

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11"

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Textliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11"

I. Textliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.1 Ausnahmsweise dürfen die Baulinien zur Straße durch Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,2 m überschritten werden (siehe auch Gestaltungsfestsetzungen 6.8.1). § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO
- 1.2 Für die ***Haustypen C, E und F*** (siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen) dürfen die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich im Erdgeschoss durch (ggf. aufgeständerte) Terrassen in einer Tiefe von bis zu 1,5 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

2. Garagen , Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

- 2.1 Garagen sind nur in dem Wohngebiet WR₃ und WR₈ innerhalb der seitlichen Abstandflächen der Hauptbaukörper zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- Stellplätze und Carports sind nur in den Wohngebieten WR₁, WR₃, WR₅, WR₇, WR₈, WR₉ und WR₁₁ innerhalb der seitlichen Abstandflächen der Hauptbaukörper zulässig. Eine Überschreitung der vorderen und hinteren Gebäudeflucht ist unzulässig. Die Stellplatz- oder Carportflächen dürfen 3,0 m x 6,0 m, die Breite der jeweiligen Zufahrten 2,5 m nicht überschreiten.
- 2.2 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 BauNVO

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

GFLR: Neulens Höhe

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GR-1: Fußweg zwischen Max-Halbach-Straße und Neu-

- lens Höhe
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GR-2: Fußweg zwischen Neulens Höhe und Nollendorfstraße
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GR-3: Mistweg östlich Max-Halbach-Straße
Gehrecht zugunsten der Anlieger
- LR-1: Grünfläche G₁ nördlich der Bebauung Buschkante 36-46
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- LR-2: Nollendorfstraße 80-84
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- LR-3: Private Grün- bzw. Waldfläche G₂ zwischen Neulens Höhe und Nollendorfstraße
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr) werden die entsprechend gekennzeichneten Bereiche entlang der Max-Halbach-Straße und Buschkante als Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die Anforderungen an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird in Tabelle 8 der DIN 4109 mit $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 40 \text{ dB}$ festgelegt.

Für die Wohnhäuser in den Lärmpegelbereichen I bis III ergeben sich nach DIN 4109 Tabelle 10 an die Schalldämmung der Fenster aufgrund der vorhandenen massiven Außenwände ($R'_w \geq 50 \text{ dB}$) und einem Fensterflächenanteil von $\leq 50 \%$ keine besonderen Anforderungen. Hier beträgt das abgeleitete Schalldämmmaß der Fenster $\text{erf.}R'_w \geq 30 \text{ dB}$.

Für die Wohnhäuser im Lärmpegelbereich IV sind i.d.R. Schallschutzfenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß von $\text{erf.}R'_w \geq 35 \text{ dB}$ erforderlich.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teil-

weise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die betroffenen Fassaden sind der Anlage 2 zu diesen Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Hier sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen.

Der Nachweis zur Einhaltung der erhöhten Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nur für baurechtlich genehmigungspflichtige Neu- und Anbauten gefordert werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Begrünungs- und äußere Gestaltungsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25
BauGB

5.1 Für künftige Neu- und Anbauten sind pro angefangene 50 m² überbaute Fläche 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm bzw. 1 hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm oder 3 einheimische Sträucher zu pflanzen.

5.2 Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Zufahrten sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich Wasser aufnahmefähigem Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.

Zur Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine oder wassergebundene Decken zulässig.

5.3 Stellplätze, Flachdächer von Nebenanlagen und Carports sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

5.4 Aufgrund der das Ortsbild entscheidend mitbestimmenden städtebaulichen Bedeutung des historischen Baum- und Heckenbestandes ist der gesamte vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

6. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Dächer

i.V.m.

§ 86 Abs. 4 BauO NRW

- 6.1.1 Material und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- 6.1.2 Die Farbtöne der Pfannen müssen den RAL-Farben 7016 anthrazitgrau oder 7022 umbragrau entsprechen. Dacheindeckungen aus hochglänzenden Materialien sind unzulässig.
- 6.1.3 Bei den **Hautypen B, C, E, F, G, H, I und L** (siehe Anlage 1) sind Lage und Form von First und Traufe beizubehalten, Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.
- 6.1.4 **Hautypen B, E, I und L** (siehe Anlage 1)
Es wird eine Dachneigung von 45° festgesetzt.
- 6.1.5 **Hautyp H** (siehe Anlage 1)
Es wird eine Dachneigung von 50° festgesetzt.
- 6.1.6 **Hautypen C, F und G** (siehe Anlage 1)
Es wird eine Dachneigung von 45° bzw. 65° festgesetzt.
- 6.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster
- 6.2.1 Bei den **Hautypen B, C, E, F, G, I und L** (siehe Anlage 1) sind Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben beizubehalten.
Für den **Hautyp H** (siehe Anlage 1) sind Dachgauben ausgeschlossen.
- 6.2.2 Bei den **Hautypen B, C, E, F, G, I und L** (siehe Anlage 1) sind Dachflächenfenster ausschließlich auf der Gebäuderückseite mit einer Größe von 0,8 m x 1,2 m zulässig. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.
Bei dem **Hautyp H** (siehe Anlage 1) sind maximal zwei Dachflächenfenster mit einer Größe von 0,8 m x 1,2 m zulässig.
- 6.2.3 **Hautyp B** (siehe Anlage 1)
Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben ist gartenseitig mit einer Fensterhöhe und -breite von maximal 0,9 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.

6.2.4 **Haustyp C** (siehe Anlage 1)

Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 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 5,0 m auf Straßen- und 7,0 m auf Gartenseite auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.5 **Haustyp E** (siehe Anlage 1)

Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 m ist als Schlepp- oder Flachdachgaube in Hausmitte mit einer maximalen Breite von 4,0 m auf Straßenseite und als zwei Einzelgauben in Form von Spitzgauben mit einer maximalen Breite von je 1,3 m auf Gartenseite auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.6 **Haustyp F** (siehe Anlage 1)

Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 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 4,0 m auszubilden. Gartenseitig sind in Hausmitte zwei einzelne symmetrisch angeordnete Schlepp- oder Flachdachgauben mit einer maximalen Breite von max. 1,6 m auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.7 **Haustyp G** (siehe Anlage 1)

Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 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 3,0 m auf Straßen- und Gartenseite auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.8 ***Haustyp I*** (siehe Anlage 1)

Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 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 4,0 m auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.9 ***Haustyp L*** (siehe Anlage 1)

Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 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 3,0 m auf Straßen- und Gartenseite auszubilden.

Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3 Fassaden

6.3.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

6.3.2 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.

6.3.3 Die Anordnung, Form und Abmessungen der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) bei den ***Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L*** (siehe Anlage 1) sind beizubehalten. Zusätzliche Öffnungen sind nur auf der vom Straßenraum nicht einsehbaren Gebäuderückseite möglich.

6.4 Sockel

Der Sockel der **Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L** (siehe Anlage 1) ist bis Höhe Erdgeschossfußboden in den RAL-Farben 7030 steingrau, RAL 7033 zementgrau oder RAL 7034 gelbgrau dunkler abzusetzen.

6.5 Fenster

6.5.1 Größe und Form der Fensteröffnungen der **Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L** (siehe Anlage 1) sind beizubehalten.

6.5.2 **Haustyp B** (siehe Anlage 1)

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,6 m x 1,3 m. Das Rundfenster im Giebel hat einen Durchmesser von 0,9 m. Die kleinen Fenster der Eingangsfassade haben ein stehendes Format von 0,45 m x 0,9 m.

6.5.3 **Haustyp C** (siehe Anlage 1)

Die großen Wohnraumfenster haben ein annähernd quadratisches Format von 1,4 m x 1,3 m und ein liegendes Format von 1,4 m x 0,9 m. Das hohe Fensterband zum Treppenhaus hat eine Größe von 0,75 m x 3,0 m.

6.5.4 **Haustyp E** (siehe Anlage 1)

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,6 m x 1,3 m, die kleineren ein stehendes Format von 1,1 m x 1,3 m. Das Fensterband zum Treppenhaus hat eine Größe von 0,75 m x 3,0 m. Zum Teil vorhandene Bogenfenster im Giebel haben ein Format von 0,5 m x 1,2 m.

6.5.5 **Haustyp F** (siehe Anlage 1)

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,6 m x 1,3 m. Das Fensterband zum Treppenhaus hat eine Größe von 0,75 m x 3,0 m. Die zum Teil angeordneten kleinen Giebelfenster haben ein stehendes Format von 0,5 m x 0,8 m.

6.5.6 **Haustyp G** (siehe Anlage 1)

Die Wohnraumfenster haben drei Formate: ein annähernd quadratisches Format von 1,0 m x 0,9 m, ein stehendes Format von 1,0 m x 1,3 m und ein liegendes Format von 1,4 m x 0,9 m. Die kleinen Fenster neben den Haustüren

haben ein stehendes Format von 0,45 m x 0,9 m.

6.5.7 ***Haustyp H*** (siehe Anlage 1)

Die großen Wohnraumfenster der Gartenseite haben ein liegendes Format von 1,6 m x 1,3 m, die kleineren der Straßenseite haben ein stehendes Format von 1,1 m x 1,3 m. Die Bogenfenster im Giebel haben ein Format von 0,7 m x 1,3 m, die Bogenfenster in den Trauffassaden von 0,5 m x 1,3 m.

6.5.8 ***Haustyp I*** (siehe Anlage 1)

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,6 m x 1,3 m, die kleineren haben ein stehendes Format von 1,1 m x 1,3 m. Die schmalen Fenster im Giebel haben ein Format von 0,5 m x 1,3 m oder 0,5 m x 0,9 m.

6.5.9 ***Haustyp L*** (siehe Anlage 1)

Die Fenster der Straßenseite haben ein stehendes Format von 1,0 m x 1,3 m. Die Fenster der Giebelseite haben im Erdgeschoss ein liegendes Format von 1,5 m x 1,3 m und im Obergeschoss ein annähernd quadratisches Format von 1,0 m x 0,9 m. Das Giebelfenster ist ein auf die Spitze gedrehtes Quadrat von 0,45 m x 0,45 m.

6.6 Türen

6.6.1 Größe und Form der Türöffnung der ***Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L*** (siehe Anlage 1) müssen den historischen Vorgaben entsprechen.

6.6.2 Das Öffnungsmaß der Haustüren bei den ***Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L*** (siehe Anlage 1) beträgt 1,0 m x 2,2 m.

6.7 Carports

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

6.8 Vordächer und Markisen

6.8.1 Eingangsüberdachungen sind ausschließlich in leichter Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Breite und Tiefe von

maximal 1,2 m zulässig.

Historische Betonvordächer beim ***Haustyp C, E, H und I*** (siehe Anlage 1) sind zu erhalten.

- 6.8.2 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.

6.9 Eingangsbereich

- 6.9.1 Bei den ***Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L*** (siehe Anlage 1) 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.

- 6.9.2 Als Handlauf ist bei den ***Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L*** (siehe Anlage 1) ein einseitig angeordnetes Stahlrohr, verzinkt oder in den RAL-Farbtönen 6006 grauoliv, RAL 6008 braungrün oder RAL 6009 tannengrün gestrichen zulässig.

- 6.9.3 Andere Materialien wie Metall- oder Holztreppekonstruktionen sind bei den ***Haustypen B, C, E, F, G, H, I und L*** (siehe Anlage 1) unzulässig.

6.10 Vorgärten und Einfriedungen

- 6.10.1 Einfriedungen von Vorgärten sind entlang der Grundstücksgrenzen mit Hecken in einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Zäune sind ausgeschlossen.

- 6.10.2 Bestehende Natursteinmauern sind dauerhaft zu erhalten.

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

- 6.10.4 Einfriedungen von Gartengrundstücken, die an den Straßenraum grenzen, sind aus Hecken herzustellen, die eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten dürfen.

6.11 Anbauten

- 6.11.1 Anbauten sind im rückwärtigen Bereich innerhalb der ü-

berbaubaren Flächen zulässig. Bei den ***Haustypen B und L*** (siehe Anlage 1) darf die Traufhöhe des Haupthauses nicht überschritten werden. Bei den ***Haustypen H und I*** (siehe Anlage 1) darf die Höhe des Anbaus die Brüstung des Obergeschossfensters im Hauptgebäude nicht überschreiten.

- 6.11.2 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.
- 6.11.3 Als Fassadenmaterial sind Spritz- oder Kratzputz sowie Holz zulässig. Bei Wintergartenanbauten auch leichte Stahl-Glas- oder Holz-Glas-Konstruktionen.
- 6.11.4 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.
- 6.12 Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Sonnenkollektoren
- 6.12.1 Antennen, Satellitenempfangsanlagen oder Sonnenkollektoren sind an einem vom Gebäude losgelösten Standort im hinteren Garten oder einer vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Stelle an der Gebäuderückseite anzubringen.

II. Kennzeichnung

1. Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Bergbaus.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW in Dortmund, liegt das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern "Bernhard" und "Johann Wilhelm", über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Eisenstein" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Humboldt".

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt" ist die E.ON AG, vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen. Die Eigentümerin wurde

im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die letzten Eigentümer des Bergwerksfeldes "Eisenstein" waren die Geschwister und Erben Hermann Wilhelm von Eicken, die, soweit bekannt, nicht mehr erreichbar sind. Die letzten Eigentümerinnen des Bergwerksfelder "Bernhard" und "Johann Wilhelm" sind heute nicht mehr erreichbar.

Die Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, dass einer Projektion zufolge im Bereich des Planungsraumes die Flöze Hauptflöz, Nebenflöz und Bänksagen unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung von 5 m an der Karbonoberfläche ausstreichen. Nach den vorliegenden Unterlagen hat in den Jahren zwischen 1840 und 1847 das bereits stillgelegte Bergwerk Prinz Friedrich im Bereich des Plangebietes die Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen sowie im tagesnahen Bereich in den v.a. Flözen betrieben. Über den geführten Abbau liegen keine risslichen Unterlagen vor, so dass zur Lage und zum Umfang dieser möglichen bergbaulichen Tätigkeiten keine konkreten Angaben erfolgen können.

Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder aber "Uraltbergbau" betrieben worden ist. Die Frage, ob und inwieweit derartige bergbauliche Tätigkeiten im Bereich des Plangebietes umgegangen sind, lässt sich abschließend erst nach Durchführung von Untersuchungen wie z.B. Bohrungen, mit letzter Sicherheit beantworten.

Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes folgende verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus:

1. Röschenmundloch, Bergwerk Prinz Friedrich
(Kennziffer: 2566/5699/001 TÖB)
2. Schacht I, Bergwerk Prinz Friedrich
(Kennziffer: 2566/5699/006 TÖB)
3. Luftscht, Schacht Nr. II, Bergwerk Prinz Friedrich
(Kennziffer: 2566/5699/007 TÖB)
4. Schacht Nr. III, Bergwerk Prinz Friedrich
(Kennziffer: 2566/5699/009 TÖB)
5. Schacht an der Hoppenkuhle
(Kennziffer: 2566/5699/002 TÖB)

Die Tagesöffnungen 1 bis 4 kennzeichnen den Verlauf des

Stollens der ehemaligen Steinkohlenzeche Prinz Friedrich, der im südlichen Teil des Plangebietes verläuft. Der Stollen durchörtert die v.g. Flöze Hauptflöz, Nebenflöz und Wasserbank. Die Tagesöffnung 5 hat keine ersichtliche Verbindung zu diesen Stollen noch zu anderen Grubenbauen. Er wurde vermutlich vor dem Abteufen des Stollens angelegt. Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen sind auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes nicht möglich. Da Angaben über eine Verfüllung oder Sicherung der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen nicht vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Daher muss bei einem Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder beim Einstürzen der Tagesöffnungen in der näheren Umgebung der Tagesöffnungen (senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich) mit einer Absenkung oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Ferner muss in den Bereichen des Stollenmundloches mit einem Einsturz oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden, in denen die Mächtigkeit des Festgesteins, das den Stollen oder die Strecke jeweils überdeckt, weniger als das 3- bis 5-fache der Höhe des Stollens oder der Strecke beträgt.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW hat die projektierten Flözausgehenden (Streichrichtung Südwest nach Nordost) mit einer Lagegenauigkeit von ± 10 m dargestellt. Das Einfallen des Flözes Hauptflöz und des Flözes Nebenflöz wurde mit 23 gon ermittelt. Das Einfallen des Flözes Wasserbank beträgt 32 gon in nordwestlicher Richtung.

Da das Flöz Hauptflöz lediglich bis zur Stollensohle in ca. 7 m Teufe einfällt und anschließend etwa 80 m horizontal im Stollenniveau verläuft, erstreckt sich der potentielle Nachwirkungsbereich ca. 110 m nach Norden.

Bei den angegebenen Gefährdungsbereichen handelt es sich um vorläufige Gefährdungsbereiche. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen

möglich.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass im Rahmen des Verfahrens für den Planungsträger die Möglichkeit besteht, eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen und sich selbst über die bergbauliche Situation in Bezug auf den Planungsraum zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

2. Altablagerung

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Plangebiet ist die nachstehende Fläche im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der angegebenen laufenden Nummer erfasst:

Flächennummer				
L8 – A1001				
Kataster-Nr.	Art der Ablagerung	vermutete Mächtigkeit (m)	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1139	unsystematische Ablagerung	< 1	1952 Ablagerung	unbekannt

Dem Altlastenverdacht wurde mittels einer orientierenden Gefährdungsabschätzung nachgegangen. Auf Grund der im Plangebiet vorhandenen und lokalen Altablagerungen wird der entsprechende Bereich innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bei der Eingrenzung der Altablagerung L8-A1001 wurde festgestellt, dass die Altablagerung deutlich größer ist als im Rahmen der Luftbildauswertung zu erwarten war, nicht aber die privaten Grundstücke außerhalb der Grünfläche tangiert. Die Altablagerung hat eine Mächtigkeit von 0,4 – 3,6 m. Es handelt sich hierbei um eine private Grünfläche, die im Hinblick auf den dort vorhanden dichten Bewuchs derzeit nicht genutzt wird.

Die Auffüllung besteht zum größten Teil aus Bauschutt, Ziegelresten, Dachpfannen, Dachpappe, Betonbruch sowie aus umgelagertem Boden, Aschen und Schlacken. Sie ist flächendeckend mit einer ca. 20 cm mächtigen Mutterbo-

denschicht überdeckt.

Im Rahmen der chemischen Untersuchungen wurden erhöhte Konzentrationen vor allem von Benzo(a)pyren aber auch von Blei, Arsen und Nickel festgestellt.

Im Hinblick auf die Direktaufnahme von Schadstoffen im Bereich von Park- und Freizeitanlagen können auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse keine Gefahren abgeleitet werden, da die Prüfwerte für diese Nutzung nicht überschritten werden. Sollte die Fläche zukünftig einer sensibleren Nutzung zugeführt werden sind weitere Untersuchung erforderlich.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 3.000 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.

§ 9 Abs. 6 BauGB

i.V.m.

§§ 12 bis 18 a LuftVG

2. Denkmalbereichssatzung

Mit dem Inkrafttreten der Denkmalbereichssatzung III Siedlung Heimaterde am 14.03.2008 sind alle Maßnahmen, welche die siedlungstypischen Merkmale des Denkmalsbereichs betreffen, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.

§ 9 Abs. 6 BauGB

i.V.m.

§ 9 DSchG NRW

Der Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung innerhalb des Bebauungsplanes ist im Anlageplan 3 zu den textlichen Festsetzungen dargestellt.

IV. Hinweise

1. Abfallentsorgung

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 Abfallbehältnisse sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

2. Baumschutz

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. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbilddauswertung 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 im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals

bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist demnach erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung genehmigungsfähig.

Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser versickert oder dem nördlich des Plangebietes gelegenen Teich an der Max-Halbach-Straße zugeführt werden, da dieser zukünftig durch eine Verrohrung an den Borbecker Mühlengbach angeschlossen wird.

Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

5. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen 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.

6. Denkmalschutz

6.1 Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 u. 16 DSchG NRW

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.

6.2 Grabungserlaubnis

§ 13 DSchG NRW

Die Zuständigkeit für die Genehmigung von Grabungserlaubnissen gemäß § 13 DSchG NRW obliegt der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4.

7. Vorhandene Leitungen im Plangebiet

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.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung der Hauptrohrleitung innerhalb der privaten Grünfläche G₁ nördliche der Bebauung Buschkante 36-46 (LR-1) und im Bereich Nollendorfstraße 80-84 (LR-2) kann seitens des Leitungsträgers in keinem Fall zugestimmt werden.

8. Belange des Waldes

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem vorhandenen Wald und jedweder Bebauung ein Abstand von mindestens 20 m nicht unterschritten werden darf.

9. Flachdachbegrünung

Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäude-

teile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NW zu § 35 BauO NRW).

10. Barrierefreiheit

Die Bestimmungen der Barrierefreiheit gemäß § 49 BauO NRW, § 55 BauO NRW sowie § 1 Abs. 1 und 2, §§ 4 und 7 Behindertengleichstellungsgesetz NRW sowie die Vorgaben der DIN 18024-1 sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen zu beachten.

11. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsfor-schung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmin-dikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungs-lärm-Richtlinie) von $> 35 \text{ dB(A)}$ bis $< 40 \text{ dB(A)}$ aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelas-tung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungs-potential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

Das Plangebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich des Flughafens Essen / Mülheim. Die Daten aus der Lärm-minderungsplanung (Stand: 2000) von $\geq 45 \text{ dB(A)}$ ≤ 50 dB (A) tags können als Maßstab für die vom Flughafen Essen / Mülheim ausgehende Belastung angesehen wer-den.

12. Zwergfledermäuse

Die Siedlung Heimateerde stellt ein gutes Jagdgebiet für Zwergfledermäuse dar. Die vorhandene Bausubstanz bie-tet fast flächendeckend Möglichkeiten für Quartiere in den Gebäuden, so dass davon auszugehen ist, dass die ange-troffenen Zwergfledermäuse auch in den Gebäuden leben. Zum Schutz der Fledermäuse sind bei Bau- und Sanie-rungsmaßnahmen sowie Baumfällungen mögliche Quar-

tiere im Einzelfall zu identifizieren und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, ist darauf zu achten, dass bei der Vernichtung keine anwesenden Fledermäuse zu Schaden kommen. Als günstigste Zeit für Maßnahmen gelten generell der September und Oktober.

Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen

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

Haustypenzuordnung Bebauungsplan "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11"**Haustyp B**

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Buschkante	36	Fulerum	5	216
Buschkante	38	Fulerum	5	1768
Buschkante	38a	Fulerum	5	1767
Buschkante	40	Fulerum	5	1766
Buschkante	42	Fulerum	5	218
Buschkante	44	Fulerum	5	219
Buschkante	46	Fulerum	5	220

Haustyp C

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Buschkante	1	Fulerum	5	1773
Buschkante	2	Fulerum	5	265
Buschkante	3	Fulerum	5	1774
Buschkante	4	Fulerum	5	265
Buschkante	5	Fulerum	5	1775
Buschkante	6	Fulerum	5	265
Buschkante	7	Fulerum	5	1776
Buschkante	8	Fulerum	5	265
Buschkante	9	Fulerum	5	1777
Buschkante	10	Fulerum	5	265
Buschkante	11	Fulerum	5	1778
Buschkante	12	Fulerum	5	265
Buschkante	13	Fulerum	5	1779
Buschkante	14	Fulerum	5	265
Buschkante	15	Fulerum	5	1780
Buschkante	16	Fulerum	5	265
Buschkante	17	Fulerum	5	1781
Buschkante	19	Fulerum	5	1782
Buschkante	21	Fulerum	5	1783
Buschkante	23	Fulerum	5	1784
Buschkante	25	Fulerum	5	1785
Buschkante	27	Fulerum	5	599
Max-Halbach-Straße	84	Fulerum	5	275
Max-Halbach-Straße	86	Fulerum	5	274

Max-Halbach-Straße	88	Fulerum	5	273
Max-Halbach-Straße	90	Fulerum	5	272
Max-Halbach-Straße	92	Fulerum	5	271
Max-Halbach-Straße	94	Fulerum	5	270
Max-Halbach-Straße	96	Fulerum	5	269
Max-Halbach-Straße	98	Fulerum	5	268
Max-Halbach-Straße	100	Fulerum	5	267
Max-Halbach-Straße	102	Fulerum	5	267
Max-Halbach-Straße	104	Fulerum	5	267
Max-Halbach-Straße	106	Fulerum	5	267
Max-Halbach-Straße	108	Fulerum	5	265
Max-Halbach-Straße	110	Fulerum	5	265

Haustyp E

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kleiststraße	107	Fulerum	3	1026
Kleiststraße	109	Fulerum	3	1027
Kleiststraße	111	Fulerum	3	1028
Kleiststraße	137	Fulerum	4	401
Kleiststraße	139	Fulerum	4	401
Kleiststraße	141	Fulerum	4	401
Max-Halbach-Straße	68	Fulerum	3	22
Max-Halbach-Straße	70	Fulerum	3	21
Max-Halbach-Straße	72	Fulerum	3	20
Max-Halbach-Straße	74	Fulerum	3	19
Max-Halbach-Straße	76	Fulerum	3	18
Max-Halbach-Straße	78	Fulerum	3	17
Max-Halbach-Straße	80	Fulerum	3	16
Max-Halbach-Straße	82	Fulerum	3	15
Nollendorfstraße	2	Fulerum	4	401
Nollendorfstraße	4	Fulerum	4	401
Nollendorfstraße	6	Fulerum	4	401

Haustyp F

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Neulens Höhe	1	Fulerum	5	609
Neulens Höhe	3	Fulerum	5	609

Haustyp G

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Buschkante	29	Fulerum	5	1762
Buschkante	31	Fulerum	5	1763
Buschkante	33	Fulerum	5	1764
Buschkante	35	Fulerum	5	1765

Haustyp H

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kleiststraße	113	Fulerum	3	1030
Kleiststraße	115	Fulerum	3	1031
Kleiststraße	117	Fulerum	3	1032
Kleiststraße	119	Fulerum	3	1033
Kleiststraße	121	Fulerum	3	1034
Kleiststraße	123	Fulerum	4	478
Kleiststraße	125	Fulerum	4	479
Kleiststraße	127	Fulerum	4	480
Kleiststraße	129	Fulerum	4	71
Kleiststraße	131	Fulerum	4	482
Kleiststraße	133	Fulerum	4	483
Kleiststraße	135	Fulerum	4	484

Haustyp I

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Nollendorfstraße	5	Fulerum	4	83
Nollendorfstraße	7	Fulerum	4	84
Nollendorfstraße	9	Fulerum	4	85
Nollendorfstraße	11	Fulerum	4	86
Nollendorfstraße	13	Fulerum	4	87
Nollendorfstraße	15	Fulerum	4	88
Nollendorfstraße	17	Fulerum	4	89
Nollendorfstraße	19	Fulerum	4	90
Nollendorfstraße	21	Fulerum	4	93
Nollendorfstraße	23	Fulerum	4	94
Nollendorfstraße	25	Fulerum	4	95
Nollendorfstraße	27	Fulerum	4	96
Nollendorfstraße	29	Fulerum	4	97
Nollendorfstraße	31	Fulerum	4	98

Haustyp L				
<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Neulens Höhe	2	Fulerum	5	264
Neulens Höhe	4	Fulerum	5	263
Neulens Höhe	5	Fulerum	5	1840
Neulens Höhe	6	Fulerum	5	262
Neulens Höhe	7	Fulerum	5	252
Neulens Höhe	8	Fulerum	5	261
Neulens Höhe	9	Fulerum	5	251
Neulens Höhe	10	Fulerum	5	260
Neulens Höhe	11	Fulerum	5	250
Neulens Höhe	12	Fulerum	5	259
Neulens Höhe	13	Fulerum	5	249
Neulens Höhe	14	Fulerum	5	258
Neulens Höhe	15	Fulerum	5	248
Neulens Höhe	16	Fulerum	5	257
Neulens Höhe	17	Fulerum	5	247
Neulens Höhe	18	Fulerum	5	256
Neulens Höhe	19	Fulerum	5	246
Neulens Höhe	20	Fulerum	5	255
Neulens Höhe	21	Fulerum	5	245
Neulens Höhe	22	Fulerum	3	28
Neulens Höhe	23	Fulerum	5	244
Neulens Höhe	24	Fulerum	3	29
Neulens Höhe	25	Fulerum	5	241
Neulens Höhe	26	Fulerum	3	30
Neulens Höhe	27	Fulerum	5	240
Neulens Höhe	28	Fulerum	3	31
Neulens Höhe	29	Fulerum	4	81
Neulens Höhe	30	Fulerum	3	32
Neulens Höhe	31	Fulerum	4	80
Neulens Höhe	32	Fulerum	3	33
Neulens Höhe	33	Fulerum	4	79
Neulens Höhe	34	Fulerum	3	34
Neulens Höhe	35	Fulerum	4	78
Neulens Höhe	36	Fulerum	3	35
Neulens Höhe	37	Fulerum	4	77
Neulens Höhe	39	Fulerum	4	76

Stadt Mülheim an der Ruhr - Bebauungsplan "Max-Halbach-Straße/Kleiststraße - F 11"

Verkehrsgeräusche - Nacht-Beurteilungspegel 22.00 - 06.00 Uhr nach DIN 18 005 in Verbindung mit RLS-90

Raster Nacht [Straßenverkehr, Rel. Höhe 4.00m]

M 1: 2500

Auftrag: Stadt Mülheim an der Ruhr

Bearb.-Nr. 07/194

Datum: 13.09.2007

Beurteilungspegel nach DIN 18 005/RLS-90

Pegelbereich	> 70 dB(A)	
Pegelbereich	> 65 - 70 dB(A)	
Pegelbereich	> 60 - 65 dB(A)	
Pegelbereich	> 55 - 60 dB(A)	
Pegelbereich	> 50 - 55 dB(A)	
Pegelbereich	> 45 - 50 dB(A)	
Pegelbereich	> 40 - 45 dB(A)	
Pegelbereich	> 35 - 40 dB(A)	
Pegelbereich	> .. - 35 dB(A)	



Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße/Kleiststraße - F 11"

Anlage 7 zur Drucksache
Nr.: V08/0611-01

Anlage 3 zu den
textlichen Festsetzungen

Stadt
Essen

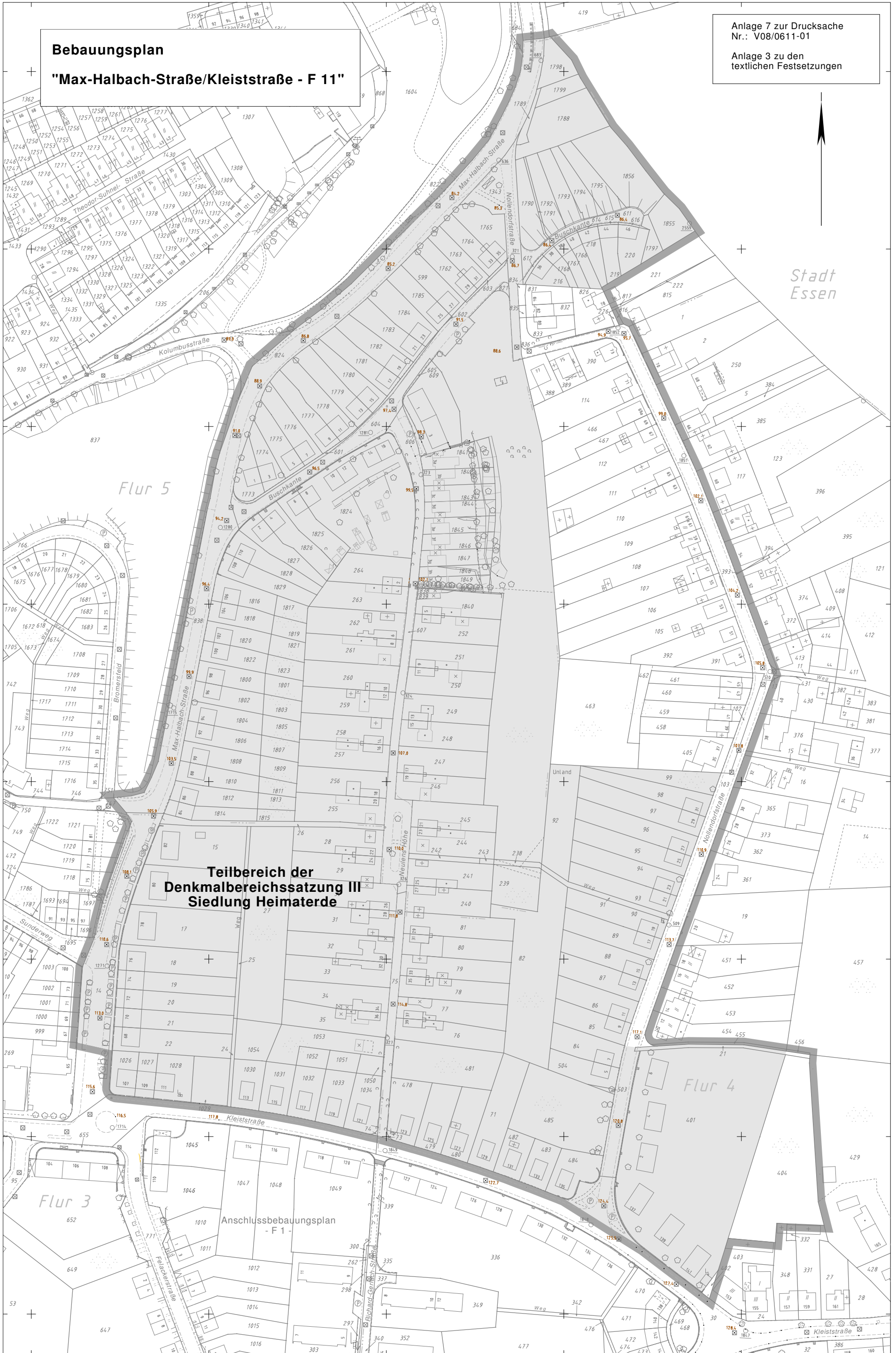
Flur 5

Teilbereich der
Denkmalbereichssatzung III
Siedlung Heimaterde

Flur 4

Flur 3

Anschlussbebauungsplan
- F 1 -



Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Räumliche und strukturelle Situation</u>	4
2.	<u>Rechtliche Situation</u>	5
2.1.	<u>Gebietsentwicklungsplan (GEP)</u>	5
2.2.	<u>Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)</u>	5
2.3.	<u>Flächennutzungsplan (FNP)</u>	6
2.4.	<u>Teilraumentwicklungskonzept Heißen</u>	6
2.5.	<u>Rahmenkonzept Siedlung Heimaterde Mülheim an der Ruhr</u>	6
2.6.	<u>Denkmalbereichssatzung</u>	6
2.7.	<u>Gestaltungsfibel</u>	7
2.8.	<u>Verbindliche Bauleitplanung</u>	7
3.	<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	8
4.	<u>Darlegung der Ziele und Zwecke</u>	8
4.1.	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	8
4.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	9
4.3	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	10
4.4	<u>Bauweise</u>	10
4.5	<u>Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen</u>	10
4.6	<u>Erschließung</u>	11
4.6.1	<u>Öffentliche und private Erschließungsflächen</u>	11
4.6.2	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	12
4.6.3	<u>Ver- und Entsorgung</u>	12
4.7	<u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	13
4.7.1	<u>Schallschutzfestsetzungen</u>	13
4.7.2	<u>Kennzeichnungen</u>	14
4.8	<u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung u.s.w.</u>	14
4.9	<u>Sonstige Gestaltungsfestsetzungen i.S. der Landesbauordnung (BauO NRW)</u>	15
4.9.1	<u>Historische Bestandsbebauung</u>	15
4.9.2	<u>Neubaumaßnahmen</u>	17
5.	<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	17
6.	<u>Umweltbelange</u>	19
6.1.	<u>Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</u>	19
6.2.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	19
6.2.1	<u>Schutzgut Mensch</u>	19
6.2.2	<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft</u>	22

<u>6.2.3</u>	<u>Schutzgut Boden</u>	26
<u>6.2.4</u>	<u>Schutzgut Wasser</u>	31
<u>6.2.5</u>	<u>Schutzgut Klima und Luft</u>	32
<u>6.2.6</u>	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	34
<u>6.3.</u>	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u>	35
<u>6.4.</u>	<u>Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange</u>	35

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11" erfasst 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 Gesamtanlage der Siedlung kann als mustergültige Arbeitersiedlung bezeichnet werden.

Die Siedlung "Heimaterde" liegt ca. 1 km südöstlich des Stadtteils Heißen in der Gemarkung Fulerum im Nordosten 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 Sonderplatz. Weitere schulische Einrichtungen und Kindergärten befinden sich im Zentrum Heißen bzw. an der Gneisenaustraße.

Das ca. 16,8 ha umfassende Gebiet des Bebauungsplanes grenzt östlich an diesen Kernbereich an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Max-Halbach-Straße und
- im Süden von der Kleiststraße.
- Die östliche Begrenzung des Plangebietes verläuft entlang des Grundstückes Kleiststraße 153 unter Einbeziehung einer nördlich davon befindlichen Grün- und Waldfläche sowie im weiteren nördlichen Verlauf entlang der Nollendorfstraße sowie der Essener Stadtgrenze.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches verläuft die beidseitig bebaute Privatstraße Neulens Höhe. Die Bebauungsgrundstücke entlang der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße sind durch eine private Grünfläche voneinander getrennt. Hierbei handelt es sich um eines der siedlungstypischen so genannten Siepentäler.

Die Entstehungsgeschichte der Siedlung lässt sich an den vorhandenen Baustrukturen deutlich ablesen. Die Siedlung weist im Plangebiet acht verschiedene für die Siedlung typische Haustypen auf. Die Häuser sind mit einer Spritzputzfassade in unterschiedlichen Beige-, Ocker- bzw. Weißtönen gestaltet und haben eine dunkle Dacheindeckung. Entlang der Max-Halbach- und der Nollendorfstraße befindet sich eine meist zweigeschossige Doppel- bzw. Mehrfamilienhausbebauung. Die Doppelhausbebauung wird entlang der nördlich des Plangebietes liegenden Straße Buschkante fortgeführt. Der östliche Teil der Straße Buschkante endet in einer Sackgasse. In diesem Bereich befindet sich eine eingeschossige Reihenhausbauung. Die Mehrfamilienhausbebauung findet sich an der Kleiststraße in den Kreuzungsbereichen zur Max-Halbach- bzw. Nollendorfstraße wieder. Ansonsten ist die

Kleiststraße innerhalb des Plangebietes durch freistehende, giebelständige Einfamilienhäuser geprägt.

Zwischen der Max-Halbach- und der Nollendorfstraße befindet sich entlang der Straße Neulens Höhe eine eingeschossige Doppelhausbebauung. Diese Grundstücke wurden den Bewohnern vom damaligen Eigentümer in Erbpacht überlassen, d.h. die Gebäude sind bereits seit ihrer Errichtung im Besitz von Einzeleigentümern. Dies hat zur Folge, dass eine einheitliche äußere Gestaltung nicht mehr ablesbar ist. Trotz der innenliegenden Bebauung weisen die Blockinnenräume zwischen der Max-Halbach- und der Nollendorfstraße besonders tiefe Gärten aus. Diese groß bemessenen Hausgärten sollten ursprünglich nicht nur der Erholung dienen, sondern bewusst auch dem Nebenerwerb und der Selbstversorgung. Diesem Zweck waren auch die Stallungen zugeordnet, die sich zwischen den Wohngebäuden an der Neulens Höhe befinden und zum Teil in die Siedlungshäuser einbezogen wurden. Heute sind die großen privaten Freiflächen überwiegend einer gärtnerischen Freizeitnutzung vorbehalten.

Die vorhandene Bebauung Nollendorfstraße 35 bis 84 gehört nicht zum historischen Siedlungsgrundriss und wurde zur abschließenden Ausbildung des Straßenbildes als Begrenzung des Siedlungsgebietes mit in den Bebauungsplan "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11" einbezogen.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Haarzopfer Straße, die südwestlich des Plangebietes verläuft. Der ÖPNV erfolgt über die Kleiststraße bzw. die Max-Halbach-Straße durch die Buslinien 136 und 138.

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)

Gemäß Räumlich-Funktionalem Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 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. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche ausgewiesen und liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges B. Auch der Bereich zwischen der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße ist als Grünfläche dargestellt und Teil des Regionalen Grünzuges. Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Spielplatz der Kategorie B dargestellt. Der nördliche Teil dieser Fläche ist südlich der Straße Buschkante als Waldfläche ausgewiesen. Im Süden wird die Grünfläche durch die Darstellung einer Grünwegeverbindung ergänzt. Diese Wegeverbindung verläuft entlang der Nollendorfstraße Richtung Kleiststraße und von dort aus weiter Richtung Süden bis zum Landschaftsschutzgebiet südlich der Velauer Straße. Des Weiteren ist östlich der Gebäude Nollendorfstraße 2 bis 9 ebenfalls eine Grün- und Waldfläche ausgewiesen. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt als Einwirkungsbereich des Bergbaus gekennzeichnet.

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.

2.5. Rahmenkonzept Siedlung Heimaterde Mülheim an der Ruhr

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 Denkmalbereich auszuweisen. Darüber hinaus empfiehlt das Rahmenkonzept, die Siedlung flächendeckend über Bebauungspläne mit detaillierten Gestaltungsfestsetzungen zu sichern.

2.6. Denkmalbereichssatzung

Die Denkmalbereichssatzung für die Siedlung Heimaterde wurde am 29.11.2007 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen und nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit Datum vom 14.02.2008 am 14.03.2008 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr öffentlich bekannt gemacht.

Aufgabe der Denkmalbereichssatzung ist die Benennung von Schutzzinhalten mit dem Ziel, die zukünftige bauliche Entwicklung des Denkmalbereichs 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:

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

Mit dem Inkrafttreten der Denkmalbereichssatzung Heimerde am 14.03.2008 sind in ihrem Geltungsbereich nunmehr alle Maßnahmen, welche die siedlungstypischen Merkmale des Denkmalbereichs betreffen, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.

2.7. 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 der charakteristischen Haustypen 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.

2.8. Verbindliche Bauleitplanung

Wegen ihrer siedlungsgeschichtlichen Bedeutung sowie ihrer erhaltenswerten Eigenart ist die Siedlung in ihrer stadtgestalterischen Qualität schützenswert. Aus diesem Grund wurde die Siedlung als Denkmalbereich ausgewiesen.

Zum weitergehenden 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,
- "Heimerde - F 5" vom 15.09.1980,
- "Amselstraße / Finkenkamp - F 8" vom 31.07.1989 und
- "Bromersfeld / Sunderweg – F 10" vom 27.09.2007 aufgestellt.

Um die Siedlung flächendeckend über Bebauungspläne abzudecken, wurden außerdem die Bebauungspläne

- "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12" (der geteilt als "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a" und "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 b" weitergeführt wird) und
- "Sonnenweg / Sunderweg – F 13" und
- "Kolumbusstraße / Finkenkamp – F 14" eingeleitet.

Der Geltungsbereich "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11" wird von diesen rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wurde ab 1. Offenlage als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach den Vorschriften des § 13 a BauGB fortgeführt. Der Bebauungsplan "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11" lässt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Denkmalsbereich "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 als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Dies entspricht zum einen dem historischen Charakter der Siedlung, deren Änderung städtebaulich nicht gewünscht ist;

zum anderen lassen die Grundrisszuschnitte der zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser keine andere Nutzung zu.

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden in dem Bebauungsplan "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße - F 11" nicht ausgeschlossen, um einem entsprechenden möglichen Bedarf und Nutzungsspielraum innerhalb der vorhandenen Bebauungsstrukturen nicht generell entgegenzustehen. Ferner sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe auch in Reinen Wohngebieten zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes einschließlich siedlungsverträglicher Anbaumöglichkeiten über die Festsetzung der entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ sowie der Geschossigkeiten. Dabei liegt die GRZ zwischen 0,2 und 0,4 sowie die GFZ der I bis III-geschossigen Bebauung zwischen 0,2 und 1,2.

Damit werden die gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 auf Grund des historischen Siedlungsgrundrisses mit seinen tiefen Hausgärten nicht überschritten und eine lockere Bebauungsdichte unter Beibehaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur gewährleistet. Gleichzeitig werden mit dieser GRZ die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und einem dem Siedlungscharakter entsprechendem niedrigen Versiegelungsgrad Rechnung getragen, der den künftigen Bauherren dennoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Errichtung von Erweiterungen bietet.

Im Bereich der historischen Bebauungszusammenhänge wird zur Erhaltung der siedlungstypischen Straßenbilder die Geschossigkeit der Bestandsbebauung für die Hauptbaukörper zwingend festgesetzt. Anbauten sind, soweit zulässig, I-geschossig auszuführen. In diesem Zusammenhang gelten ergänzende gestalterische Festsetzungen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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. In Teilbereichen wird der historische Siedlungsgrundriss durch moderate und sich in das Siedlungsbild einfügende Baulückenschließungen ergänzt (WR₅, WR₉ und WR₁₁).

Ausnahmsweise dürfen diese zwingend einzuhaltenden Baulinien durch die Errichtung von Vordächern um 1,2 m überschritten werden. Die Errichtung von Vordächern nimmt bei einheitlicher Gebäudekante 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 und daraus ableitbarer Beeinflussung des Siedlungsbildes - maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten der meist kleinen Siedlungshäuser gegeben sind. Diese Erweiterungsmöglichkeiten leiten sich aus der zum Bebauungsplan erstellten Gestaltungsfibel ab. Dabei dürfen für die Haustypen C, E und F die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich durch (ggf. aufgeständerte) Terrassen im Erdgeschoss in einer Tiefe von bis zu 1,5 m überschritten werden. Die genauen Anbaumöglichkeiten für die einzelnen Gebäude werden detailliert in den Gestaltungsfestsetzungen der Textlichen Festsetzungen geregelt.

4.4 Bauweise

Übereinstimmend mit dem Ziel "Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung" wird für das Plangebiet entsprechend des Bestandes die Festsetzung "Einzel- oder Doppelhaus" getroffen. Mehrfamilienhäuser werden - je nach Ausdehnung - als geschlossene bzw. offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet dürfen Stellplätze und Carports nur innerhalb der seitlichen Abstandflächen der Hauptbaukörper der WR₁, WR₃, WR₅, WR₇, WR₈, WR₉ und WR₁₁ errichtet werden. Eine Überschreitung der vorderen und hinteren Gebäudeflucht ist unzulässig. Die Stellplatz- oder Carportflächen dürfen 3 m x 6 m, die Breite der jeweiligen Zufahrten 2,5 m nicht überschreiten. 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's, sind zukünftig Stellplätze und Carports als siedlungsverträgliche Elemente zulässig.

Dagegen würde die Errichtung von Garagen als geschlossene Bauwerke in den Siedlungscharakter eingreifen und das durchlässige Siedlungsbild erheblich verändern. Lediglich für die Wohngebiete WR₃ und WR₈ außerhalb des historischen Siedlungsgefüges erscheint eine Beeinträchtigung dieser Art durch die Errichtung von Garagen nicht gegeben. Daher werden diese dort zugelassen.

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

4.6 Erschließung

4.6.1 Öffentliche und private Erschließungsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Fußwege erschlossen.

Zur Erschließung der vorhandenen Mietergärten und zur besseren Andienung bzw. zur Entsorgung der Gartenbereiche des Geschosswohnungsbaus an der südlichen Max-Halbach-Straße ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein so genannter Mistweg als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Sicherung erfolgt ergänzend über die Festsetzung eines entsprechenden Wegrechtes zugunsten der Anlieger.

Die historischen Erschließungswege zwischen der Max-Halbach-Straße und der als private Verkehrsfläche festgesetzten historischen Straße Neulens Höhe sowie der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße werden über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert.

Damit wird die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr einer Wegeverbindung von südlichen Nollendorfstraße zur nördlichen Max-Halbach-Straße entsprochen. Eine direkte Grünwegeverbindung durch die private Grünfläche G₂ schließt sich mangels eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit aus.

Ferner wurden zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes der Ver- und Entsorgungsträger entsprechende Sicherungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe im Einzelnen Kap. 4.6.2).

Den Einzel- und Doppelhäusern ist - soweit möglich - 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 oder die topographischen Verhältnisse diesem entgegen-

steht. Auch der Stellplatzbedarf im Bereich der Hausgruppen sowie des Geschosswohnungsbaus sind im öffentlichen Straßenraum zu decken.

4.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße - F 11" werden im Einzelnen folgende Geh-, Fahr- und Leistungsrechte festgesetzt:

GFLR: Neulens Höhe

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GR-1: Fußweg zwischen Max-Halbach-Straße und Neulens Höhe

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

GR-2: Fußweg zwischen Neulens Höhe und Nollendorfstraße

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GR-3: Mistweg östlich Max-Halbach-Straße

Gehrecht zugunsten der Anlieger

LR-1: Leitungsrecht innerhalb der Grünfläche G₁ nördlich der Bebauung Buschkante 36 bis 46

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

LR-2: Leitungsrecht Nollendorfstraße 80 bis 84

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

LR-3: Private Grün- bzw. Waldfläche G₂ zwischen Neulens Höhe und Nollendorfstraße

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuch-rechtlich zu sichern.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Bei der Planung handelt es sich in erster Linie 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 in Form von Baulückenschließungen entlang der Neulens Höhe, der Kleiststraße und der Nollendorfstraße 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. Im Bereich der Max-Halbach-Straße wird die im öffentlichen Straßenraum bestehende Wertstoffsammelstelle zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb des Wohngebietes WR₁₂ befindet sich eine Umformerstation. Diese wurde entsprechend festgesetzt.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.7.1 Schallschutzfestsetzungen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Zur Beurteilung der erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde ein Geräusch- und Immissionsgutachten erstellt. Die Untersuchungen des Straßenverkehrslärms ergaben, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten werden. Mögliche Schutzvorkehrungen unterscheiden sich in aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. in Form der Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen, aufgrund der begrenzten Geländeverhältnisse nur sehr bedingt möglich, in ihrer Wirksamkeit stark eingeschränkt und zudem nicht denkmalkonform. Situationsgebunden kommen demnach nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr) werden die zur Max-Halbach-Straße und zur Buschkante hin orientierten Gebäudefassaden als Lärmpegelbereiche IV (siehe Planzeichnung) festgesetzt. Die Anforderungen an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - mit $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 40 \text{ dB}$ festgelegt.

Für die Wohnhäuser in den Lärmpegelbereichen I bis III ergeben sich nach DIN 4109 Tabelle 10 - Erforderliche Schalldämm-Maße von Kombinationen von Außenwänden und Fenster - an die Schalldämmung der Fenster aufgrund der vorhandenen massiven Außenwände ($R'_w \geq 50 \text{ dB}$) und einem Fensterflächenanteil von $\leq 50 \%$ keine besonderen Anforderungen. Hier beträgt das abgeleitete Schalldämm-Maß der Fenster $\text{erf.}R'_w \geq 30 \text{ dB}$.

Für die Wohnhäuser im Lärmpegelbereich IV sind i.d.R. Schallschutzfenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß von $\text{erf.}R'_w \geq 35 \text{ dB}$ erforderlich.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die betroffenen Fassaden sind der Anlage 2 zu diesen Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Hier sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungsein-

richtungen oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art für die Schlafräume vorzusehen.

Der Nachweis zur Einhaltung der erhöhten Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nur für baurechtlich genehmigungspflichtige Neu- und Anbauten gefordert werden. Vorhandene Fenster müssen nicht ersetzt werden. Unabhängig davon gilt die Empfehlung auch für die Bestandsbebauung.

Weitere Details sind auch dem Kapitel 6.2.1 "Schutzgut Mensch" zu entnehmen.

4.7.2 Kennzeichnungen

Das Plangebiet wurde entsprechend den Empfehlung der Fachämter gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet (siehe Plan und Text).

Innerhalb der Grünfläche G₂ erfolgte ferner die Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (siehe Plan und Text).

4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Begrünungs- und äußere Gestaltungsmaßnahmen

Als gestaltende Begrünungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße - F 11" folgende Textliche Festsetzungen aufgenommen:

- Für künftige Neu- und Anbauten sind pro angefangene 50 m² überbaute Fläche 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm bzw. 1 hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm oder 3 einheimische Sträucher zu pflanzen.
- Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Zufahrten sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich Wasser aufnahmefähigem Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten. Zur Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine oder wassergebundene Decken zulässig.
- Stellplätze, Flachdächer von Nebenanlagen und Carports sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.
- Aufgrund der das Ortsbild entscheidend mitbestimmenden städtebaulichen Bedeutung des historischen Baum- und Heckenbestandes ist der gesamte vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

Auch die großzügigen Freiflächen der Baugrundstücke als entscheidendes Merkmal des Siedlungsgrundrisses sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Daneben werden die im Verfahrensgebiet liegenden Teilbereiche des regionalen Grünzuges B als pri-

vate Grünflächen G₁ bis G₃ bzw. in Teilen als "Waldfläche" festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Auf die Festsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünwegeverbindung sowie des Spielbereiches B innerhalb der privaten Grünfläche G₂ wird verzichtet, da die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit nicht gegeben ist. Des Weiteren liegt dieser Bereich innerhalb des Gefährdungsbereiches des Bergbaus. Da auf Grund des Bedarfsplanes des Jugendamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Spielbereich B innerhalb dieses Siedlungsbereiches jedoch erforderlich ist, wird nach Rücksprache mit dem Jugendamt zukünftig innerhalb des öffentlichen Siedlungsgebietes zwischen der Straße Bromersfeld und der Kolumbusstraße ein entsprechender Spielbereich vorgesehen. Die hierfür erforderliche Festsetzung wird zukünftig im Bebauungsplan "Kolumbusstraße / Finkenkamp – F 14" erfolgen.

Für die Waldflächen wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass zwischen dem vorhandenen Wald und jedweder Bebauung ein Abstand von mindestens 20 m nicht unterschritten werden darf.

Für Baumbestand, der nach Abstimmung mit den Fachämtern nicht erhalten werden kann, gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Weitere Details sind auch dem Kapitel 6.2.2 "Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft" zu entnehmen.

4.9 Sonstige Gestaltungsfestsetzungen i.S. der Landesbauordnung (BauO NRW)

4.9.1 Historische Bestandsbebauung

Die Siedlung Heimateerde ist innerhalb des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr 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. Die Siedlung ist ein einmaliges Zeitdokument für die Entwicklung der Stadt, der Region und besonders für das Wesen der Werks- und Arbeitersiedlungen.

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 oder 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, horizontal 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. 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 im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsrichtlinien treffen klar definierte Aussagen bezüglich der äußeren Gestaltung und Anbaumöglichkeit jedes einzelnen Haustyps.

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 zwei verschiedene Dachformen, das Satteldach und das Walmdach, 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.

Antennen, Satellitenempfangsanlagen oder Sonnenkollektoren sind an einem vom Gebäude losgelösten Standort im hinteren Garten oder einer vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Stelle an der Gebäuderückseite anzubringen.

4.9.2 Neubaumaßnahmen

Damit sich auch die nicht-historische Bestandsbebauung sowie Neubauten in die siedlungstypischen Strukturen einfügen, gelten für folgende Bauelemente Gestaltungsfestsetzungen:

- die Dacheindeckung,
- die Farbgebung der Fassaden,
- die Gestaltung von Vordächern, Markisen und Carports,
- Vorgärten und Einfriedungen sowie
- Anbauten, Balkonen und Loggien.

Durch diese Festsetzungen soll auch die nicht-historische Bausubstanz in ihrer äußeren Gestaltung der siedlungstypischen Bebauung angepasst und somit das einheitliche Erscheinungsbild der historischen Siedlung erhalten werden.

5. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz:

Wohnbaufläche	ca. 11,0 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,8 ha
private Verkehrsfläche	ca. 0,3 ha

private Grünfläche	ca. 2,8 ha
Waldfläche	ca. 0,9 ha

Plangebiet gesamt	ca. 16,8 ha
-------------------	-------------

6. Umweltbelange

6.1. 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.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planung in erster Linie um eine Bestandssicherung handelt und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde das Bauleitplanverfahren auf das neue Planungsrecht umgestellt und der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung" weitergeführt. Es wird damit auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden alle umweltrelevanten Auswirkungen geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse sind nachfolgend aufgeführt.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Bestandsbeschreibung

Verkehrslärm

Hauptlärmverursacher innerhalb des Plangebietes ist der Straßenverkehr. Laut Schallimmissionsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr ist das Plangebiet tagsüber mit Pegeln zwischen 50 und 55 dB(A), nachts zwischen 45 und 50 dB(A) belastet.

Im Rahmen des spezifischen Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan wurde ermittelt, dass die allgemeine Geräuscheinwirkung im Bereich des Plangebietes durch den Verkehr der an das Plangebiet angrenzenden und der durch das Plangebiet führenden Straßen bestimmt wird. Eine maßgebliche Geräuscheinwirkung durch die im Norden verlaufende BAB A 40 (Abstand > 700 m) liegt nicht vor.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts größtenteils überschritten werden. Lediglich im Bereich der Straße Neulens Höhe wird zumindest im Tageszeitraum der entsprechende Tages-Wert überwiegend eingehalten. Im Bereich Max-Halbach-Straße werden die Schalltechnischen Orientierungswerte dagegen deutlich überschritten. Bei Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte sollten Maßnahmen zur Lärminderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von > 35 dB(A) bis < 40 dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

Das Plangebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich des Flughafens Essen / Mülheim. Die Daten aus der Lärminderungsplanung (Stand: 2000) von ≥ 45 dB(A) ≤ 50 dB (A) tags können als Maßstab für die vom Flughafen Essen / Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.

Bewertung

Das Plangebiet ist im Bereich der Kleiststraße, der Max-Halbach-Straße und der Buschkante als durch Verkehrslärm deutlich vorbelastet einzustufen. Dies gilt insbesondere auch für die privaten Freibereiche der Gebäude Buschkante 1 bis 35.

Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

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 des Lärmpegelbereichs IV entlang der Max-Halbach-Straße und den Einmündungsbereichen zur Buschkante bzw. Kleiststraße. Für die Wohnhäuser im Lärmpegelbereich IV sind i.d.R. Schallschutzfenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß von $erf.R'_w \geq 35$ dB erforderlich.

Die übrigen Wohnhäuser liegen in Lärmpegelbereichen I bis III. Hier ergeben sich an die Schalldämmung der Fenster auf Grund der vorhandenen massiven Außenwände ($R'_w \geq 50$ dB) und einem Fensterflächenanteil von ≤ 50 % keine besonderen Anforderungen; $\text{erf.}R'_w \geq 30$ dB.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die betroffenen Fassaden sind der Anlage 2 zu diesen Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Hier sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art für die Schlafräume vorzusehen.

Der Nachweis zur Einhaltung der erhöhten Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nur für baurechtlich genehmigungspflichtige Neu- und Anbauten gefordert werden.

Zum Schutz der nordwestlichen Außenbereiche der Wohnhäuser an der Buschkante 1 bis 35 wäre als aktive Lärmschutzmaßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden im nördlichen Bereich der Max-Halbach-Straße erforderlich. Auf Grund des nach Südosten zur Buschkante hin ansteigenden Geländes würde eine entsprechende Lärmschutzwand mit einer üblichen Höhe von $H_{\text{rel}} = 2$ m über Straßenniveau nur den Bereich unmittelbar hinter der Lärmschutzwand wirksam abschirmen. An den höher gelegenen Wohnhäusern und deren direktem Umfeld würde eine entsprechende Lärmschutzwand nur eine geringe Minderung der einwirkenden Verkehrsgereusche bewirken, da sie den Straßenquerschnitt nicht vollständig abschirmen würde. Hinzu kommt, dass die Außenbereiche der Wohnhäuser Buschkante 1 bis 35 teilweise über rückwärtige Zuwegungen, ausgehend von der Max-Halbach-Straße, aufweisen. Eine Lärmschutzwand könnte demnach nur unterbrochen ausgeführt werden, wodurch ihre Wirksamkeit weiter eingeschränkt wird. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist somit zum Schutz der nordwestlich gelegenen Außenbereiche der Wohngebäude Buschkante 1 bis 35 nur begrenzt wirksam. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Die Siedlung Heimaterde wurde vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege als denkmalwürdig eingestuft und als Denkmalbereich ausgewiesen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden würde den historischen Siedlungscharakter stark beeinträchtigen. Daher wird aus denkmalpflegerischen Gründen auf Grund der beschriebenen eingeschränkten Wirksamkeit der Lärmschutzwände auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Fluglärm

Ein Hinweis auf die Fluglärmbelastung des Plangebietes wurde im Anschluss an die Textli-

chen Festsetzungen aufgenommen.

Zudem wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zur Barrierefreiheit aufgenommen.

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 private Grün- bzw. Waldflächen erhalten und tragen zur Durchgrünung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes bei. Aufgrund der hohen Bedeutung der Siepentäler für den Charakter der Siedlung, werden diese Grünzüge über die Denkmalbereichssatzung unter Schutz gestellt.

Bewertung

Sowohl das Siepentäl zwischen der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße, welches sich in Privatbesitz befindet, 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 werden auch die Grünbereiche im Norden und Südosten des Plangebietes als private Grün- bzw. Waldfläche festgesetzt und somit dauerhaft erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da die bestehenden Grünstrukturen dauerhaft gesichert und erhalten werden.

6.2.2 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW).

Bei der Planung handelt es sich in erster Linie um eine Bestandssicherung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser durch Anbaumög-

lichkeiten erweitert und somit den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst. Im nördlichen und südlichen Bereich der Neulens Höhe, im südlichen Bereich der Nollendorfstraße und an der Kleiststraße kann zukünftig eine zusätzliche Wohnbebauung realisiert werden. Diese Erweiterung des Siedlungsgrundrisses in Form von Baulückenschließung wurde bereits auf Grundlage des § 34 BauGB beantragt bzw. genehmigt.

Aspekt 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 so genannten "Siepen", bestimmt.

Das Plangebiet wird, abgesehen von den großen privaten Grün- bzw. Waldflächen innerhalb des Siepentales, ausschließlich von Wohnbebauung geprägt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine ein- bis zweigeschossige Doppel- und Einzelhausbebauung mit den für diesen Siedlungsstil typischen groß bemessenen Hausgärten im Blockinnern. Im südlichen Bereich der Max-Halbach-Straße, im Einmündungsbereich zur Kleiststraße, und im südlichen Bereich der Nollendorfstraße, ebenfalls Einmündungsbereich Kleiststraße, befinden sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Grundstücksnutzung ist geprägt durch die typischen groß bemessenen Hausgärten im Blockinnern.

Neben der Bausubstanz ist auch der charakteristische, das Ortsbild entscheidend mitbestimmende, alte Baum- und Heckenbestand der Siedlung teilweise erhalten und prägt noch heute den Straßenraum.

Gliedernd und belebend wirkt sich zudem der langgestreckte Waldbestand zwischen den Grundstücken an der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße aus.

Aspekt Biototypen

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Bewertung der Nutzungsstrukturen und Biotypen durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend Wohnbauflächen mit Ziergärten und vereinzelt auch Nutzgärten anzutreffen. Die Gartenflächen sind relativ groß und werden i.d.R. intensiv genutzt. Der teilweise große Gehölzbestand wird überwiegend durch Nadelgehölze geprägt. Obstbäume und einheimische Bäume spielen eine untergeordnete Rolle. Die ursprünglich zur Begrenzung von Grundstücken angelegten Hecken sind teilweise noch erhalten.

Neben den Laub-, Nadel- und den teilweise vorhandenen Obstbäumen in den Privatgärten

prägen zahlreiche Baumreihen/-gruppen und Einzelbäume in den Vorgartenbereichen und im Straßenraum den Gehölzbestand der Siedlung. Hierzu gehören:

- Berg-Ahorn, Winterlinde, Sand-Birke und Kastanie in den Vorgärten entlang der Kleiststraße, der Max-Halbach-Straße sowie teilweise in der Nollendorfstraße und der Buschkante,
- Baumreihen aus Sand-Birke und Berg-Ahorn im Straßenraum der Max-Halbach-Straße,
- Baumhecke mit überwiegend heimischen Gehölzen wie Hainbuche, Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Holunder und Brombeere im Norden des Plangebietes,
- kleinerer Gehölzbestand mit überwiegend altem Baumbestand aus Rotbuche und Hainbuche an der Nollendorfstraße.
- Waldbestände zwischen den Grundstücken an der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße sowie im Nordosten und Südosten des Plangebietes.

Insbesondere die Grün- und Waldflächen, aber auch die Hecken- und Baumpflanzungen (sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen) weisen aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes eine hohe Wertigkeit innerhalb des Plangebietes auf.

Aspekt 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.

Aspekt Geschützter Baumbestand

Neben den Laub-, Nadel- und den teilweise vorhandenen Obstbäumen in den Privatgärten prägen zahlreiche Baumreihen/-gruppen und Einzelbäume in den Vorgartenbereichen und im Straßenraum den Gehölzbestand der Siedlung. Der gesamte Gehölzbestand, der das Ortsbild entscheidend mitbestimmt, ist als erhaltenswert einzustufen. Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Aspekt Tiere

Für das Plangebiet liegen keine flächendeckenden Informationen über das faunistische Artenspektrum vor. Lediglich für den Waldbestand im Nordwesten an der Stadtgrenze zu Essen können Informationen des Biotopkatasters LANUV herangezogen werden. Im Zuge dieser Erhebungen wurden folgende besonders geschützte Vogelarten kartiert:

- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*),
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*),
- Grünling (*Carduelis chloris*),
- Buchfink (*Fringilla coelebs*),

- Weidenmeise (*Parus montanus*),
- Blaumeise (*Parus caeruleus*),
- Kohlmeise (*Parus major*),
- Elster (*Pica pica*),
- Star (*Sturnus vulgaris*),
- Singdrossel (*Turdus philomelos*),
- Amsel (*Turdus merula*).

Bei den gefunden Arten handelt es sich um typische Bewohner von gehölzreichen Parkflächen und Hausgärten. Auf Grund von Nutzungsstrukturen ist davon auszugehen, dass diese Arten vor allem auch die Siedlungsbereiche des Plangebietes besiedeln.

Die Waldflächen bieten neben Vögeln auch für andere Tiergruppen, insbesondere altholzliebenden Insekten, wertvolle Rückzugsmöglichkeiten und stellen wichtige Trittsteinbiotope innerhalb des Siedlungsraumes dar.

Ergänzend wurde durch die Biologische Station Westliches Ruhrgebiet e.v. im Mai 2008 eine kurze Einschätzung "Fledermäuse in der Siedlung Heimerde in Mülheim an der Ruhr" erstellt. Als Ergebnis wurde bestätigt, dass die Siedlung Heimerde ein gutes Jagdgebiet für Zwergfledermäuse darstellt. Die mehr oder weniger alte Bausubstanz bietet fast flächendeckend Möglichkeiten für Quartiere in den Gebäuden, so dass davon auszugehen ist, dass die angetroffenen Zwergfledermäuse auch in den Gebäuden leben.

Bewertung

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

Die Waldflächen besitzen insgesamt betrachtet aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes eine hohe Wertigkeit, hingegen weist der vorhandene Baum- und Heckenbestand eher eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Nichtsdestoweniger ist der gesamte vorhandene Gehölzbestand aufgrund der das Ortsbild entscheidend mitbestimmenden Prägung dauerhaft zu erhalten.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Die Qualität des Stadtteils als Jagdgebiet für Fledermäuse wird durch die geplanten Neubauten an vorhandenen Häusern kaum beeinträchtigt. Da sowohl die Grünzüge als auch der größte Teil der Gehölze in den Gärten erhalten bleibt, werden die Zwergfledermäuse auch weiterhin Möglichkeiten zur Jagd finden. Zum Schutz der in den Gebäuden zu erwartenden Fledermausquartieren sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- genereller Erhalt einer ausreichenden Anzahl an Quartieren und

➤ Schutz der Quartiersbewohner bei unvermeidbarer Zerstörung.

Fledermäuse wechseln auch im Laufe des Sommerhalbjahrs regelmäßig ihre Quartiere. Daher wird es bei Berücksichtigung der benannten Aspekte durch die zukünftigen Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11" nicht zu einer nachhaltigen Gefährdung der Fledermauspopulation kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen den Erhalt der privaten Grün- und Waldflächen sowie des vorhandenen Baum- und Heckenbestandes.

Zudem wurden in den Bebauungsplan weitere Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen aufgenommen. So sind bspw. für künftige Neu- und Anbauten pro angefangene 50 m² überbaute Fläche 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm bzw. 1 hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm oder 3 einheimische Sträucher zu pflanzen.

Zudem wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen allgemeine Hinweise zum Baumschutz, zur Flachdachbegrünung sowie den Zwergfledermäusen aufgenommen.

Zudem wird der für die Heimaterde bereitstehende Quartiersarchitekt im Rahmen seiner Beratungsgespräche insbesondere auf die Belange der Zwergfledermäuse sowie des Baumschutzes hinweisen.

6.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Aspekt 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. 2-4 m mächtigen quartären Schichten aus Verwitterungsprodukten der Sprockhöveler Schichten und von Löß überlagert.

Aspekt Bodenarten

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

Aspekt 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 an der Neulens Höhe 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.

Aspekt Bergbau

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Bergbaus.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW in Dortmund, liegt das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen, Bergwerksfeldern "Bernhard" und "Johann Wilhelm", über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Eisenstein" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Humboldt".

Die Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, dass eine Projektion zufolge im Bereich des Planungsraumes die Flöze Hauptflöz, Nebenflöz und Bänksagen unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung von 5 m an der Karbonoberfläche ausstreichen. Nach den vorliegenden Unterlagen hat in den Jahren zwischen 1840 und 1847 das bereits stillgelegte Bergwerk Prinz Friedrich im Bereich des Plangebietes die Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen sowie im tagesnahen Bereich in den v.a. Flözen betrieben. Über den geführten Abbau liegen keine risslichen Unterlagen vor, so dass zur Lage und zum Umfang dieser möglichen bergbaulichen Tätigkeiten keine konkreten Angaben erfolgen können.

Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder aber "Uraltbergbau" betrieben worden ist. Die Frage, ob und inwieweit derartige bergbauliche Tätigkeiten im Bereich der Planungsfläche umgegangen sind, lässt sich abschließend erst nach Durchführung von Untersuchungen, wie z.B. Bohrungen, mit letzter Sicherheit beantworten.

Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes folgende verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus:

1. Röschenmundloch, Bergwerk Prinz Friedrich
(Kennziffer: 2566/5699/001 TÖB)
2. Schacht I, Bergwerk Prinz Friedrich
(Kennziffer: 2566/5699/006 TÖB)
3. Luftschacht, Schacht Nr. II, Bergwerk Prinz Friedrich
(Kennziffer: 2566/5699/007 TÖB)

4. Schacht Nr. III, Bergwerk Prinz Friedrich
Kennziffer: 2566/5699/009 TÖB)
5. Schacht an der Hoppenkuhle
(Kennziffer: 2566/5699/002 TÖB)

Die Tagesöffnungen 1 bis 4 kennzeichnen den Verlauf des Stollens der ehemaligen Steinkohlenzeche Prinz Friedrich, der im südlichen Teil des Plangebietes verläuft. Der Stollen durchörtert die v.g. Flöze Hauptflöz, Nebenflöz und Wasserbank. Die Tagesöffnung 5 hat keine ersichtliche Verbindung zu diesen Stollen noch zu anderen Grubenbauen. Er wurde vermutlich vor dem Abteufen des Stollens angelegt.

Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen sind auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes nicht möglich. Da Angaben über eine Verfüllung oder Sicherung der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen nicht vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Daher muss bei einem Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllssäule oder beim Einstürzen der Tagesöffnungen in der näheren Umgebung der Tagesöffnungen (senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich) mit einer Absenkung oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Ferner muss in den Bereichen des Stollenmundloches mit einem Einsturz oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden, in denen die Mächtigkeit des Festgesteins, das den Stollen oder die Strecke jeweils überdeckt, weniger als das 3- bis 5-fache der Höhe des Stollens oder der Strecke beträgt.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW hat die projizierten Flözausgehenden (Streichrichtung Südwest nach Nordost) mit einer Lagegenauigkeit von ± 10 m dargestellt. Das Einfallen des Flözes Hauptflöz und des Flözes Nebenflöz wurde mit 23 gon ermittelt. Das Einfallen des Flözes Wasserbank beträgt 32 gon in nordwestlicher Richtung.

Da das Flöz Hauptflöz lediglich bis zur Stollensohle in ca. 7 m Teufe einfällt und anschließend etwa 80 m horizontal im Stollenniveau verläuft, erstreckt sich der potentielle Nachwirkungsbereich ca. 110 m nach Norden.

Bei den angegebenen Gefährdungsbereichen handelt es sich um vorläufige Gefährdungsbereiche. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass im Rahmen des Verfahrens für den Planungsträger die Möglichkeit besteht, eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen und sich selbst über die bergbauliche Situation in Bezug auf den Planungsraum zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Aspekt Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Plangebietes befanden sich ehemals gewerblich genutzte Standorte. Die Recherche im Altlastenkataster der Stadt hat insgesamt fünf 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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausführlich überprüft. Der Verdacht konnte für keine dieser Flächen bestätigt werden.

Im Bereich der Altablagerung innerhalb des Siepentalles zwischen Neulens Höhe und Nollendorfstraße wurden hingegen Schadstoffbelastungen festgestellt.

Bewertung

Die auf Grundlage der Nutzungsrecherche durchgeführte orientierende Gefährdungsabschätzung hat insgesamt ergeben, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als Wohngebiet und private Grün- bzw. Waldfläche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen gewährleistet sind.

Im Bereich der Altablagerung zwischen der Neulens Höhe und der Nollendorfstraße wurden jedoch Schadstoffbelastungen festgestellt:

Flächennummer				
L8 - A1001				
Kataster-Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit (m)	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1139	unsystematische Ablagerung	< 1	1952 Ablagerung	unbekannt

Zur Eingrenzung der Altablagerung L8-A1001, die zur Zeit im Bereich einer wenig genutzten Grünfläche liegt, wurden 19 Rammkernsondierungen niedergebracht. Des Weiteren wurden 3 Oberflächenmischproben für die Horizonte 0 bis 0,3 und 0,3 bis 0,6 m durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Altablagerung deutlich größer ist als im Rahmen der Luftbilddauswertung zu erwarten war, nicht aber die privaten Grundstücke tangiert. Die Alt-

ablagerung hat eine Mächtigkeit von 0,4 bis 3,6 m.

Die Auffüllung besteht zum größten Teil aus Bauschutt, Ziegelresten, Dachpfannen, Dachpappe, Betonbruch sowie aus umgelagertem Boden, Aschen und Schlacken. Sie ist flächendeckend mit einer ca. 20 cm mächtigen Mutterbodenschicht überdeckt.

19 Proben wurden auf die Parameter Schwermetalle und PAK analysiert. Im Hinblick auf den Bauschuttanteil wurden 13 Proben zusätzlich auf Chlorid und Sulfat untersucht.

Im Rahmen der chemischen Untersuchungen wurden erhöhte Konzentrationen vor allem von Benzo(a)pyren aber auch von Blei, Arsen und Nickel festgestellt.

Die Benzo(a)pyren-Gehalte variieren von 0 – 35,8 mg/kg bei RKS 19 in einer Tiefe von 0,5 – 1,6. Von dieser Probe mit der höchsten PAK-Belastung wurde ein Säuleneluat hergestellt. Die PAK-Gehalte liegen hier bei 0,25 µg/l.

Auffällige Bleigehalte wurden in RKS 13 mit 2200 mg/kg und in RKS 19 mit 385 mg/kg ermittelt. Der maximale Arsengehalt liegt mit 27,8 nur geringfügig über dem Prüfwert für Kinderspielflächen von 25 mg/kg. Ebenso wie der Nickelgehalt von 75,4 mg/kg in RKS 19.

Im Hinblick auf die Direktaufnahme von Schadstoffen im Bereich von Park- und Freizeitanlagen können auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse keine Gefahren abgeleitet werden, da die Prüfwerte für diese Nutzung nicht überschritten werden.

Eine Gefährdung für das Grundwasser ist ebenfalls nicht gegeben, da einerseits die PAK-Gehalte sehr unterschiedlich und nur lokal stark erhöht sind. Es also nur von einer geringen Quellstärke auszugehen ist. Und andererseits das Säuleneluat der am höchsten belasteten Probe nur einen Gehalt von 0,25 µg/l PAK aufweist, der den Prüfwert der BBodSchV für den Grundwasserpfad von 0,20 µg/l nur geringfügig überschreitet. Dieser Wert gilt für den Übergang von der grundwassergesättigten zur ungesättigten Zone. Die hier an der Basis der Auffüllung nicht erreicht ist. Es ist also von einer weiteren Verminderung der Schadstoffe durch die Passage der unterhalb der Auffüllung anstehenden Lößlehme auszugehen. Analysen des Lößlehms zeigen, dass hier kein nennenswerter Eintrag von Schadstoffen stattfindet. Darüber hinaus wurde bis in den Fels kein Grundwasser angetroffen.

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 Baulückenschließungen im Bereich der Neulens Höhe, der Nollendorfstraße und an der

Kleiststraße mit insgesamt ca. 11 Wohneinheiten sind 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.

Im Hinblick auf die zum Teil hohen Schadstoffgehalte, wird die Fläche der Altablagerung zwischen Neulens Höhe und Nollendorfstraße im Bebauungsplan als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Sollte die Fläche zukünftig einer sensibleren Nutzung zugeführt werden sind weitere Untersuchung erforderlich.

Zudem wurden das Plangebiet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gekennzeichnet (siehe Plan und Text) sowie im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen allgemeine Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung und zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Aspekt Oberflächengewässer

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

Aspekt Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten für die Trinkwassergewinnung.

Aspekt Abwasser / Niederschlagswasser

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

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Bewertung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Durchläs-

sigkeitsbeiwerte genau im Grenzbereich liegen. Also ist auf einigen Grundstücken eine Versickerung gemäß ATV-Richtlinie gerade noch möglich, auf anderen gerade nicht mehr. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung genehmigt wird. Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser versickert und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Teich an der Max-Halbach-Straße zugeführt werden, da dieser zukünftig durch eine Verrohrung an den Borbecker Mühlenbach angeschlossen wird. Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

Entsprechende Hinweise wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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 in Form von Baulückenschließungen im Bereich der Neulens Höhe, der Nollendorfstraße und an der Kleiststraße mit insgesamt ca. 11 Wohneinheiten statt, so dass keine erhebliche Mehrbelastung des Kanalnetzes zu erwarten ist.

Zudem wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und Löschwasserversorgung aufgenommen.

6.2.5 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 Siepentes und der großzügigen Freiflächen innerhalb der Bebauung wird für das Plangebiet der Planungshinweis "Städtische Park- und Grünanlage" ausgewiesen, d.h. bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum, der von Bebauung und Versiegelung frei-

zuhalten 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 Grün- und Waldflächen insgesamt als günstig zu bewerten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da insgesamt die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzzutes 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 und der großzügigen Freiflächen innerhalb der Bebauung 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.

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 in Form von Baulückenschließungen

im Bereich der Neulens Höhe, der Nollendorfstraße und an der Kleiststraße mit insgesamt ca. 11 Wohneinheiten statt, so dass keine erhebliche Mehrbelastung der lufthygienischen Situation zu erwarten ist.

6.2.6 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 Denkmalbereichs III Siedlung Heimaterde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Aufgabe der Denkmalbereichssatzung ist die Benennung von Schutzhaltungen, 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 des 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.

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.

Die Denkmalbereichssatzung wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachricht-

lich übernommen. Im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen wurden weiter allgemeine Hinweise zur Meldepflicht von Bodendenkmälern und der Zuständigkeit für die Genehmigung von Grabungserlaubnissen sowie zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet aufgenommen.

6.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 wurde die Siedlung als Denkmalbereich ausgewiesen, 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 und in Teilbereichen um eine moderate Erweiterung des Siedlungsgrundrisses in Form von Baulückenschließungen. 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.

6.4. Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange

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. In einzelnen Bereichen wird die Erweiterung des historischen Siedlungsgrundrisses in Form von Baulückenschließungen ermöglicht.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch führt das Vorhaben durch die Baulückenschließung mit insgesamt ca. 11 Wohneinheiten 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, sofern im Rahmen möglicher Baumaßnahmen die Empfehlungen der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet e.V. berücksichtigt werden.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Schaffung der Anbaumöglichkeit zwar geringfügige Änderungen gegenüber der heutigen Situation, sie sind jedoch nicht erheblich. Der Bereich der Altablagerung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine direkte Gefahr geht hiervon nicht aus.

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 Heimaterde wurde als Denkmalbereich ausgewiesen und wird 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.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße/Kleiststraße - F 11"

Gemarkung: Fulerum Flur: 3, 4, 5 Maßstab: 1:1000

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

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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. I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2008 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1989 (GV NRW S. 514), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332)

Originalvermerke siehe Blatt 1

Stand: 01.2008

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet
WR-1a Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- II zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Hauptgeschosse

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Umfarmstation
- Wertstoffsammelstelle

Grünflächen

- private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Forstnutzung
- Waldfeld
- Satelfeld

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
- Lärmgebiete (siehe Text)

Kennzeichnungen

- § 9 Abs. 9 Nr. 2 BauGB Im gesamten Planbereich geht der Bergbau um (siehe Text)
- Flächen bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.
- Allstatten gem. § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB (siehe Text)
- Schächte u. ehemalige Tagesöffnungen (ungefähre Lage)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- Geschäftszahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Höhenpunkt m über NN
- Messungslinie
- vorhandene Bäume
- zusammengehöriges Baugebiet
- Leitung (unterirdisch)

Anlage 9 zur Drucksache

Nr.: V08/0611-01

Weitere Planzeichen siehe Zeichenerklärung für Katasterkarten und Vermessungsakten in Nordrhein-Westfalen (Zeichenverzeichnis NW) RdSt. des Innenministers vom 20.12.1978-1 D 2-7120.

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

Stand der Planunterlagen: ALK von Februar 2008

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die endgültige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement,
Vermessung und Kataster
IA

Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Die Oberbürgermeisterin
IV

Amtsleiter

Beigeordnete

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
IA

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement,
Vermessung und Kataster
IA

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement,
Vermessung und Kataster
IA



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße/Kleiststraße - F 11"

Gemarkung: Fulerum

Flur: 3, 4, 5

Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus **2** 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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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)
Vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
In der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem 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)

Stand: 01.2008

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR1-12 Reines Wohngebiet

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

II

als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

II

zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Hauptgebäude

Verkehrsflächen

--- Straßenverkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

--- private Verkehrsflächen

Ver-und Entsorgungsanlagen

--- Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation



Wertstoffsammelstelle

Grünflächen

--- private Grünflächen
G (1-3)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

--- Flächen für Wald

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW



Firstrichtung

WD

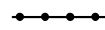
Walmdach

SD

Satteldach

Sonstige Festsetzungen

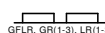
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)



mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen



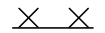
Lärmpegelbereiche (siehe Text)

Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB Im gesamten Planbereich geht der Bergbau um (siehe Text)



Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.



Altlasten gem.§ 9 Abs.5 Ziff.3 BauGB (siehe Text)



Schächte u. ehemalige Tagesöffnungen (ungefähre Lage)

Sonstige Signaturen



vorhandene Gebäude

II

Geschoßzahl vorhandener Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen

40.4

Höhenpunkt m über NHN



Messungslinie



vorhandene Bäume



zusammengehöriges Baugebiet



Leitung (unterirdisch)

Bebauungsplan

"Max-Halbach-Straße/Kleiststraße – F 11"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 27.11.2007 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 25.01.2008 bis einschließlich 25.02.2008 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 01.10.2008

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt erneut am 22.04.2008 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 23.05.2008 bis einschließlich 06.06.2008 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 01.10.2008

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 11.09.2008 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 01.10.2008

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

