

# **Stadt Mülheim an der Ruhr**

## **Bebauungsplan**

**"Kleiststraße/Schwarzenbergstraße – F 12a"**

**Text und Begründung**

**zum Entwurf  
und  
zur Satzung**



## **Bebauungsplan**

### **"Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a"**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

## **Textliche Festsetzungen**

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

## **Bebauungsplan "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a"**

### **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 den ***Hautyp E*** sowie den ***Sonderbautyp*** (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 WR<sub>24</sub> innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- Im Übrigen sind Stellplätze und Carports nur in den Wohngebieten WR<sub>1</sub>, WR<sub>5</sub>, WR<sub>7</sub> und WR<sub>18</sub> 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:

GR-1: Fußweg Kleiststraße / Schwarzenbergstraße  
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GR-2: Mistweg im Innenbereich Kleiststraße / Schwarzenbergstraße / Richard-Gerlach-Straße

Gehrecht zugunsten der Anlieger

LR: Schutzstreifen 110 kV-Leitung Felackerstraße  
Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

#### **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 Felackerstraße und im Bereich des Kreisverkehrs an der Kleiststraße 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  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 40$  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 ( $R'_w \geq 50$  dB) und einem Fensterflächenanteil von  $\leq 50$  % keine besonderen Anforderungen. Hier beträgt das abgeleitete Schalldämmmaß der Fenster  $\text{erf.}R'_w \geq 30$  dB.

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

- |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>5</b>  | <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Begrünungs- und äußere Gestaltungsmaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB |
| 5.1       | Für künftige Neu- und Anbauten sind pro angefangene 50 m <sup>2</sup> 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.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                |                                |
| <b>6.</b> | <b>Gestaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | § 9 Abs. 4 BauGB               |
| 6.1       | <u>Dächer</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | i.V.m.                         |
| 6.1.1     | Material und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 86 Abs. 4 BauO NRW           |
| 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 <b>Hautypen A, D, E, H</b> sowie dem <b>Sonderbautyp</b> (siehe Anlage 1) sind Lage und Form von First und Traufe beizubehalten, Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |
| 6.1.4     | <b>Hautypen A und H</b> (siehe Anlage 1)<br>Es wird eine Dachneigung von 50° festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |

- 6.1.5 ***Haustyp D*** (siehe Anlage 1)  
Es wird eine Dachneigung von 45° bzw. 65° festgesetzt.
- 6.1.6 ***Haustyp E*** (siehe Anlage 1)  
Es wird eine Dachneigung von 45° festgesetzt.
- 6.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster
- 6.2.1 Bei den ***Haustypen A, D, E*** sowie dem ***Sonderbautyp*** (siehe Anlage 1) sind Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben beizubehalten.  
  
Für den ***Haustyp H*** (siehe Anlage 1) sind Dachgauben ausgeschlossen.
- 6.2.2 Bei den ***Haustypen A, D und E*** (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 ***Haustyp H*** sowie dem ***Sonderbautyp*** (siehe Anlage 1) sind maximal zwei Dachflächenfenster mit einer Größe von 0,8 m x 1,2 m zulässig.
- 6.2.3 ***Haustyp A*** (siehe Anlage 1)  
Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 m ist als zusammenhängende Maßnahme zulässig.  
  
Die Dachgauben sind in Doppelhausmitte als Schlepp- oder Flachdachgaube mit einer maximalen Breite von 5,0 m auszubilden.  
  
Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.4 ***Haustyp D*** (siehe Anlage 1)  
Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,9 m ist als zusammenhängende 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.

sig.

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

Die Neuerrichtung ursprünglich vorgesehener Dachgauben mit einer Fensterhöhe von maximal 0,90 m ist als Schlepp- oder Flachdachgaube in Hausmitte mit einer maximalen Breite von 4,00 m auf Straßenseite und als zwei Einzelgauben in Form von Spitzgauben mit einer maximalen Breite von je 1,30 m auf 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 A, D, E, H*** sowie dem ***Sonderbautyp*** (siehe Anlage 1) sind beizubehalten. Zusätzliche Öffnungen sind nur auf der vom Straßenraum nicht einsehbaren Gebäuderückseite möglich.

6.4 Sockel

Der Sockel der ***Haustypen A, D, E, H*** sowie dem ***Sonderbautyp*** (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 A, D, E, H*** sowie dem ***Sonderbautyp*** (siehe Anlage 1) sind beizubehalten.

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

Die äußeren großen Wohnraumfenster an der Gebäude-

rückseite haben ein liegendes Format von 1,6 m x 1,3 m, die kleinen zur Gebäudemitte ein stehendes Format von 1,1 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, die äußeren großen Wohnraumfenster von 1,6 m x 1,3 m.

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

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format von 1,6 m x 1,3 m. Die kleinen Giebelfenster haben ein stehendes Format von 0,5 m x 0,8 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 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.

6.6 Türen

6.6.1 Größe und Form der Türöffnung der ***Haustypen A, D, E, H*** sowie dem ***Sonderbautyp*** (siehe Anlage 1) müssen den historischen Vorgaben entsprechen.

6.6.2 Das Öffnungsmaß der Haustüren bei den ***Haustypen A, D, E und H*** (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 E und H*** (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 A, D, E und H*** (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 A, D, E und H*** (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 A, D, E und H*** (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 1,80 m nicht überschreiten dürfen.

6.11 Anbauten

- 6.11.1 Anbauten sind im rückwärtigen Bereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei dem **Haustyp A** (siehe Anlage 1) darf die Traufhöhe des Haupthauses nicht überschritten werden. Bei den **Haustypen D und H** (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**

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".

Die Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, dass einer Projektion zufolge im Bereich des Planungsraumes die Flöze Hauptflöz, Nebenflöz und Bänkschen 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 zwischen Kleiststraße, Richard-Gerlach-Straße und ca. 50 m nördlich der Schwarzenbergstraße 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. In der Nähe der Abzweigung Schwarzenbergstraße / Richard-Gerlach-Straße ist im Bereich des Flözausgehenden ein Schurf von ca. 5 m Teufe hergestellt worden.

Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch im Ausgehenden der Flöze "Uraltbergbau" oder aber widerrechtlicher Abbau durch Dritte im tagesnahen Bereich geführt 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.

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.

### **III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften**

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 2.700 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt, innerhalb des sogenannten 4-km-Kreises. 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 Heimateerde 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 Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Nach bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – 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 werden.

Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtli-

ches 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 m<sup>3</sup>/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

7.1 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.

7.2 Innerhalb des Sicherungsbereiches des 110-kV-Kabels von insgesamt 5,0 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) sind größere Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen unzulässig. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder Sträucher ist ausgeschlossen.

Die Mindestabstände von Leitungen anderer Versorgungsträger zu dem Hochspannungskabel sind zu berücksichtigen.

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Altenessener Straße 35, 45141 Essen anzufordern.

8. Flachdachbegrünung

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

9. 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.

10. 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-Umgebungslärm-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  $\geq 45 \text{ dB(A)}$   $\leq 50 \text{ dB (A)}$  tags können als Maßstab für die vom Flughafen Essen / Mülheim ausgehende Belastung angesehen wer-den.

11. 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 ge-nerell der September und Oktober.

## **Bebauungsplan**

### **"Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a"**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

## **Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen**

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

# **Haustypenzuordnung Bebauungsplan "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a"**

## **Haustyp A**

| <i>Straße</i>  | <i>Nr.</i> | <i>Gemarkung</i> | <i>Flur</i> | <i>Flurstück</i> |
|----------------|------------|------------------|-------------|------------------|
| Felackerstraße | 1          | Fulerum          | 3           | 1010             |
| Felackerstraße | 2          | Fulerum          | 3           | 647              |
| Felackerstraße | 3          | Fulerum          | 3           | 1011             |
| Felackerstraße | 4          | Fulerum          | 3           | 647              |
| Felackerstraße | 5          | Fulerum          | 3           | 1012             |
| Felackerstraße | 6          | Fulerum          | 3           | 647              |
| Felackerstraße | 7          | Fulerum          | 3           | 1013             |
| Felackerstraße | 8          | Fulerum          | 3           | 647              |
| Felackerstraße | 9          | Fulerum          | 3           | 1014             |
| Felackerstraße | 10         | Fulerum          | 3           | 647              |
| Felackerstraße | 11         | Fulerum          | 3           | 1015             |
| Felackerstraße | 12         | Fulerum          | 3           | 647              |
| Felackerstraße | 13         | Fulerum          | 3           | 1016             |
| Felackerstraße | 15         | Fulerum          | 3           | 1017             |

## **Haustyp D**

| <i>Straße</i>       | <i>Nr.</i> | <i>Gemarkung</i> | <i>Flur</i> | <i>Flurstück</i> |
|---------------------|------------|------------------|-------------|------------------|
| Kleiststraße        | 146        | Fulerum          | 4           | 491              |
| Kleiststraße        | 148        | Fulerum          | 4           | 490              |
| Kleiststraße        | 150        | Fulerum          | 4           | 489              |
| Kleiststraße        | 152        | Fulerum          | 4           | 488              |
| Kleiststraße        | 154        | Fulerum          | 4           | 487              |
| Kleiststraße        | 156        | Fulerum          | 4           | 486              |
| Max-Halbach-Straße  | 50         | Fulerum          | 3           | 612              |
| Max-Halbach-Straße  | 52         | Fulerum          | 3           | 612              |
| Max-Halbach-Straße  | 54         | Fulerum          | 3           | 612              |
| Max-Halbach-Straße  | 56         | Fulerum          | 3           | 612              |
| Max-Halbach-Straße  | 58         | Fulerum          | 3           | 53               |
| Max-Halbach-Straße  | 60         | Fulerum          | 3           | 53               |
| Max-Halbach-Straße  | 62         | Fulerum          | 3           | 53               |
| Max-Halbach-Straße  | 64         | Fulerum          | 3           | 53               |
| Schwarzenbergstraße | 68         | Fulerum          | 3           | 1038             |
| Schwarzenbergstraße | 70         | Fulerum          | 3           | 1039             |
| Schwarzenbergstraße | 72         | Fulerum          | 3           | 1040             |

|                     |     |         |   |      |
|---------------------|-----|---------|---|------|
| Schwarzenbergstraße | 74  | Fulerum | 3 | 1041 |
| Schwarzenbergstraße | 76  | Fulerum | 3 | 1042 |
| Schwarzenbergstraße | 78  | Fulerum | 3 | 1043 |
| Schwarzenbergstraße | 88  | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 90  | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 92  | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 94  | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 95  | Fulerum | 4 | 477  |
| Schwarzenbergstraße | 96  | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 97  | Fulerum | 4 | 477  |
| Schwarzenbergstraße | 98  | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 99  | Fulerum | 4 | 477  |
| Schwarzenbergstraße | 100 | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 101 | Fulerum | 4 | 477  |
| Schwarzenbergstraße | 102 | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 103 | Fulerum | 4 | 477  |
| Schwarzenbergstraße | 104 | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 105 | Fulerum | 4 | 477  |
| Schwarzenbergstraße | 106 | Fulerum | 4 | 498  |
| Schwarzenbergstraße | 108 | Fulerum | 4 | 497  |
| Schwarzenbergstraße | 110 | Fulerum | 4 | 496  |
| Schwarzenbergstraße | 112 | Fulerum | 4 | 495  |
| Schwarzenbergstraße | 114 | Fulerum | 4 | 494  |
| Schwarzenbergstraße | 116 | Fulerum | 4 | 493  |
| Schwarzenbergstraße | 118 | Fulerum | 4 | 492  |

**Haustyp E**

| <i>Straße</i>  | <i>Nr.</i> | <i>Gemarkung</i> | <i>Flur</i> | <i>Flurstück</i> |
|----------------|------------|------------------|-------------|------------------|
| Felackerstraße | 18         | Fulerum          | 3           | 1044             |
| Felackerstraße | 20         | Fulerum          | 3           | 1037             |
| Kleiststraße   | 104        | Fulerum          | 3           | 652              |
| Kleiststraße   | 106        | Fulerum          | 3           | 652              |
| Kleiststraße   | 108        | Fulerum          | 3           | 652              |
| Kleiststraße   | 110        | Fulerum          | 3           | 1046             |
| Kleiststraße   | 112        | Fulerum          | 3           | 1045             |
| Kleiststraße   | 114        | Fulerum          | 3           | 1047             |
| Kleiststraße   | 116        | Fulerum          | 3           | 1048             |
| Kleiststraße   | 118        | Fulerum          | 3           | 1049             |

|                     |     |         |   |      |
|---------------------|-----|---------|---|------|
| Kleiststraße        | 120 | Fulerum | 3 | 1049 |
| Kleiststraße        | 122 | Fulerum | 4 | 336  |
| Kleiststraße        | 124 | Fulerum | 4 | 336  |
| Kleiststraße        | 126 | Fulerum | 4 | 336  |
| Kleiststraße        | 128 | Fulerum | 4 | 336  |
| Kleiststraße        | 130 | Fulerum | 4 | 336  |
| Kleiststraße        | 132 | Fulerum | 4 | 336  |
| Kleiststraße        | 134 | Fulerum | 4 | 336  |
| Kleiststraße        | 136 | Fulerum | 4 | 336  |
| Max-Halbach-Straße  | 63  | Fulerum | 3 | 96   |
| Schwarzenbergstraße | 80  | Fulerum | 4 | 419  |
| Schwarzenbergstraße | 82  | Fulerum | 4 | 48   |
| Schwarzenbergstraße | 84  | Fulerum | 4 | 47   |
| Schwarzenbergstraße | 86  | Fulerum | 4 | 46   |

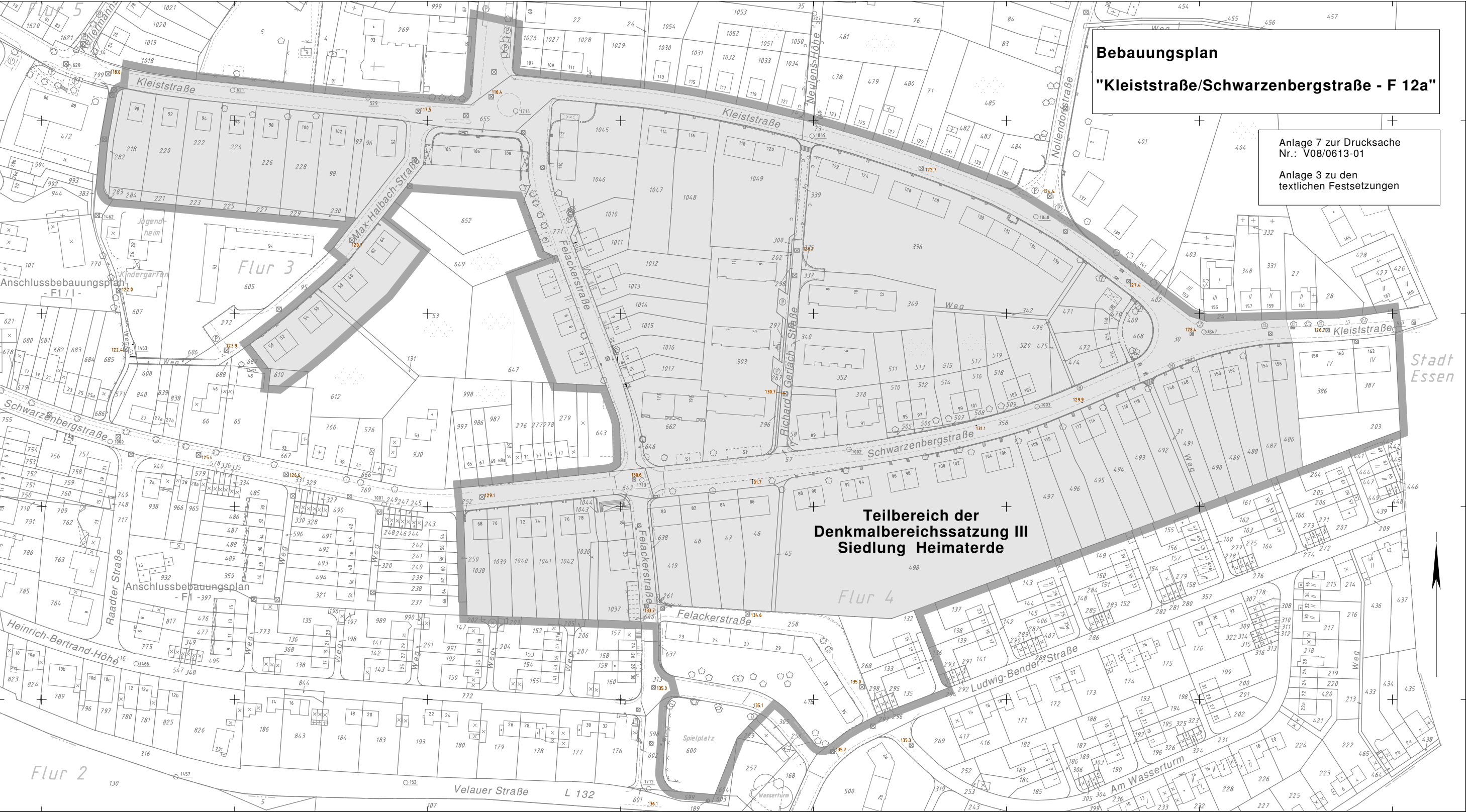
**Haustyp H**

| <i>Straße</i> | <i>Nr.</i> | <i>Gemarkung</i> | <i>Flur</i> | <i>Flurstück</i> |
|---------------|------------|------------------|-------------|------------------|
| Kleiststraße  | 90         | Fulerum          | 3           | 218              |
| Kleiststraße  | 92         | Fulerum          | 3           | 220              |
| Kleiststraße  | 94         | Fulerum          | 3           | 222              |
| Kleiststraße  | 96         | Fulerum          | 3           | 224              |
| Kleiststraße  | 98         | Fulerum          | 3           | 226              |
| Kleiststraße  | 100        | Fulerum          | 3           | 228              |
| Kleiststraße  | 102        | Fulerum          | 3           | 98               |

**Sonderbautyp**

| <i>Straße</i> | <i>Nr.</i> | <i>Gemarkung</i> | <i>Flur</i> | <i>Flurstück</i> |
|---------------|------------|------------------|-------------|------------------|
| Kleiststraße  | 138        | Fulerum          | 4           | 470              |
| Kleiststraße  | 140        | Fulerum          | 4           | 471              |
| Kleiststraße  | 142        | Fulerum          | 4           | 472              |
| Kleiststraße  | 144        | Fulerum          | 4           | 473              |





**Bebauungsplan**  
**"Kleiststraße/Schwarzenbergstraße - F 12a"**

Anlage 7 zur Drucksache  
Nr.: V08/0613-01

Anlage 3 zu den  
textlichen Festsetzungen

**Teilbereich der  
Denkmalbereichssatzung III  
Siedlung Heimateerde**

Stadt  
Essen

## **Bebauungsplan**

### **"Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a"**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

## **Begründung**

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

Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                 |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b><u>Räumliche und strukturelle Situation</u></b>                              | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b><u>Rechtliche Situation</u></b>                                              | <b>5</b>  |
| 2.1.      | <u>Gebietsentwicklungsplan (GEP)</u>                                            | 5         |
| 2.2.      | <u>Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)</u>                         | 5         |
| 2.3.      | <u>Flächennutzungsplan (FNP)</u>                                                | 5         |
| 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         |
| <b>3.</b> | <b><u>Ziele und Zwecke der Planung</u></b>                                      | <b>8</b>  |
| <b>4.</b> | <b><u>Darlegung der Ziele und Zwecke</u></b>                                    | <b>8</b>  |
| 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>               | 12        |
| 4.8       | <u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung u.s.w.</u> | 13        |
| 4.9       | <u>Sonstige Gestaltungsfestsetzungen i.S. der Landesbauordnung (BauO NRW)</u>   | 14        |
| 4.9.1     | <u>Historische Bestandsbebauung</u>                                             | 14        |
| 4.9.2     | <u>Neubaumaßnahmen</u>                                                          | 16        |
| <b>5.</b> | <b><u>Städtebauliche Kenndaten</u></b>                                          | <b>17</b> |
| <b>6.</b> | <b><u>Umweltbelange</u></b>                                                     | <b>18</b> |
| 6.1.      | <u>Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</u>                                    | 18        |
| 6.2.      | <u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>                        | 18        |
| 6.2.1     | <u>Schutzgut Mensch</u>                                                         | 18        |
| 6.2.2     | <u>Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft</u>                  | 21        |
| 6.2.3     | <u>Schutzgut Boden</u>                                                          | 25        |
| 6.2.4     | <u>Schutzgut Wasser</u>                                                         | 27        |

|              |                                                                            |    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| <u>6.2.5</u> | <u>Schutzgut Klima und Luft</u> .....                                      | 28 |
| <u>6.2.6</u> | <u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u> .....                               | 30 |
| <u>6.3.</u>  | <u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u> .....                            | 31 |
| <u>6.4.</u>  | <u>Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange</u> ..... | 31 |

## **1. Räumliche und strukturelle Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a" 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 und Grundschule, befindet sich am Sunderplatz. Weitere schulische Einrichtungen und Kindergärten befinden sich im Zentrum Heißen bzw. an der Gneisenaustraße.

Das ca. 13 ha umfassende Gebiet des ursprünglich eingeleiteten Bebauungsplanes "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12" erstreckt sich südöstlich dieses Kernbereichs. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Bebauung der Kleiststraße
- im Westen
  - durch einen Verbindungsweg Kleiststraße / Schwarzenbergstraße westlich des Grundstücks Kleiststraße 90,
  - die Max-Halbach-Straße sowie
  - die Bebauung Schwarzenbergstraße 46,
- im Süden
  - durch die Schwarzenbergstraße, die nördliche Bebauung der Heinrich-Bertrand-Höhe,
  - unter Einschluss einer privaten Grünfläche an der Velauer Straße die Felackerstraße,
  - die Ludwig-Bender-Straße sowie im weiteren östlichen Verlauf
  - die nördliche Bebauung der Ludwig-Bender-Straße sowie
- im Osten die Stadtgrenze Essen.

Der Geltungsbereich des unter der Bezeichnung "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a" fortgeführten Bebauungsplanes wurde um den Innenbereich Max-Halbach-Straße / Felackerstraße / Schwarzenbergstraße sowie die südliche Straßenrandbebauung reduziert. Der verbleibende Geltungsbereich wird unter der Bezeichnung "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 b" zeitnah in einem separaten Verfahren weitergeführt.

Die Entstehungsgeschichte der Siedlung lässt sich an den vorhandenen Baustrukturen deutlich ablesen. Entlang der Max-Halbach-, der Kleist-, der nördlichen und südlichen Felacker- und der Schwarzenbergstraße befindet sich eine meist zweigeschossige Doppel- bzw. Mehrfamilienhausbebauung mit großzügigen privaten Gartenflächen. Die groß bemessenen Hausgärten sollten ursprünglich nicht nur der Erholung dienen, sondern bewusst auch dem Nebenerwerb und der Selbstversorgung. Heute sind die großen privaten Freiflächen überwiegend einer gärtnerischen Freizeitnutzung vorbehalten.

Die Bebauung entlang der Richard-Gerlach-Straße, Schwarzenbergstraße 89 und 91, Kleiststraße 158 bis 162 sowie im südlichen Plangebiet an der Felackerstraße und Ludwig-Bender-Straße gehört nicht zum historischen Siedlungsgrundriss. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung, für die aufgrund der räumlichen Lage zu der siedlungshistorischen Bebauung planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Velauer Straße, die südlich des Plangebietes verläuft. Das Plangebiet ist außerdem durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der ÖPNV erfolgt über die Kleiststraße durch die Buslinien 136 (Essen Haarzopf – Oberhausen) und 138 (Heißen Kirche – Essen Frohnhausen). Darüber hinaus besteht ab Heißen Mitte über die U-Bahn-Linie U 18 die Anbindung an die Mülheimer Innenstadt.

## **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 ist das Plangebiet dem Teilraumzentrum Heißen (C-Zentrum) zugeordnet.

### **2.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt für das Plangebiet "Wohnbaufläche" sowie eine kommunale Grünwegeverbindung von der Nollendorfstraße zur Ludwig-Bender-Straße dar. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Einwirkungsbereiches des Bergbaus.

#### **2.4. Teilraumentwicklungskonzept Heißen**

Das Teilraumentwicklungskonzept Heißen vom Januar 2000 stellt für die Siedlung Heimaterde überwiegend Wohnbaufläche mit den entsprechenden Gemeinbedarfsflächen der Katholischen und Evangelischen Kirche und der Gemeinschaftsgrundschule dar. Die Siedler 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 Heimaterde am 14.03.2008 sind in ihrem Geltungsbereich nunmehr alle Maßnahmen, welche die siedlungstypischen Merkmale

des Denkmalsbereichs 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 gesamte Siedlung als Denkmalsbereich 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,
- "Heimaterde - 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

- "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße – F 11",
- "Sonnenweg / Sunderweg – F 13" und
- "Kolumbusstraße / Finkenkamp – F 14" eingeleitet.

Teilbereiche des Bebauungsplanes "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a" liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gneisenaustraße / Velauerstraße / Kleiststraße – F 1" vom 30.10.1968. Parallel zu diesem Verfahren wird die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes in den vom Bebauungsplan "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a" betroffenen Bereichen durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde ab 1. Offenlage als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach den Vorschriften des § 13 a BauGB fortgeführt. Entsprechend wird für den im Bereich Max-Halbach-Straße / Felackerstraße / Schwarzenbergstraße ausgesparten Geltungsbereich ein separates Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 b" fortgeführt.

Der Bebauungsplan "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße – F 12 a" lässt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Denkmalbereich "Heimaterde" ist ein typisches Beispiel einer Arbeitersiedlung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts. Sie ist deshalb 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 "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße - F 12 a" 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 0,5 sowie die GFZ der I bis IV-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 in der Regel 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.

Einzig für die Bebauung Felackerstraße 18 und 20 (WR<sub>17</sub>) lässt sich eine bereits am Bestand bemessene Überschreitung der GRZ um 0,1 nicht vermeiden. Hier wird demnach auf Grund der bestehenden Bebauung eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da die angrenzende Bebauung, bedingt durch den historischen Siedlungscharakter, großzügige Freibereiche aufweist.

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 sicherzustellen, 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 (WR<sub>13</sub> und WR<sub>18</sub>).

Ausnahmsweise dürfen die zwingend einzuhaltenden Baulinien durch Hauseingangsüberdachungen 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 den Haustyp E sowie den so genannten Sonderbautyp 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 WR<sub>1</sub>, WR<sub>5</sub>, WR<sub>7</sub> und WR<sub>18</sub> errichtet werden. 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. 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 das Wohngebiet WR<sub>24</sub> im südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Ludwig-Bender-Straße erscheint eine Beeinträchtigung dieser Art durch die Errichtung einer Garagenzeile nicht gegeben. Daher werden diese als Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Verkehrsflächen und Fußwege erschlossen.

Zur besseren Andienung bzw. zur Entsorgung der Gärten im Bereich der Bebauung Ecke Kleiststraße / Schwarzenbergstraße sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen so genannte "Mistwege" als private Verkehrsfläche festgesetzt und mit einem entsprechenden Gehrecht zugunsten der Anlieger belastet. Der Erschließungsweg der Gebäude Kleiststraße 138 bis 144 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um auch diese historische Wegeführung, die ebenfalls Bestandteil der Denkmalbereichssatzung ist, dauerhaft zu sichern.

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

Als Ersatz für den Wegfall der öffentlichen Parkplätze im Bereich des Wohngebietes WR<sub>18</sub> ist an der südlichen Felackerstraße nördlich der vorhandenen Grünfläche eine neue Parkplatzfläche vorgesehen.

#### **4.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die künftigen Nutzungsansprüche an den privaten Flächen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt:

GR-1: Fußweg Kleiststraße / Schwarzenbergstraße

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GR-2: Mistweg im Innenbereich Kleiststraße / Schwarzenbergstraße /  
Richard-Gerlach-Straße

Gehrecht zugunsten der Anlieger

LR: Schutzstreifen 110 kV-Leitung Felackerstraße

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers.

Die Rechte sind grundbuch-rechtlich zu sichern.

#### **4.6.3 Ver- und Entsorgung**

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

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

#### **4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

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 denkmalkon-

form. Situationsgebunden kommen demnach nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr) werden die zur Felackerstraße hin orientierten Gebädefassaden 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 Schalldämm-Maß 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 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. 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.

#### **4.8 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 "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße - F 12 a" folgende Textliche Festsetzungen aufgenommen:

- Für künftige Neu- und Anbauten sind pro angefangene 50 m<sup>2</sup> 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 wird zur Sicherung der vorhandenen siedlungsprägenden Sichtbezüge die private Grünfläche östlich der Wohngebiete WR<sub>14</sub> und WR<sub>15</sub> festgesetzt. Die private Grünfläche am südlichen Rand des Verfahrensgebietes an der Velauer Straße steht als private Spielplatzfläche den Bewohnern des Wohngebietes WR<sub>23</sub> zur Verfügung.

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 Heimerde 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. 8,7 ha  |
| öffentliche Verkehrsfläche | ca. 2,2 ha  |
| private Verkehrsfläche     | ca. 0,02 ha |
| private Grünfläche         | ca. 0,2 ha  |

---

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Plangebiet gesamt | ca. 11,1 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 (bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB) 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 von der Felackerstraße und Kleiststraße ausgehende Straßenverkehr. Laut Schallimmissionsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr ist das Plangebiet in Teilen tagsüber mit Pegeln zwischen 50 und 60 dB(A), nachts zwischen 45 und 50 dB(A) belastet.

Im Rahmen des spezifischen Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan wurde ermittelt, dass die allgemeine Geräuschsituation 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. Im Bereich des Kreisverkehrs an der Kleiststraße und im Bereich der Felackerstraße werden die Schalltechnischen Orientierungswerte 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  $\geq 45$  dB(A)  $\leq 50$  dB (A) tags können als Maßstab für die vom Flughafen Essen / Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.

#### Bewertung

Das Plangebiet ist als durch Verkehrslärm deutlich vorbelastet einzustufen. Dies gilt insbesondere auch für die privaten Freibereiche der Gebäude

- Felackerstraße 17 (südlich angrenzende Freifläche),
- Felackerstraße 20 (südlich angrenzende Freifläche),
- Felackerstraße 23-35 (südlich und östlich angrenzende Freifläche) und
- Schwarzenbergstraße 80 (südlich angrenzende Freifläche).

Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

## Verkehrslärm

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 Felackerstraße und im Bereich des Kreisverkehrs an der Kleiststraße. Für die Wohnhäuser im Lärmpegelbereich IV sind i.d.R. Schallschutzfenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß von  $\text{erf.}R'_w \geq 40 \text{ dB}$  erforderlich.

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

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 Neu- und Anbauten gefordert werden.

Zum Schutz der privaten Freibereiche der Gebäude Felackerstraße 17 (südlich angrenzende Freifläche), Felackerstraße 20 (südlich angrenzende Freifläche), Felackerstraße 23-35 (südlich und östlich angrenzende Freifläche) und Schwarzenbergstraße 80 (südlich angrenzende Freifläche) wäre als aktive Lärmschutzmaßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich. Zur wirksamen Abschirmung des Straßenverkehrslärms müssten die Lärmschutzwände eine Höhe von  $H_{\text{rel}} = 2 \text{ m}$  über Straßenniveau aufweisen und direkt an die Wohnhäuser angeschlossen werden, um eine seitliche Umstrahlung zu verhindern. Auch bei einer entsprechenden Ausführung ist die Wirksamkeit der Lärmschutzwände auf Grund der verbleibenden, durch die Abzweigungen und Einfahrten bedingten Unterbrechungen nur begrenzt wirksam.

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 Textlichen 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 großzügigen privaten Gärten erhalten und tragen zur Durchgrünung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes bei.

### Bewertung

Die großzügigen privaten Gärten stellen eine wichtige Funktion für den Aspekt Erholung- und Regenerationsmöglichkeiten dar und sind dementsprechend zu sichern. Aus diesem Grunde sind diese Bereiche weitestgehend von einer Bebauung freizuhalten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da die bestehenden Grünstrukturen weitmöglich 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 des Landes 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. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten werden nur noch durch Baulückenschließung in Form von einem Einfamilienhaus an der Schwarzenbergstraße und einem Doppelhaus an der Felackerstraße ermöglicht.

### **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 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. Des Weiteren befinden sich entlang der Kleiststraße, der Schwarzenbergstraße und der Felackerstraße zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser.

Die Bebauung entlang der Richard-Gerlach-Straße, Schwarzenbergstraße 89 und 91, Kleiststraße 158 bis 162 sowie im südlichen Plangebiet an der Felackerstraße und Ludwig-Bender-Straße gehört nicht zum historischen Siedlungsgrundriss. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung, entlang der Schwarzenbergstraße befinden sich auch zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen. 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.

### **Aspekt Biotoptypen**

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Bewertung der Nutzungsstrukturen und Biotoptypen 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:

- der historische Baumbestand in den Gärten entlang der Kleiststraße, der Schwarzenbergstraße, der Felackerstraße und der Max-Halbach-Straße überwiegend aus Berg-Ahorn und untergeordnet aus Linde, Sand-Birke und Kastanie,
- die Anpflanzung von Amberbäumen im Straßenraum im östlichen Teil der Kleiststraße,
- die Hainbuchen im Bereich eines Mehrfamilienhauses an der Richard-Gerlach-Straße sowie im Stellplatzbereich nordwestlich der Kreuzung Schwarzenbergstraße / Felackerstraße,
- die Baumhecken im nördlichen und westlichen Bereich der südlichen Freifläche (ehemaliger Spielplatz) mit den dominierenden Baumarten Silber-Ahorn, Erle, Feldahorn und Robinie (kürzliche Anpflanzung von heimischen Bäumen wie Mehlbeere, Feldahorn, Linde und Säulenhainbuche).

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.

Sollten dennoch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützte Bäume entfernt werden müssen, sind diese über eine entsprechende Fällgenehmigung gemäß der Satzung zu ersetzen.

### **Aspekt Tiere**

Durch die Biologische Station Westliches Ruhrgebiet e.v. wurde im Mai 2008 eine kurze Einschätzung "Fledermäuse in der Siedlung Heimaterde in Mülheim an der Ruhr" erstellt.

Als Ergebnis wurde bestätigt, dass die Siedlung Heimaterde 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.

Im Übrigen liegen für das Plangebiet keine Informationen über das faunistische Artenspektrum vor. Aufgrund der Nutzungsstrukturen ist davon auszugehen, dass das Gebiet von typischen Bewohnern der Siedlungsbereiche besiedelt wird.

### Bewertung

Der vorhandene Baum- und Heckenbestand weist eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf. Aufgrund der das Ortsbild entscheidend mitbestimmenden städtebaulichen Bedeutung des Baum- und Heckenbestandes ist der gesamte vorhandene Gehölzbestand jedoch 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 Anbauten 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 "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße - F 12 a" 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 großzügigen privaten Grünflächen sowie des vorhandenen Baum- und Heckenbestandes.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie gestaltende Begrünungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße - F 12 a" folgende Textliche Festsetzungen aufgenommen:

- Für künftige Neu- und Anbauten sind pro angefangene 50 m<sup>2</sup> 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.

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 liegt sie bei 0,2 bis 0,4. Ausnahme bildet lediglich das Gebäude Felackerstraße 18 bis 20, welches auf Grund der bestehenden Situation eine GRZ von 0,5 aufweist.

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 einer Projektion zufolge im Bereich des Planungsraumes die Flöze Hauptflöz, Nebenflöz und Bänksen 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 zwischen Kleiststraße, Richard-Gerlach-Straße und ca. 50 m nördlich der Schwarzenbergstraße 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. In der Nähe der Abzweigung Schwarzenbergstraße / Richard-Gerlach-Straße ist im Bereich des Flözausgehenden ein Schurf von ca. 5 m Teufe hergestellt worden.

Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch im Ausgehenden der Flöze "Uraltbergbau" oder aber widerrechtlicher Abbau durch Dritte im tagesnahen Bereich geführt 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.

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**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Mülheim an der Ruhr. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

### 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. Als Minderungsmaßnahme für den Eingriff sollen für private Stellplätze, Zufahrten und Zugewegungen 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.

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 kann auch weiterhin in die vorhandene Abwasserkanalisation eingeleitet werden.

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.

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

Das hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte 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. Versicherungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

#### 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. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sind nur noch eingeschränkt möglich, 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**

#### **Aspekt 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. Grundsätz-

lich sind weitere Verdichtungen innerhalb des Siedlungsraumes bei Beachtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen möglich.

#### Bewertung

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da insgesamt die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima nur von geringer Bedeutung sind, erfolgen keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der (ohnehin geringen) klimatischen Auswirkungen.

### **Schutzgut Luft**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird dem "Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete" 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 keine Grenzwertüberschreitungen. Die Luftschadstoffimmissionsbelastung im Plangebiet wird daher im Wesentlichen von der städtischen Hintergrundbelastung geprägt.

#### Bewertung

Aufgrund 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. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sind nur noch eingeschränkt möglich, 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 nachrichtlich übernommen. Im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen wurden weiter allgemeine Hinweise zur Meldepflicht von Bodendenkmälern und der Zuständigkeit für die Genehmi-

gung 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. Die neu geplanten Baukörper passen sich in ihrer Höhe und Gestaltung dem historischen Siedlungsbild an.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch führt das Vorhaben durch die Baulückenschließung in Form eines Einzel- und eines Doppelhauses 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 ge-

ringfügige Änderungen gegenüber der heutigen Situation, sie sind jedoch nicht erheblich.

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

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

### "Kleiststraße/Schwarzenbergstraße - F 12a"

Gemarkung: Fulerum

Flur: 3, 4

Maßstab:

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

**WR1-24** 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



Geschossflächenzahl

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse



zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Hauptgebäude

#### Verkehrsflächen

--- Straßenverkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

--- private Verkehrsflächen

#### Grünflächen

--- private Grünflächen

#### Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

--- Firstrichtung

WD

Walmdach

SD

Satteldach

#### Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Flächen für Garagen (siehe Text)

--- mit einem Geh- bzw. Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe Text)

--- 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.

#### Sonstige Signaturen

--- vorhandene Gebäude

II

Geschoßzahl vorhandener Gebäude

--- vorhandene Flurstücksgrenzen

40.4

Höhenpunkt m über NHN

--- Messungslinie



vorhandene Bäume

--- empfohlene Aufteilung der Nutzung

P

empfohlene öffentliche Parkflächen

--- zusammengehöriges Baugebiet

## **Bebauungsplan**

### **" Kleiststraße/Schwarzenbergstraße – F 12a"**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 11.12.2007 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 23.06.2008 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.

