen Ornamenten, wie Fenster- und Türrahmungen, Gesims- und Traufbänder ohne Wandvorlagen,
- Sockel und drei- bis vierstufige Eingangstreppen mit Metallhandläufen,
- Wechsel zwischen rechteckigen und Rundbogen Fenster- und Türformaten, die sich aufeinander beziehen,
- Holzrahmentüren mit Glasöffnungen, teilweise Vordächer aus Beton,
- Holzfenster mit senkrechter Unterteilung und Klappläden aus Holz,
- runde oder Rundbogenfenster in den Giebeln und schmale, horizontale unterteilte Fensterbänder zu den Treppenhäusern der Mehrfamilienhäuser.

Um diesen Charakter des Siedlungsbildes weiterhin zu erhalten, wurde eine Gestaltungsfibel für die gesamte Siedlung Heimaterde erstellt. Die Fibel zeigt in textlichen und bildlichen Erläuterungen auf, wie die Bausubstanz der Siedlung im denkmalpflegerischen Sinne am historischen Vorbild orientiert instandgesetzt und auch baulich erweitert werden kann.

Die Fibel besteht aus Faltblättern zu den einzelnen Haustypen. Sie beinhaltet einerseits zwingende Vorgaben, die bei Um- und Anbaumaßnahmen verbindlich einzuhalten sind, andererseits Ausführungshinweise, deren Umsetzung über die zwingenden Vorgaben hinaus zum Erhalt des historischen Erscheinungsbildes beitragen. Da die Gestaltungsfibel nur eine Orientierungshilfe darstellt und keinen rechtsverbindlichen Charakter hat, werden die zwingenden Vorgaben der Gestaltungsfibel in Form von detaillierten Gestaltungsfestsetzungen innerhalb der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtlich verankert.

Diese Gestaltungsfestsetzungen treffen klar definierte Aussagen bezüglich der äußeren Gestaltung und Anbaumöglichkeit jedes einzelnen Haustyps. Die gestalterischen Festsetzungen

ergeben sich aus der bereits vorhandenen Bebauung bzw. dem bestehenden Siedlungscharakter. Die Auswirkungen dieser Gestaltungsfestsetzungen sind für die künftigen Bauwilligen nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

Der hier relevante Teilbereich der Siedlung Heimaterde weist in erster Linie Gebäude mit Spritzputzfassade in unterschiedlichen Beigetönen auf. Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen werden zur Erhaltung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung Spritz- und Kratzputze in den RAL-Tönen entsprechend der Haustypen festgesetzt. Andere Putze, Verklinkerungen und Verkleidungen der Fassade werden ausgeschlossen. Größe und Form der Fenster- bzw. Türöffnungen sind zwingend nach dem historischen Vorbild des jeweiligen Haustyps beizubehalten. Zusätzliche Fassadenöffnungen sind daher unzulässig.

Innerhalb des Gebietes gibt es drei verschiedene Dachformen, das Satteldach, das Walmdach und das Zeltdach, die vom jeweiligen Haustyp abhängig sind. Demnach sollen diese Dachformen entsprechend der Haustypen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch die Festsetzung dieser verschiedenen Dachformen soll die Dachlandschaft der Siedlung, die das Siedlungsbild entscheidend mitprägt, erhalten bleiben.

Dachgauben sollen nach historischem Vorbild des jeweiligen Haustyps zulässig sein und beziehen sich auf die Lage der darunter liegenden Fassadenöffnungen. Dachflächenfenster sollen ausschließlich auf der rückwärtigen Gebäudeseite zulässig sein und sind in ihrer Anordnung auf die darunter liegenden Fensterbreiten und -achsen zu beziehen. Ausnahmen bilden zwingend erforderliche Rettungswege.

4.5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen und Fußwege erschlossen. Zur besseren Andienung bzw. zur Entsorgung der Gartenbereiche im Bereich der Reihenhausbebauung am Bromersfeld und Max-Halbach-Straße/Sunderweg sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sogenannte ‚Mistwege‘ als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ‚Zwischen den Gärten‘, die sich in Privatbesitz befindet, wird ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der Erschließungsweg der Gebäude Max-Halbach-Straße 75–81 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die historische Wegeführung dauerhaft zu sichern und den Ansprüchen der Versorgungsträger Rechnung zu tragen. Die Zufahrt des Schulgrundstückes von der Kleiststraße aus wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Somit ist die Erreichbarkeit der vorgeschlagenen Lehrerstellplätze auf dem Schulgrundstück gesichert und dem

Wunsch der Leitungsträgers entsprochen. Der Fußweg am Bromersfeld als historische Wegeverbindung wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert.

Im gesamten Plangebiet dürfen Stellplätze und überdachte Stellplätze (offene Carports) nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden; Garagen sind nicht zulässig. Der ursprüngliche Siedlungsgrundriss sah weder Garagen noch Carports vor, so dass entsprechende Bauwerke nicht Bestandteil des historischen Siedlungsbildes sind. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung und der immer weiter steigenden Anzahl von PKW, sind zukünftig Stellplätze und Carports als siedlungsverträgliche Elemente zulässig. Die Errichtung von Garagen als geschlossene Bauwerke würde entscheidend in den Siedlungscharakter eingreifen und das durchlässige Siedlungsbild erheblich verändern.

Den Einzel- und Doppelhäusern ist in der Regel je Wohneinheit eine Stellplatzfläche zugeordnet. Diese Flächen befinden sich in den seitlichen Grenzabständen der Gebäude. Im Einzelfall ist die Realisierung einer zugeordneten Stellplatzfläche nicht möglich, da der historische Hecken- bzw. Bruchsteinmauerbestand diesem entgegensteht. Diese Stellplatzflächen sowie die der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus sind im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die künftigen Nutzungsansprüche an der privaten Verkehrsfläche werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt:

GFLR 1 „Max-Halbach-Straße 75-81“

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Gehrecht und nicht-motorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

GFLR 2 Zufahrt Schulgrundstück

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

GR Fußweg Bromersfeld

Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

4.7. Ver- und Entsorgung

Bei der Planung handelt es sich um die Sicherung des Bestandes, so dass das Gebiet bereits vollständig erschlossen und die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation, etc. gesichert ist. Lediglich die Neubebauung am Sunderweg muss zukünftig an die vorhandenen Systeme in den umliegenden Straßen angeschlossen werden.

Ebenso ist die Unterbringung der Abfallbehältnisse bereits Bestand, so dass hier keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

4.8. Schallschutz

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch Lärm vorbelastet. Entlang der Max-Halbach-Straße und der Kleiststraße sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsimmissionen Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich, im übrigen Bereich des Plangebietes reichen Fenster der Schallschutzklasse 2, die der heutigen Energiesparverordnung entsprechen, aus. Der Einbau entsprechender Fenster ist nur für einen Neubau erforderlich, vorhandene Fenster im Bestand müssen nicht ersetzt werden. Im Bereich des vorhandenen Lebensmittelmarktes sind keine gesonderten Schallschutzmassnahmen erforderlich, eine Nachtanlieferung ist aber ausgeschlossen. Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B) Kapitel 6.3.1 „Schutzgut Mensch“ zu entnehmen.

5. Vereinfachtes Änderungsverfahren

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 30.01.2007 empfohlen, die Planzeichnung zum Satzungsbeschluss an der Kleiststraße im Bereich südlich der Grundsschule am Sunderplatz zu ändern. Daher wurde im Anschluss an die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auslegung ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Auslegungsentwurf war südlich der Grundschule am Sunderplatz entlang der Kleiststraße auf dem städtischen Grundstück eine überbaubare Fläche von 15m x 10m zur Errichtung eines Doppelhauses dargestellt. Diese Fläche wird seit vielen Jahren als Veranstaltungsplatz für das Heimat- und Schützenfest der Siedlung Heimaterde und für Veranstaltungen der benachbarten katholischen Kirchengemeinde genutzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde nach Alternativstandorten für einen solchen Veranstaltungsplatz gesucht. Da in unmittelbarer Nähe zu dieser Fläche keine geeignete Ersatzfläche für derlei Veranstaltungen vorhanden ist, wird die Fläche nunmehr nach wie vor von einer Bebauung freigehalten. Aus diesem Grunde ist auch kein Ausgleich im Sinne des Landschaftspflegerischen Begleitplanes für diese Fläche erforder-

lich. Daher wird in der Maßnahmenfläche westlich der katholischen Kirche auf die Anpflanzung eines Baumes verzichtet. Es werden somit zukünftig nur zwei Bäume realisiert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und die Änderung städtebaulich begründet war, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Seitens des Umweltamtes als Träger Öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen. Die vorgebrachten Anregungen des Immobilienservices werden verwaltungsintern abgestimmt. Somit bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

6. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz/Wohneinheiten:

Wohnbaufläche	ca. 5,8 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,3 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,1 ha
private Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,5 ha
private Grünfläche	ca. 0,05 ha
Plangebiet gesamt	ca. 8,8 ha

Teil B**7. Umweltbericht****7.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der historischen Siedlung Heimaterde, die nach dem 1. Weltkrieg in mehreren Bauabschnitten entstand. Träger dieser Siedlung war eine für Betriebsangehörige der Firma Krupp in Essen gegründete Genossenschaft. Sie ist ein typisches Beispiel einer Arbeitersiedlung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts und daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Im Rahmen der fortschreitenden Privatisierung der Siedlung soll ordnend in die Siedlungsstruktur eingegriffen werden, um das Erscheinungsbild weitestgehend zu erhalten bzw. den historischen Charakter zu sichern. Demnach wird über den Bebauungsplan in erster Linie die bestehende Bebauung festgesetzt, Neubebauung ist nur im Rahmen von Baulückenschließungen vorgesehen. Für die zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser werden Anbauten ermöglicht, um den heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Die großzügigen öffentlichen und privaten Freibereiche bleiben weitestgehend erhalten.

7.2. Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Gebietsentwicklungsplan NRW vom 15.12.1999
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Schalltechnische Untersuchung RWTÜV Essen 01.08.2002 und 08.11.2006
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	

Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan vom 28.02.2005
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	Landschaftspflegerischer Begleitplan Büro Lesser/Albert/Bielefeld GbR, Januar 2003 und November 2006
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan Büro Lesser/Albert/Bielefeld GbR, Januar 2003 und November 2006 Altlastenkataster Nutzungsrecherche & orientierende Gefährdungsabschätzung, Büro Ostermann & Partner, Wuppertal, 20.10.2005
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Städtebauliche Entwerfskonzeption
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Hydrogeologische Untersuchung, Büro Ostermann & Partner, Wuppertal, 01.04.2003
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 22. und 33. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Landschaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan Büro Leser/Albert/Bielefeld GbR, Januar 2003 und November 2006
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	Gutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

* in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

7.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.3.1 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Bestandsbeschreibung

Hauptlärmverursacher innerhalb des Plangebietes ist der Straßenverkehr. Bei der Lärmminierungsplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes mit Gesamtschallimmissionspegeln von 50-60 dB(A) tags und 40-50 dB(A) nachts zu rechnen ist.

Im Rahmen des spezifischen Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan wurde ermittelt, dass eine Beeinträchtigung in erster Linie durch die südlich gelegene Kleiststraße und die östlich verlaufende Max-Halbach-Straße stattfindet. Hier werden an den straßenzugewandten Fassa-

den sowohl die Orientierungswerte der DIN 18 005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts, die als Grenze für eine schädliche Umwelteinwirkung herangezogen werden können, überschritten. Die Orientierungswertüberschreitung ist nur an der jeweils ersten Bebauungsreihe zu erwarten.

Zusätzlich zum Verkehrslärm wurden im Rahmen eines gesonderten Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan die Geräuschemissionen und –immissionen durch den Lebensmittelmarkt am Sunderweg ermittelt. Der SB-Markt ist aufgrund der Beobachtungen vor Ort und wegen der Lage innerhalb der Wohnsiedlung als Nahversorgungseinrichtung anzusehen. Ein Kundenparkplatz mit ca. 16 PKW-Stellplätzen ist lediglich an der Straßenseite des Gebäudes unmittelbar an der Straße vorhanden. Für die Beurteilung werden die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 und der TA Lärm für gewerbliche Anlagen in reinen Wohngebieten von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Hierbei beginnt die Tageszeit um 6 Uhr und endet um 22 Uhr, die Nachtzeit beginnt um 22 Uhr und endet um 6 Uhr. Der SB-Markt wurde besichtigt und zu den maßgeblichen Geräuschquellen befragt. Anlieferverkehr durch LKW zur Nachtzeit kann nach Angaben des SB-Marktes ausgeschlossen werden. Maßgebend für die Beurteilung der Geräusche ist daher die Tageszeit. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um nicht mehr als 30dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der Immissionsrichtwert für WR-Gebiete von 50 dB(A) wird an dem Wohnhaus Ginsterweg 1 um 3 dB(A) überschritten. An den übrigen Bezugspunkten sind keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Immissionsrichtwertüberschreitungen von mehr als 30 dB(A) bei kurzzeitigen Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm, beispielsweise beim Türeinschlagen oder Motorstart, sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Plangebiet ist im Bereich der Kleiststraße und der Max-Halbach-Straße als durch Verkehrslärm deutlich vorbelastet einzustufen. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierbei besteht für Hauseigentümer der bereits vorhandenen Häuser keine Verpflichtung, die Fenster zu erneuern. Bei Neu- oder Umbauten sind die Anforderungen jedoch zu berücksichtigen. Für die Wohnhäuser im Inneren des Plangebietes sind keine spezifischen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die berechneten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für WR-Gebiete am Wohnhaus Ginsterweg 1 um 3 dB(A) in Bezug auf den Gewerbelärm belegen, dass es sich um ein ge-

räuschvorbelastetes Gebiet aufgrund der gewachsenen örtlichen Situation handelt.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung des Plangebietes als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet sind bzgl. der Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes oder der Umgebung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Allerdings ist das Plangebiet selbst in Teilbereichen durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm vorbelastet.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung handelt es sich in erster Linie um die Sicherung des Bestandes, so dass sich der Lärmpegel bei Nichtdurchführung der Planung, verglichen mit der tatsächlichen Ausführung, weder positiv noch negativ in einem erheblichen Maß verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung reagiert auf die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten, möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Zur Minderung der Verkehrsimmissionen erfolgt die Festsetzung der Fenster-Schallschutzklasse 3 (Lärmpegelbereichs IV) sowie entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung entlang der Kleiststraße bzw. Max-Halbach-Straße. Des weiteren wird der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume an den straßenzugewandten Fassaden festgesetzt.

Bezüglich der Immissionsrichtwertüberschreitung im Bereich des SB-Marktes wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Geräuschvorbelastung insbesondere in dem reinen Wohngebiet westlich des SB-Marktes hingewiesen. Zur Vermeidung einer Richtwertüberschreitung am Tage ist eine Einhausung des LKW-Stellplatzes an der Nordwestseite des Gebäudes und der Anlieferrampe an der Nordecke des Gebäudes denkbar. Da aber selbst bei einer derartigen Einhausung der Warenanlieferung nicht sichergestellt werden kann, dass an der dem SB-Markt gegenüber liegenden Straßenseite (Bromersfeld 1) nachts das Maximalpegelkriterium eingehalten wird, bleibt eine Warenanlieferung des SB-Marktes zur Nachtzeit auch zukünftig ausgeschlossen.

Aspekt Erholung und Regeneration

Bestandsbeschreibung

Bei der Planung handelt es sich in erster Linie um die Bestandssicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Demnach werden die für die Siedlung Heimerde charakteristischen Siepentäler und großzügigen privaten Gärten als öffentliche bzw. private Grünflächen erhalten und tragen zur Durchgrünung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes bei. Aufgrund der hohen Bedeutung der Siepentäler für den Charakter der Siedlung, werden sie über die Denkmalbereichssatzung unter Schutz gestellt.

Bewertung

Sowohl das Siepentäl im Nord-Osten des Plangebietes als auch die großzügigen privaten Gärten stellen eine wichtige Funktion für den Aspekt Erholung- und Regenerationsmöglichkeiten dar und sind dementsprechend zu sichern. Aus diesem Grund wird auch der südliche Ausläufer des Siepentales als private Grünfläche festgesetzt und bleibt somit als nicht überbaute Fläche dauerhaft erhalten.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die öffentliche Grünfläche und die privaten Gärten bleiben weitgehend in ihrem bisherigen Zustand erhalten. Ausgenommen hiervon sind die beiden Flächen, wo der Siedlungsgrundriss im Rahmen einer Baulückenschließung ergänzt wird. Die für die Allgemeinheit bedeutenden historisch bedingten Fußwegeverbindungen werden bei Durchführung der Planung ebenfalls erhalten und gesichert.

Mit Durchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion erkennbar.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des 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 demnach nicht vor. In diesem Raum befinden sich auch keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW.

Bei der Planung handelt sich in erster Linie um eine Bestandssicherung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser durch Anbaumöglichkeiten erweitert und somit den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst. Im Bereich Sunderweg 89 kann zukünftig ein Einfamilienhaus als zusätzliche Bebauung realisiert werden. Laut dem Landschaftspflegerischen Begleitplan sind hierfür Anpflanzungen als entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschafts- bzw. Stadtbild

Die Siedlung Heimaterde wurde als Gartenstadt konzipiert, deren Gestaltungsideen noch deutlich ablesbar sind: Im Wechsel zwischen aufgelockerter und geschlossener Bebauung entstand ein großzügiger Siedlungsgrundriss mit ausgedehnten öffentlichen Freiräumen und von Hecken gesäumten Gärten. Die städtebauliche Figur der Siedlung wird wesentlich durch die fünf schmalen und bis zu 15 Metern tiefen Bachtäler, die sogenannten „Siepen“, bestimmt.

Der Siedlungskern mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur gruppiert sich um den Sunderplatz. Die umgebende Wohnbebauung prägt eine ein- bis zweigeschossige Doppel- und Einzelhausbebauung mit den für diesen Siedlungsstil typischen groß bemessenen Hausgärten im Blockinnern. Südlich des Sunderplatzes befindet sich an der Kleiststraße der Festplatz, auf dem traditionell übers ganze Jahr verteilt zahlreiche Veranstaltungen stattfinden. Neben der Bausubstanz ist auch der charakteristische, das Ortsbild entscheidend mitbestimmende, alte Baum- und Heckenbestand der Siedlung zu großen Teilen erhalten.

Biotoptypen

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Bewertung der Nutzungsstrukturen und Biotoptypen durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend intensiv gepflegte Ziergärten mit ihren charakteristischen Pflanzbeständen anzutreffen. In den meisten

Gärten dominieren von (Zier-)Gehölzen umfasste Rasenflächen. Der früher übliche Gemüseanbau bzw. die Kleintierhaltung für die Selbstversorgung ist nur noch rudimentär erhalten.

Im Nordosten des Plangebietes stockt eine dichte, gut eingewachsene Baumhecke mit mittlerem Baumholz. Sie hat Anschluss an den Gehölzbestand des nördlich angrenzenden Siepentales.

Neben den Laub-, Nadel- und z.T. hochstämmigen Obstbäumen in den Privatgärten prägen zahlreiche Baumreihen/-gruppen und Einzelbäume an Straßen und auf den öffentlichen Plätzen den Gehölzbestand der Siedlung. Hierzu gehören:

- alte Linden und Birken in den Vorgärten an der Kleiststraße,
- zwei alte Baumweiden am Weidenweg,
- vier einzelne Kastanien am Ginsterweg,
- eine Berg-Ahornreihe und Birkengruppen entlang der Max-Halbach-Straße
- Eine alte von Pappeln, Birken, Esskastanien, Ahorn und Süßkirschen gebildete Baumhecke um den Schulhof
- Eine Baumgruppe aus Birken und Linde an der katholischen Kirche
- Birken und Hainbuchengruppen auf dem Sunderplatz
- Je eine Platane, Walnuss und Kastanie auf dem geschotterten Platz (Festplatz) an der Kleiststraße

Insbesondere die Hecken- und Baumpflanzungen (sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen) weisen aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes eine hohe Wertigkeit innerhalb des Plangebietes auf. Die strukturarmen Zier- und Nutzgärten haben hingegen eine eher geringe Biotopfunktion.

Pflanzen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise und Informationen zum Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten vor. Aufgrund der vorliegenden Biotoptypen sind diese auch nicht zu erwarten. Weiterführende floristische Erhebungen wurden daher nicht durchgeführt.

Geschützter Baumbestand

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde der im Plangebiet vorhandene Baumbestand aufgenommen. Neben den Laub-, Nadel- und z.T. hochstämmigen Obstbäumen in den Privatgärten prägen zahlreiche Baumreihen/-gruppen und Einzelbäume an Straßen und

auf den öffentlichen Plätzen den Gehölzbestand der Siedlung. Der gesamte Gehölzbestand, der das Ortsbild entscheidend mitbestimmt, ist als erhaltenswert einzustufen. Auf dem städtischen Grundstück an der Kleiststraße (Festplatz) befindet sich zudem ein Naturdenkmal.

Tiere

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise und Informationen zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten vor.

Bewertung

Die vorhandenen Siepentäler haben entscheidenden Einfluss auf den historischen Siedlungsgrundriss. Sie weisen für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung auf.

Der vorhandene Baum- und Heckenbestand besitzt insgesamt betrachtet aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Aufgrund der das Ortsbild entscheidend mitbestimmenden städtebaulichen Bedeutung des Baum- und Heckenbestandes ist der vorhandene Gehölzbestand jedoch dauerhaft zu erhalten. Dies gilt insbesondere für das vorhandene Naturdenkmal und die vorhandene Platane an der Kleiststraße (Festplatz).

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Landschafts- bzw. Stadtbild

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine dem Erscheinungsbild der Siedlung Heimaterde angepasste Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erwarten. Die Erholungsfunktion wird ebenfalls nicht betroffen.

Biotopstrukturen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die großzügigen privaten Freibereiche und die öffentliche Grünfläche im Bereich des Siepentales gesichert. Da es sich in erster Linie um eine Bestandssicherung handelt, ist von einer planungsbedingten wesentlichen Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen nicht auszugehen.

Im Bereich Sunderweg 89 wird neuer Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses geschaffen. Für die Bebauung dieses Grundstückes ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 214 Punkten, was bedeutet, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht

kompensiert werden kann. Dieses geringe Defizit kann jedoch vernachlässigt werden.

Geschützter Baumbestand

Grundsätzlich ist der vorhandene Baum- und Heckenbestand innerhalb der Siedlung als siedlungsprägendes Element zu erhalten. Insbesondere das Naturdenkmal und die Platane an der Kleiststraße sind als erhaltenswert festgesetzt und sind somit dauerhaft geschützt. Sollten dennoch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützte Bäume entfernt werden müssen, sind diese über eine entsprechende Fällgenehmigung gemäß der Satzung zu ersetzen.

Tiere

Da die existierende öffentliche Grünanlage (Siepental) dauerhaft erhalten bleibt und von Eingriffen der Planung nicht berührt wird, sind keine Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Tiere zu erwarten. Auch die privaten Grünflächen bleiben, abgesehen von möglichen Anbauten an den meist sehr kleinen Siedlungshäusern, weitestgehend erhalten, so dass auch hier nur baubedingte Beeinträchtigungen für die Tierwelt zu erwarten sind. Gehölzrodungen dürfen aber zum Schutz der Vogelwelt grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würde sich an dem heutigen Erscheinungsbild nichts ändern.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen den Erhalt der großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie des vorhandenen Baum- und Heckenbestandes. Sowohl die erhaltenswerte Platane als auch das Naturdenkmal an der Kleiststraße werden dauerhaft erhalten und einschließlich einer 2,5 m Zone geschützt. Im Kronentraufbereich sind keine baulichen Anlagen zulässig

Die künftigen Wohnraumerweiterungen und die Neubebauung am Sunderweg werden entsprechend dem LBP ausgeglichen.

Für die künftigen Wohnraumerweiterungen sind pro angefangene 50 m² überbaute Fläche 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm bzw. 1

hochstämmiger Obstbaum oder 3 einheimische Sträucher zu pflanzen

Innerhalb des Grünstreifens an der Kleiststraße sind 2 mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren. Bestehende Versiegelungen bzw. Befestigungen sind zu entfernen. Der Pflanzstreifen an der Kleiststraße ist unterhalb der Bäume mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Die Ansaatflächen sind im Zuge der städtischen Pflegerhythmen zu mähen.

7.3.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Geologie

Regionalgeologisch befindet sich das Gebiet am nördlichen Rand des Rheinischen Schiefergebirges. Die Festgesteinsbasis bilden Schichten des flözführenden Oberkarbons, die hier als Ton-, Schluff- und untergeordnet als Sandsteine (Sprockhöveler Schichten, Namur C) zu erwarten sind. Diese Schichten sind im Bereich des Untersuchungsgebietes von ca. 2-4m mächtigen quartären Schichten aus Verwitterungsprodukten der Sprockhöveler Schichten und von Löß überlagert.

Bodenarten

Im Plangebiet liegen im wesentlichen Parabraunerden vor. In den Siepentälern sind die Böden stellenweise als Gley und Anmoorgley zu klassifizieren.

Versiegelung

Das Plangebiet weist heute für eine Wohnsiedlung eine relativ niedrige Versiegelung auf. Die Gartenstadtidee mit den großzügigen privaten Freibereichen führt in der Regel zu einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4. Auch in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus am Ginsterweg und am Sunderplatz liegt sie bei 0,3 bis 0,4. Die geringe 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.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Plangebietes befanden sich ehemals gewerblich genutzte Standorte. Die Recherche im Altlastenkataster der Stadt sind insgesamt sieben Flächen ausgewiesen, für die aufgrund ihrer ehemaligen Nutzung ein Verdacht auf mögliche Altlasten/Bodenbelastungen besteht. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet im Hinblick auf den Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG ausführlich überprüft. Die auf Grundlage der Nutzungsrecherche durchgeführte orientierende Gefährdungsabschätzung hat ergeben, dass in den Sondierungen im Bereich der Verdachtsflächen am Sunderplatz 1 und 2 bzw. an der Kleiststraße 67 geringmächtige Auffüllungen, bestehend aus umlagertem Boden mit geringem Anteil an Bauschutt vorhanden sind. Die Prüfwerte der BBodSchV wurden bei diesen Proben für alle Nutzungen unterschritten. In allen anderen Sondierungen wurde ausschließlich gewachsener Boden angetroffen.

Bewertung

Der Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen konnte für keine Fläche bestätigt werden.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird in erster Linie der heutige Bestand gesichert, sowohl im Bereich des Gebäudebestandes als auch im Bereich der Verkehrswege. Die bestehenden Gebäude werden zum Teil lediglich in Form von verträglichen Anbaumöglichkeiten ergänzt, so dass auch zukünftig die Versiegelung des Plangebietes nicht wesentlich höher ist als zum heutigen Zeitpunkt. Es ist daher nur von geringen Eingriffen in das Schutzgut Boden auszugehen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich bei der Planung in erster Linie um den Schutz des Bestandes handelt und lediglich moderate Anbaumöglichkeiten für die zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser zugelassen werden, würden sich bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem heutigen Stand keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der Planung als gering einzustufen, da zum heutigen Bestand in erster Linie lediglich Wohnraumerweiterungen zugelassen werden. Die

Baulückenschließung am Sunderweg ist als verträglicher Eingriff in das Schutzgut Boden anzusehen. Als Minderungsmaßnahme für den Eingriff sollen für private Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen regenwasserdurchlässige Befestigungsmaterialien verwendet werden. Die entsprechende Festsetzung dient dazu, Niederschlagswasser direkt zu versickern und damit in Teilbereichen des Plangebietes einen Teilaspekt der natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter) zu fördern.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Natürliche offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten für die Trinkwassergewinnung.

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die Kuppenlage des Gebietes bestimmt. Im Taleinschnitt, der sich im Nordosten des Gebietes anschließt, sind in der Hydrogeologischen Karte Quellaustritte verzeichnet. Der hier liegende Zierteich soll durch Grundwasseraustritte gespeist sein. Die Höhenlage des Grundwasserspiegels im Festgestein fällt voraussichtlich mit dem Gefälle des Geländes nach Nordosten hin ab.

Abwasser / Niederschlagswasser

Das anfallende Abwasser innerhalb des Plangebietes kann auch weiterhin in die vorhandene Abwasserkanalisation eingeleitet werden.

Bedingt durch die Dimensionierung des weiterführenden Kanalnetzes wurde für den Bereich des Plangebietes ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % zugrunde gelegt, so dass bei einer Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation bei Überschreitung des abflusswirksamen Flächenanteils von 40 % im Bebauungsplangebiet für das Oberflächenwasser der neu geplanten Bebauung geeignete Rückhaltemaßnahmen errichtet werden müssen.

Bewertung

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

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorliegen, werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst. Es ist aber zu berücksichtigen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten im Plangebiet ggf. aufgefundene Quellgebiete entsprechend gefasst und schadlos abgeleitet werden müssen. Bei Vorfinden eines Quellbereiches sind in jedem Fall die Untere Wasserbehörde und die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu benachrichtigen.

Abwasser / Niederschlagswasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Vor diesem Hintergrund ist eine Abwasserbeseitigung bereits zum jetzigen Zeitpunkt gewährleistet. Neubebauung findet nur im Bereich am Sunderweg als Baulückenschließung statt, so dass keine erhebliche Mehrbelastung des Kanalnetzes zu erwarten ist.

Das zum Bebauungsplan erstellte Gutachten über Bodenuntersuchungen zur Niederschlagsversickerung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der vorgegebenen Untersuchungspunkte aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit von der Möglichkeit einer Versickerung abgesehen werden sollte. Sollte ein künftiger Eigentümer im Plangebiet trotzdem eine Versickerung planen, ist zu beachten, dass jeweils ein Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen ist.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich keine nennenswerte Änderung des ökologischen Wertes gegenüber dem heutigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Vor diesem Hintergrund ist eine Abwasserbeseitigung bereits zum jetzigen Zeitpunkt gewährleistet. Neubebauung findet nur im Bereich am Sunderweg als Baulückenschließung statt, so dass keine erhebliche Mehrbelastung des Kanalnetzes zu erwarten ist.

ckenschließung statt, so dass keine erhebliche Mehrbelastung des Kanalnetzes zu erwarten ist. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % für eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet zu sorgen ist.

7.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr mit Stand von 2003 weist für das Plangebiet den Planungshinweis „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ aus, d.h. Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Es wird daher empfohlen, die günstigen Bebauungsstrukturen zu erhalten. Im Bereich des Siepentaales wird für das Plangebiet der Planungshinweis „Städtische Park- und Grünanlage“ ausgewiesen, d.h. bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum, der von Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Vorhandene Vegetationsstrukturen sollen erhalten und ausgebaut werden, eine Vernetzung der Grünflächen ist anzustreben.

Bewertung

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund der lockeren Bebauung und der großzügigen privaten und öffentlichen Grünflächen insgesamt als günstig zu bewerten.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Da es sich bei der Planung in erster Linie um Bestandssicherung handelt, werden die lokalklimatisch günstigen Bebauungsstrukturen erhalten. Ebenso wird der bioklimatisch wertvolle innerstädtische Ausgleichsraum im Bereich des Siepentaales planungsrechtlich gesichert.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine erheblichen Änderungen der klimatischen Funktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da insgesamt die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima nur von geringer Bedeutung sind, erfolgen keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung bzw.

Verringerung der (ohnehin geringen) klimatischen Auswirkungen.

Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird dem „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ bzw. im Bereich des Siepentales den „Städtischen Park- und Grünanlagen“ zugeordnet. Aufgrund dieser Zuordnungen und dem bioklimatisch wertvollen innerstädtischen Ausgleichsraum ist eine hohe Immissionsbelastung hier nicht zu erwarten.

Emissionsbelastungen werden innerhalb des Plangebietes vorrangig durch die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen hervorgerufen. Die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung wurde für das Stadtgebiet mit Hilfe eines Screeningprogramms (Immis-Luft) ermittelt. Es wurden Berechnungen für PM10 und NO2 durchgeführt welche sowohl die städtische Hintergrundbelastung als auch die lokale Situation in den Straßen (Verkehrsbelastung, Ausbreitungsbedingungen) erfasst. Hierbei ergaben sich für die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Straßen (Max-Halbach-Straße, Kleiststraße) keine Grenzwertüberschreitungen. Die Luftschadstoffimmissionsbelastung im Plangebiet wird daher im wesentlichen von der städtischen Hintergrundbelastung geprägt.

Bewertung

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen und des positiven Luftaustausches innerhalb des Plangebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Da es sich bei der Planung in erster Linie um die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung geht, wird die lufthygienische Situation nicht zusätzlich beeinträchtigt. Lediglich im Bereich der Baulückenschließung am Sunderweg wird in die bestehende lufthygienische Situation eingegriffen. Eine relevante Veränderung der lufthygienischen Situation des Plangebietes und des Umfeldes ist durch die Bebauungsplanung jedoch nicht zu erwarten und somit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft ausgelöst.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei der heutigen lufthygienischen Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Neubebauung findet nur im Bereich am Sunderweg als Baulückenschließung statt, so dass keine erhebliche Mehrbelastung der lufthygienischen Situation zu erwarten ist.

7.3.6 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zukünftigen Denkmalbereichs III Siedlung Heimaterde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Aufgabe der Denkmalbereichssatzung ist die Benennung von Schutzzinhalten, mit dem Ziel, die zukünftige bauliche Entwicklung der historischen Arbeitersiedlung so zu steuern, dass Veränderungen mit dem historischen Bestand verglichen, an den historischen Spuren gemessen und mit den denkmalpflegerischen Schutzziele abgestimmt werden können.

Diese Schutzziele sind:

- Erhaltung der städtischen Struktur, d.h. des von bestimmten Merkmalen geprägten, historischen Siedlungsgrundrisses
- Erhaltung der architektonisch besonders ausgebildeten Ensembles
- Erhaltung des Gesamtcharakters
- Erhaltung von Freiflächen
- Erhaltung von Blickbezügen

Bewertung

Die Siedlung Heimaterde wurde vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege als denkmalwürdig eingestuft. Um den ursprünglichen Siedlungsgrundriss und Siedlungscharakter zu erhalten, ist der Erlass einer Denkmalbereichssatzung unerlässlich. Die Denkmalbereichssatzung bietet in

Zusammenhang mit dem Rahmenkonzept und den Bebauungsplänen ein umfassendes Schutzprogramm zum Erhalt der historischen Arbeitersiedlung.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die Inhalte der Denkmalbereichssatzung und des Bebauungsplanes greifen ineinander und ergänzen sich in ihren Festsetzungen, so dass von einer ausschließlich positiv wirkenden Planung auf die Umsetzung und Durchsetzung des Denkmalbereichs ausgegangen werden kann.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Die Denkmalbereichssatzung alleine bietet keinen ausreichenden Schutz zum Erhalt der Siedlung, so dass bei Nichtdurchführung der Planung das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung zukünftig weitestgehend verloren gehen würde.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zusätzlich zur Ausweisung des Denkmalbereichs werden im Bebauungsplan detaillierte Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage der erstellten Gestaltungsfibel getroffen, um so einen ausreichenden Schutz zum Erhalt der Siedlung zu gewährleisten.

7.4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches 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 für Teilssegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Erhebliche, d.h. relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Siedlung Heimerde als bedeutende historische Arbeitersiedlung vom Anfang des letzten Jahrhunderts wird nach und nach privatisiert. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat die Siedlung als denkmalwürdig eingestuft. Vor diesem Hintergrund wird die Siedlung zukünftig als

Denkmalbereich ausgewiesen werden, der den Siedlungsgrundriss mit seinen großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen unter Schutz stellt. Um dem historischen Erscheinungsbild der Siedlung gerecht zu werden und den Erhalt des Siedlungsgrundrisses zu untermauern, wurde ein Rahmenkonzept für den weiteren Umgang mit der Siedlung erarbeitet. Dieses schlägt ein mehrstufiges Verfahren für den Erhalt der Siedlung vor, so dass neben der Denkmalbereichssatzung auch eine Gestaltungsfibel und eine flächendeckende Abdeckung mit Bebauungsplänen zum Einsatz kommen. Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt, geht es bei der Planung in erster Linie um die Bestandssicherung. Des weiteren geben detaillierte gestalterische Festsetzungen die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Haustypen vor.

Vor dem Hintergrund der denkmalwürdigen Siedlung Heimerde und der beschriebenen Situation sind andere Planungsmöglichkeiten für diesen Bereich nicht erkennbar.

7.6. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Bilanzierung der Eingriffe wurde nach der Bewertungsmethode „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (Stand Mai 2001) durchgeführt. Die Bewertung der zu untersuchenden Flächen erfolgt hierbei auf der Grundlage von Biotoptypen.

Die Lärmemissionen und -immissionen wurden sowohl für den Verkehrslärm als auch für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb am Sunderweg in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte gem. DIN 18005 und der 16. BImSchV bewertet.

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen einer Nutzungsrecherche und anschließend durch eine orientierende Gefährdungsabschätzung mit entsprechenden Bohrungen beprobt und gem. BBodSchV analysiert und bewertet.

Zudem wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches die Bodenbeschaffenheit hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit betrachtete.

Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr herangezogen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

7.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c 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 Abhilfe zu ergreifen. Unvorgesehen 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 unvorhergesehene 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.

7.8. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Die Siedlung Heimaterde soll aufgrund ihres denkmalwürdigen Charakters dauerhaft in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Dennoch sollen die zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser durch Anbaumöglichkeiten dem heutigen Wohnstandard angepasst werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch führt das Vorhaben durch die Neubebauung von einem Einzelhaus zu einer geringfügigen Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Landschaft ergeben sich zwar Änderungen gegenüber der heutigen Situation, sie sind jedoch nicht erheblich.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Schaffung der Anbaumöglichkeit zwar geringfügige Änderungen gegenüber der heutigen Situation, sie sind jedoch nicht erheblich.

Für das Schutzgut Wasser, wie auch für das Schutzgut Luft und Klima werden keine gravierenden Unterschiede nach Durchführung der Planung festgestellt.

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ergeben sich ausschließlich positive Änderungen. Die Siedlung Heimerde wird zukünftig als Denkmalbereich ausgewiesen und durch den Bebauungsplan mit seinen Gestaltungsfestsetzungen dauerhaft erhalten.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Bebauungsplan

„Bromersfeld/Sunderweg – F 10“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Vorbemerkungen

Dem 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.

Da es sich bei der Planung in erster Linie um eine Bestandssicherung der bestehenden und als schützenswert eingestuften Siedlung Heimaterde handelt, sind Kompensationsmaßnahmen nur im geringen Maße für die zulässigen Wohnraumerweiterungen und die Errichtung von Carports erforderlich. Hier ist pro angefangene 50 m² überbaute Fläche 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm bzw. 1 hochstämmiger Obstbaum oder 3 einheimische Sträucher zu pflanzen. Innerhalb des Grünstreifens an der Kleiststraße sind 2 mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Sowohl die erhaltenswerte Platane als auch das Naturdenkmal an der Kleiststraße werden dauerhaft erhalten und einschließlich einer 2,5 m Zone geschützt. Im Kronentraufbereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. Grundsätzlich ist der siedlungsbildprägende Baum- und Heckenbestand dauerhaft zu erhalten und die großzügigen Freiflächen der Baugrundstücke, als entscheidendes Merkmal des Siedlungsgrundrisses, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Im Hinblick auf die durch das Schallschutzgutachten ermittelten Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr und den ortsansässigen Lebensmittelmarkt innerhalb des Plangebietes wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Auswertung der Umweltbelange gelangt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass bei der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehen Maßnahmen nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

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

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 21.01.2002, Planungsausschuss am 15.01.2002) bzw. zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 22.01.2007, Planungsausschuss am 30.01.2007) des Bebauungsplanes „Bromersfeld/Sunderweg – F 10“ durchgeführt. Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

3.1. Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Bürgerbeteiligung vom 18.02.2002 bis 18.03.2002, Bürgerversammlung am 04.03.2002, TÖB-Beteiligung vom 19.02.2002 bis 23.03.2002) sowie während der aufgrund gesetzlicher Änderungen wiederholten TÖB-Beteiligung (vom 08.09.2006 bis 06.10.2006) eingegangenen Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und zur Offenlage entsprechend bewertet.

In sechs *Bürgereingaben* wurde angeregt, die Grundstücke der neugebauten Häuser (Gemarkung Fulerum, Flur 5, Flurstücke 1605, 1606, 1607, 1609, 1610, 1611, 1612) zwischen Ginsterweg und Kellermannstraße aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, da sie genauso wenig, wie die Neubebauung zwischen Ginsterweg und Weidenweg, die außerhalb des Bebauungsplanes liegt, zum historischen Siedlungsbestand gehören. Dieses Sachverhalt hat sich zwischenzeitlich insofern geändert, als dass durch das erstellte und vom Planungsausschuss beschlossene Rahmenkonzept für die Siedlung Heimaterde eine flächendeckende Überplanung der Siedlung mit Bebauungsplänen vorsieht. Aus diesem Grund sind bereits weitere Bebauungspläne eingeleitet worden, die auch die Neubebauung zwischen Ginsterweg und Weidenweg einschließen, so dass auch für diese Bebauung zukünftig das gleiche Planungsrecht gilt wie für die Bebauung zwischen Ginsterweg und Kellermannstraße.

Ein *Bürger* regte an, zukünftig anstatt nur Carports und offene Stellplätze auch Garagen zuzulassen. Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der Siedlung Heimaterde zum Schutz und zum Erhalt des historischen Siedlungsgrundrisses und Erscheinungsbildes ausgeschlossen. Dem Bürger wurde zwischenzeitlich die Genehmigung zur Errichtung eines Carports erteilt und somit eine einvernehmliche Einigung erzielt.

Eine *Bürgerin* regte an, einen weiteren Einstellplatz/Parkplatz auf ihrem Grundstück zuzulassen, da der öffentliche Parkraum auf Grund eines einseitigen Parkstreifens eingeschränkt wäre. Da die Siedlung Heimaterde aufgrund ihrer siedlungsgeschichtlichen Bedeutung sowie ihrer erhaltenswerten Eigenart in ihrer stadtgestalterischen Qualität vom Rheinischen Amt

für Denkmalpflege als schützenswert eingestuft wurde, wird zukünftig für die gesamte Siedlung ein Denkmalsbereich ausgewiesen. Hierdurch wird der Siedlungsgrundriss mit seinen Gebäudekubaturen, Wegeführungen und den großzügigen öffentlichen und privaten Freiflächen unter Schutz gestellt, um das einheitliche Siedlungsbild zu bewahren. Aus diesem Grunde sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der Abstandsflächen auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig, um den Eingriff in die Freiflächen so gering wie möglich zu halten. Garagen sind nicht zulässig.

Der Pfarrgemeinderat der *Katholischen Kirchengemeinde St. Theresia vom Kinde Jesu* und Vertreter der *Gemeinschaftsgrundschule am Sunderplatz* regten an, das Grundstück an der Kleiststraße von einer Bebauung freizuhalten, da das Grundstück als Festplatz bzw. für Bewegungspausen und als Spielfläche genutzt wird. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 als Wohnbaufläche dargestellt und nicht als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Eine Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ wurde bislang also nur geduldet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zum Offenlagebeschluss der Siedlungsgrundriss durch die Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses ergänzt und somit eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Situation erzielt. Gleichzeitig wurde nach einer geeigneten Ersatzfläche als Festplatz gesucht, allerdings blieb diese Prüfung ohne Erfolg. Aus diesem Grund empfahl der Planungsausschuss in der Sitzung zur öffentlichen Auslegung, die Planzeichnung im Bereich Kleiststraße südlich der Grundschule zum Satzungsbeschluss zu ändern und das Grundstück zukünftig von einer Bebauung freizuhalten. Daher wurde die überbaubare Fläche an dieser Stelle aus dem Bebauungsplan wieder herausgenommen.

Die Hinweise des *Landschaftsverbandes Rheinland* hinsichtlich des Umgangs mit eventuellen Bodendenkmälern wurden aufgenommen.

Das *Staatliche Umweltamt Duisburg* räumte in den Bereichen Immissionsschutz, Abwasserbeseitigung und Gewässerausbau/Hochwasserschutz Bedenken ein. Für den Bereich Immissionsschutz wurde angeregt, den ortsansässigen Lebensmittelmarkt schalltechnisch zu untersuchen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein entsprechendes Schallschutzgutachten erstellt, welches zu dem Schluss kommt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein geräuschvorbelastetes Gebiet handelt und daher keine besonderen Maßnahmen bezüglich des Gewerbelärms erforderlich sind. Eine Nachtanlieferung des Supermarktes wird allerdings ausgeschlossen. Des Weiteren wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf die Lärmvorbelastung des Plangebietes hingewiesen. Im Bereich Abwasserbeseitigung reichten die vorgelegten Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung für eine abschließende Beurteilung der Entwässerung des Plangebietes nicht aus. Die wasserwirtschaftliche Checkliste zur abschließenden wasserwirtschaftlichen Beurteilung der Entwässerung

des Plangebietes wurde eingereicht und damit die Bedenken ausgeräumt. Die Bedenken aus vorfluttechnischer Sicht wurden mit Schreiben vom 05.10.2006 ausgeräumt.

Die *RWE RheinRuhr AG* regte an, den Bereich der Transformatorenstation an der Kleiststraße als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und für die Versorgungsleitungen ein entsprechendes Leitungsrecht auszuweisen. Dieser Anregung wurde entsprochen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die *RWENet AG* (jetzt *RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice*) wies darauf hin, dass im Sicherheitsbereich des vorhandenen 110-kv-Hochspannungskabel von insgesamt 5 m keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden dürfen. Da es sich bei der Planung in erster Linie um die Sicherung des Bestandes handelt und das 110-kv-Hochspannungskabel in der Max-Halbach-Straße, also inklusive erforderlichen Schutzstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, ist es jederzeit zugänglich und erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen.

Die Hinweise der *Berufsfeuerwehr* bezüglich der erforderlichen Löschwassermenge und der erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ebenso wurde der Hinweis der *Viterra Wohnen AG* hinsichtlich der Möglichkeit von „Uraltbergbau“ und widerrechtlichem Bergbau Dritter aufgenommen.

Der *Ruhrverband* wies zunächst darauf hin, dass zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung der Kläranlage eine separate Ableitung des Regenwassers erfolgen sollte. Regenwasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickern und eine Minimierung der Versiegelung von Verkehrsflächen erfolgen. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte hydrogeologische Gutachten kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit innerhalb des Plangebietes von der Möglichkeit einer Versickerung abgesehen werden sollte. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planung in erster Linie um Bestandssicherung handelt, sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen und nur geringe Wohnraumerweiterungen vorgesehen, so dass diesbezüglich keine weitere Versiegelung stattfindet.

Vom *Amt für Umweltschutz* bzw. der *Unteren Wasserbehörde* wurden Hinweise zu Natur und Landschaft, zur Lärmsituation im Plangebiet, zum Klima und zur Versickerung von Niederschlagswasser mitgeteilt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurden durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und dessen Ergebnisse in die Planung eingestellt. Ebenso wurde die Lärmsituation im Plangebiet gutachterlich untersucht und die Ergebnisse entsprechend in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ü-

bernommen. Die Vorgaben der Teilraumklimaanalyse heißen werden im Rahmen des Bebauungsplanes eingehalten. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist bereits jetzt gewährleistet, da es sich bei der Planung in erster Linie um eine Bestandssicherung handelt. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte hydrogeologische Gutachten kommt zudem zu dem Ergebnis, dass aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit innerhalb des Plangebietes von der Möglichkeit einer Versickerung abgesehen werden sollte.

Der Hinweis der *Bezirksregierung Düsseldorf, Dez 59* bezüglich des Bauschutzbereiches wurde als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Ebenso wurden die Empfehlungen des *Kampfmittelräumdienstes* im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

Der Anregung der *RWW Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH*, das Leitungsrecht im Bereich Max-Halbach-Straße 75-81 auszuweiten wurde entsprochen und entsprechend in den Bebauungsplan eingestellt.

Der Hinweis der *Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW* hinsichtlich der Möglichkeit von „Uraltbergbau“ und widerrechtlichem Bergbau Dritter wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) wies auf den Flächenbedarf für Müllbehälternisse und ihre Fahrzeuge hin. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde unter Hinweis auf die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. den Vorschriften der Landesbauordnung NRW hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälternisse sowie der Zufahrtmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge hingewiesen. Die Zufahrtgenehmigung in Privatstraßen ist eine privatrechtliche Angelegenheit, die nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

3.2. Eingaben aus der öffentlichen Auslegung und dem vereinfachten Änderungsverfahren

Die während der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vom 26.02.2007 bis 27.03.2007) eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und gewertet. Des Weiteren wurde im Anschluss ein vereinfachtes Änderungsverfahren (19.06.2007 - 02.07.2007) zur Herausnahme der überbaubaren Fläche an der Kleiststraße durchgeführt, in dem Hinweise des Planungsausschusses zum Offenlagebeschluss aufgegriffen wurden. Auch eingegangene Anregungen im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens wurden ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Vom *Amt für Umweltschutz* bzw. der *Unteren Wasserbehörde* wurden Hinweise zu Klima und Lufthygiene, zum Lärmschutz, zur Entwässerung und zur Umweltprüfung gegeben. Die Aussagen zur Lufthygiene wurden im Umweltbericht ergänzt. Der Hinweis zum Lärmschutz bezüglich der Immissionswertüberschreitung des SB-Marktes wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Ebenso wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen der Hinweis bezüglich des Versiegelungsgrades aufgenommen. Die Hinweise bezüglich der Umweltprüfung wurden nicht aufgenommen, da das Monitoring gemäß § 4c BauGB darin besteht, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten könnten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in entsprechender Ausprägung ermittelt worden sind. Es geht also nicht darum, die Maßnahmen, die zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt worden, zu überwachen, sondern unvorhergesehene Auswirkungen zu erkennen.

Die aufgrund des Verdachts von Bombenblindgängern an zwei Stellen innerhalb des Plangebietes geänderten Empfehlungen des *Kampfmittelbeseitigungsdienstes* wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise aufgenommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde an zwei Stellen der Verdacht auf Bombenblindgänger geäußert. Dieser Verdacht konnte bislang nicht abschließend ausgeräumt werden. Solange in diesen Bereichen keine Baumaßnahmen bzw. Bodenbewegungen erforderlich sind, sind nach Aussage des Ordnungsamtes keine Gefahren zu erwarten.

Den Hinweisen der *RWW Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH* wurde gefolgt und das GFLR 1 entsprechend erweitert.

Dem Hinweis der *Emscher Genossenschaft* wurde nicht gefolgt, da es sich bei der Planung in erster Linie um eine Bestandplanung handelt und eine Neubebauung nur in Form eines Einfamilienhauses zulässig ist.

Eine *Bürgerin* legte gegen den Bebauungsplan Einspruch ein. Trotz Aufforderung zur Abgabe einer Einspruchsbegründung erfolgte diese nicht. Seitens dieser Bürgerin wurden jedoch bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Anregungen vorgebracht. (s. S. 3)

Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens wurden seitens des Umweltamtes als Träger Öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen. Die vorgebrachten Anregungen des Immobilienservices werden verwaltungsintern abgestimmt. Somit bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

4. Planungsalternativen

Die Siedlung Heimaterde als bedeutende historische Arbeitersiedlung vom Anfang des letzten Jahrhunderts wird nach und nach privatisiert. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat die Siedlung als denkmalwürdig eingestuft. Vor diesem Hintergrund wird die Siedlung zukünftig als Denkmalbereich ausgewiesen werden, der den Siedlungsgrundriss mit seinen großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen unter Schutz stellt. Um dem historischen Erscheinungsbild der Siedlung gerecht zu werden und den Erhalt des Siedlungsgrundrisses zu untermauern, wurde ein Rahmenkonzept für den weiteren Umgang mit der Siedlung erarbeitet. Dieses schlägt ein mehrstufiges Verfahren für den Erhalt der Siedlung vor, so dass neben der Denkmalbereichssatzung auch eine Gestaltungsfibel und eine flächendeckende Abdeckung mit Bebauungsplänen zum Einsatz kommen. Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt, geht es bei der Planung in erster Linie um die Bestandssicherung. Des Weiteren geben detaillierte gestalterische Festsetzungen die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Haustypen vor.

Vor dem Hintergrund der denkmalwürdigen Siedlung Heimaterde und der beschriebenen Situation sind andere Planungsmöglichkeiten für diesen Bereich nicht erkennbar.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Bromersfeld/Sunderweg - F 10"

Gemarkung: Fulerum Flur: 3, 5 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S. 332)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) Nr. 1, des Innenministers vom 20.12.1976 i. d. F. v. 27.1.2005.

Stand der Katasterunterlagen: ALK von November 2006

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

Stand: 11.2006

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt. Mülheim an der Ruhr, den	Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes: Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I.A.	Die Oberbürgermeisterin I.V.	Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I.A.	Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt	Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Bebauungsplanentwurf und seine Auslegung beschlossen Mülheim an der Ruhr, den Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt	Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom öffentlich ausgelegt. Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I.A.	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die eingetragenen Änderungen dieses Bebauungsplanentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 7 GO NW in der zur Zeit gültigen Fassung i. V. mit § 10 BauO den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den Im Auftrage des Rates der Stadt	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom örtlich bekannt gemacht worden. Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster I.A.
Amtsleiter	Amtsleiter	Beigeordnete		Ausschussvorsitzender	Schrittführer		Oberbürgermeisterin	Schrittführer

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
Fläche für den Gemeinbedarf
Kirchen und kirchliche Zwecke dienende
Gebäude und Einrichtungen
Schule

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

- 0.2 Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
1 als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsfläche

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
Umfarmstation

Grünflächen

- private Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belasteten Flächen
Schallschutzmaßnahmen (siehe Text)

Gestalterische Festsetzungen
nach § 86 BauO NRW

- Fristrichtung
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeltdach

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

- zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturdenkmal

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
empfohlene Aufteilung der Nutzung
empfohlene öffentliche Parkflächen
vorhandene Bäume
Kronendurchmesser
Kronenschutzbereich
Höhenpunkt m über NHN

Anlage 7 zur Drucksache

Nr.: V07/0546-01

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - WR** Reines Wohngebiet
 -  Fläche für den Gemeinbedarf
 -  Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
 -  Schule

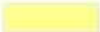
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
-  nur Hausgruppen zulässig
 -  nur Einzelhäuser zulässig
 -  nur Doppelhäuser zulässig
- g** geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
 -  Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

- 0.2** Grundflächenzahl
-  **0.4** Geschossflächenzahl
- I** als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
-  **III** zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  private Verkehrsfläche

Ver- und Entsorgungsanlagen

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Umformerstation

Grünflächen

-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
-  mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Schallschutzmaßnahmen (siehe Text)

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

-  Firstrichtung
- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- ZD** Zeltdach

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

-  zu erhaltende Bäume
-  anzupflanzende Bäume
-  Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahmen

-  Naturdenkmal

Sonstige Signaturen

-  vorhandene Gebäude
-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  empfohlene Aufteilung der Nutzung
-  empfohlene öffentliche Parkflächen
-  vorhandene Bäume
-  Kronendurchmesser
-  Kronenschutzbereich
-  Höhenpunkt m über NHN

Bebauungsplan

"Bromersfeld/Sunderweg – F 10"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 30.01.2007 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 26.02.2007 bis einschließlich 27.03.2007 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22.10.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 20.09.2007 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 20.09.2007 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22.10.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

