

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

**"Mendener Straße/
Untere Saarlandstraße"
"H 11"**

Text und Begründung



**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan „Mendener Straße / Untere Saarlandstraße – H 11“

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
In dem Reinen Wohngebiet sind alle in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.1 In dem Baugebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, sind im Vorgartenbereich (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
2.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
3. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der RWW GmbH zu belasten.
4. Eingriffsregelung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG u. § 1 a BauGB
Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Planbereich nach Maßgabe folgender Festsetzungen auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu mindern.

Festsetzungen im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4.1 Im Plangebiet sind die rückwärtigen Grundstücksteile mit landschaftsgerechten Gehölzen einzufassen.

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

4.3 Garagenzufahren sind mit wasserdurchlässigem Pflaster (Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Bei der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen sowie sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind für die im Plan festgelegten Bereiche die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zu treffen:

Einzubauen sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (nachgewiesen durch Prüfzeugnis einer anerkannten Prüfstelle). Für Außentüren gelten die gleichen Anforderungen, wenn diese unmittelbar in schutzbedürftige Räume führen. Bei Räumen mit Fensteranteilen an der Außenfassade von wesentlich mehr als 40% sind Fenster der nächsthöheren Schallschutzklasse einzubauen. Das erforderliche Schalldämmmaß von Außenwand und Dachhaut beträgt mindestens 45 dB(A). Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung des Bauvorhabens jeweils gültigen Fassung.

6. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Für die Hauptbaukörper sind, unter Beachtung der festgelegten Firstrichtung, Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Bebauung wird eine Dachneigung von max. 45 Grad festgesetzt. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 sowie Abs. 4
BauO NRW

- 6.2 Aneinander gebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in Dachfarbe und -neigung sowie in den Fassadenmaterialien einheitlich zu gestalten.
- 6.3 Die Höhe von DREMPeln darf 0,75 m nicht überschreiten.
- 6.4 Im Wohnbaugebiet westlich der Planstraße ist die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 0,5 m als mittlere Höhe über der ausgebauten Straßenoberkante allgemein zulässig. Bei Doppelhäusern wird die mittlere Höhe in der Mitte der beiden Haushälften gemessen.
- 6.5 Dachgauben und -einschnitte dürfen nur einen untergeordneten Charakter besitzen und daher eine maximale Gesamtlänge von 1/3 der darunter liegenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Dachform und Eindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.
- 6.6 Als Einfriedung der Vorgärten sind nur Rasenkantensteine und/oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 6.7 Als Abgrenzung zwischen den jeweiligen Baugrundstücken sind geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtzäune u.ä.) nur im Terrassenbereich zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

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

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 149,00 m über NN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Beginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

III. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. §§ 15 u. 16 DSchG NW
2. 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-LG 4, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – fachgerecht zu schützen. Geschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn von der Unteren Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.
3. 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.

4. Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst 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. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Die Probebohrungen sind 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 Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

5. Bauliche und sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle und somit der Einbau einer Funkensicherungsanlage verbunden ist, bedürfen gemäß §§ 46 Landesforstgesetz NW (LFoG) in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand der Genehmigung der Forstbehörde, um eine Gefährdung des angrenzenden Waldes durch Funkenflug auszuschließen. Um eine Gefährdung auszuschließen, ist die Mündung des Schornsteins durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters der Baugenehmigungsbehörde zu erbringen.

§§ 46 u. 47 LFoG NW

6. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung der RWW GmbH mit einem 4 m breiten Schutzstreifen (2 m beiderseits der Achse). Es wird darauf

hingewiesen, dass im Schutzstreifenbereich keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand und die Sicherheit der Rohrleitungen gefährden, insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt sowie Niveauveränderungen des Geländes vorgenommen werden.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass unterhalb des öffentlichen Parkplatzes an der Mendener Straße ein Stauraumkanal verlegt wurde, dessen Abflussleitung die Erschließungstrasse des Bebauungsplangebietes kreuzt. Bei der zur abwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes notwendigen Verlegung der geplanten Schmutzwasserleitung und der Verlegung des Bachlaufes sind Beschädigungen an der Abflussleitung zu verhindern.
8. Für die Einleitung des Niederschlagswasser in das am südöstlichen Rand des Plangebietes verlaufende Gewässer ist ein Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung nach § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen.
9. Das Bergamt Gelsenkirchen weist darauf hin, dass der Planbereich zum Teil von der inzwischen aufgehobenen Eisensteinberechtigten "Eisenstein" überdeckt wird. Dem Bergamt liegen jedoch keine Unterlagen vor, wonach in dem genannten Eisensteingrubenfeld Abbau umgegangen ist.

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
für den Bebauungsplan
"Mendener Straße / Untere Saarlandstraße – H11"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt an der Ruhrterrasse im Mülheimer Stadtteil Menden. Das Gebiet wird durch die Untere Saarlandstraße (B 1) im Westen sowie durch eine Wohnbebauung entlang der Mendener Straße im Südwesten begrenzt. Im Norden tangiert das Plangebiet das Naherholungsgebiet "Witthausbusch" und im Südosten eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Weiter östlich schließen großzügig bemessene und über die Straße Mendener Höhe erschlossene Einfamilienhausgrundstücke an.

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1988 als Stadtgärtnerei genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung ist das Gelände teilweise brachgefallen. Die ehemaligen Gärtnereigebäude sind bereits vollständig niedergelegt worden, jedoch wurde hier noch Grünschnitt kompostiert bzw. gelagert. Der seinerzeit nicht überbaute östliche Teilbereich ist geprägt durch den verbliebenen Baumbestand der ehemaligen Baumschule und durch Heckensysteme, die das Gebiet linienförmig durchziehen.

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch das Teilraumzentrum Saarn (C-Zentrum) sowie das Nahversorgungszentrum Am Oppspring/Holthausen (D-Zentrum) gesichert.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Bereich der Mendener Straße und der Unteren Saarlandstraße gewährleistet. Die das Gebiet begrenzenden Straßen sind in der Lage den zusätzlich anfallenden Individualverkehr aufzunehmen und die Anbindung an das übrige Stadtgebiet zu übernehmen.

2. Rechtliche Situation und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 1995 stellt für den nordwestlichen Bereich ein "Waldgebiet" dar, der übrige Teil des Plangebietes wird als "Freiraum" dargestellt. Diese Darstellung wird im Südwesten überlagert von der Darstellung "Uferzone und Talauen, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden oder sich dafür eignen".

2.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen "allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich", der innerhalb regionaler Grünzüge liegt und dem die Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und der landschaftsgerechten Erholung" zugewiesen wird.

2.3 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1984 liegt das Plangebiet im "zugeordneten Bereich" des Siedlungsschwerpunktes "Stadtmitte".

2.4 Kommunales Freiraumentwicklungskonzept Mülheim an der Ruhr

Im Kommunalen Freiraumentwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1991 ist das Plangebiet – in Karte 7 "Freiraumsystem" – als weitere Reservefläche (für Wohnbau- und Gemeinbedarf) aufgrund bestehender Planungsabsichten innerhalb größerer Freiräume enthalten.

2.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1971 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren sollte 1991 anlässlich der Einleitung der Planung der Gesamtbereich nordöstlich der Mendener Straße als Wohnbaufläche dargestellt werden.

In der nun vorliegenden Fassung der 156. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die parallel zum Bebauungsplanverfahren weitergeführt wird, soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft im westlichen Teil als Wohnbaufläche, im östlichen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes, der vom 12.03.2003 bis zum 16.04.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen hat, wurden die Darstellungen der 156. Teiländerung übernommen.

2.6 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Mendener Straße ist als Landesstraße (L 450) und die Untere Saarlandstraße als Bundesstraße (B 1) klassifiziert. Beide Straßen sind Bestandteil des Mülheimer Vorbehaltnetzes.

2.7 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982, der für diesen Bereich das Entwicklungsziel "Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" vorsieht. Der östliche Bereich des Plangebietes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.6.10.

Die 14. Änderung des Landschaftsplanes wurde bereits 1991 parallel zu den Bauleitplänen eingeleitet. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens soll in Anpassung an die geänderte Planung der westliche Teil des Plangebietes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgenommen werden. Der östliche Teil verbleibt weiterhin im Landschaftsschutzgebiet. Lediglich auf einem schmalen Streifen von 10-15 m soll der Landschaftsschutz gelöscht werden, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten außerhalb der im eigentlichen Sinne schutzwürdigen Bereiche.

In den Entwurf zum neuen Landschaftsplan, der in der Zeit vom 25.09.2003 bis einschließlich 24.10.2003 öffentlich ausgelegt wurde, sind die geänderten Darstellungen übernommen worden.

2.8 Fluchtlinienpläne

Für die Mendener Straße besteht der Fluchtlinienplan "Mendener Straße", förmlich festgestellt am 03.12.1954 und für die Untere Saarlandstraße der Fluchtlinienplan eines Teiles der Verbandsstraße N.S.V. (hier: Untere Saarlandstraße), förmlich festgesetzt am 03.07.1931. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Mendener Straße / Untere Saarlandstraße – H11" sollen die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, außer Kraft treten.

2.9 Klimaanalyse

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Stadtmitte, aus dem Jahr 1996 enthält für den westlichen Bereich den Planungshinweis nach Erhalt einer lockeren und günstigen Bebauungsstruktur. Hierbei sollen sich Neubaumaßnahmen am vorhandenen Bestand orientieren. Im östlichen Bereich sollen Park und Wälder im Außenbereich erhalten und ausgebaut werden. Zusätzlich sind Immissionsschutzwirkung und Naherholungsfunktion zu beachten.

Die neue gesamtstädtische Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr liefert für das Plangebiet sowohl eine stadtklimatologische als auch eine lufthygienische Bewertung. Hier wird der Bereich des Plangebietes in der Synthetischen Klimafunktionskarte dem „Freilandklima“, lufthygienisch dem „Lokalen Ausgleichsraum“ zugeordnet. In der Karte der Planungshinweise wird ihm die Kategorie „regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland“ zugeordnet. Der

unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bereich wird dem „Lastraum mittlere Bebauungsdichte“ zugeordnet.

In der Karte der Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiete wird dem Plangebiet sowie seiner Umgebung eine „Kaltluftströmung hoher Intensität im Talbereich“ zugeordnet. Deshalb sollen keine geschlossenen Gebäudefronten errichtet werden, sondern zwischen den Gebäuden Freiräume erhalten werden, die eine Luftströmung ermöglichen.

Die aktuelle klimatische Situation ist günstig einzuschätzen. Eine positive Wirkung ist aufgrund der Geländesituation im wesentlichen für die südlich anschließende Bebauung zu erwarten, also für einen kleinen Raum.

Aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Unteren Saarlandstraße sind hohe Luftschadstoffemissionen vorhanden, die Ausbreitungsbedingungen sind aber relativ günstig, so dass die Immissionsbelastung erhöht, jedoch nicht extrem ist. Für die Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Unteren Saarlandstraße muss von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung ausgegangen werden.

Durch die geplante Bebauung wird die vorhandene Freifläche im Randbereich verkleinert. Dies dürfte jedoch eine eher kleine Auswirkung auf die Bedeutung als Freifläche haben.

3. Planungsanlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Da die städtische Gärtnerei im Jahr 1988 aufgegeben wurde, ergibt sich die Möglichkeit, das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mendener Straße / Untere Saarlandstraße – H11" wird nun die Voraussetzung geschaffen, dass ein städtebaulich attraktives Wohngebiet auf einer vormals baulich genutzten Fläche entstehen kann. Die Versorgung des Baugebietes, möglichst durch die Ausnutzung bestehender Infrastrukturen, ist durch die günstige Anbindung an den Siedlungsschwerpunkt Stadtmitte und das nahegelegene Teilraumzentrum Saarn gewährleistet.

Mit der Planung werden daher die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Aufschließung neuer Wohnbauflächen für ca. 15-20 Wohneinheiten zur Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften,
- Sicherung von Flächen für den ruhenden Verkehr durch die Festsetzung eines Parkplatzes an der Mendener Straße und
- Sicherung von Freiflächen durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherung der offenen Führung des vorhandenen Bachlaufes

4. Darlegung der Ziele und Zwecke

4.1 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das westliche Plangebiet wird, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, als Reines Wohngebiet festgesetzt. In dem Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese flächen- und verkehrsintensiven Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem Ziel eines ruhigen und möglichst verkehrsarmen Wohnquartiers entgegenstehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugrunde gelegt. Damit kann eine lockere Bebauungsdichte erzielt werden und zugleich eine Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur an der Mendener Straße erfolgen. Zudem wird einem angemessen niedrigen Versiegelungsgrad Rechnung getragen, trotzdem jedoch den künftigen Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der Gebäude geboten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Baugebiete nicht festgesetzt, so dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO für Reine Wohngebiete gelten. Den künftigen Nutzern wird somit ein breiterer Gestaltungsspielraum in ihrer Bauweise eingeräumt. Der lockere Übergang der Wohnbebauung zur Landschaft und die Anpassung an die Umgebungsbebauung werden über die getroffenen Festsetzungen (u.a. geringe GRZ, niedrige Einfriedungen) ebenfalls ausreichend gesichert.

4.1.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. In Abhängigkeit der v.g. Bauweise können maximal 20 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Damit wird zum einen dem Interesse an Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften in Mülheim an der Ruhr entsprochen und zum anderen tragen diese Festsetzungen dazu bei, ein möglichst offenes, durchgrüntes Baugebiet zu schaffen. Die nähere Umgebung des Planbereiches ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung, insbesondere in Form von Einzelhäusern, aber auch Doppel- und Reihenhäusern. Die künftige Bebauung knüpft somit an bestehende Wohnbereiche an, die hier eine vertretbare Aufweitung bzw. Arrondierung erfahren. Zugleich wird ein lockerer Übergang zur angrenzenden geplanten Fläche für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Naherholungsgebiet "Witthausbusch" geschaffen.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden als durchgehende Flächen festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist mit 14 m bzw. 16 m ausreichend dimensioniert, um attraktive Gebäude errichten zu können. Gleichzeitig wird ein Spielraum für die Stellung der Gebäude angeboten.

4.1.5 Gestaltung

Um für das neue Baugebiet ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen und es optisch ansprechend in die vorhandene Bebauung einzufügen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen. Dabei wird trotz der Festsetzungen ein ausreichend großer Spielraum zur individuellen Gestaltung auf den einzelnen Baugrundstücken geboten. Die Auswirkungen dieser Gestaltungsvorschriften sind für die künftigen Bauwilligen nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

Aus städtebaulichen Gründen werden zusätzlich besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper gestellt, da sie zusammengehörige gestalterische Einheiten darstellen. Deshalb sollen sie in Dachfarbe und -neigung sowie bei den Fassadenmaterialien und den Grundstückseinfriedungen einheitlich ausgeführt werden. Gleichzeitig kann durch die geforderte Übereinstimmung der Dachneigung die gleichmäßige Höhenentwicklung von aneinander gebauten Baukörpern positiv beeinflusst werden.

Durch die Festsetzung verschiedener Dachformen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach) wird die Möglichkeit geschaffen, insbesondere bei Einzelhäusern, den Anteil der Giebelflächen zu verringern. Zudem kann sich eine größere architektonische Vielfalt ergeben.

Die Reglementierung der Dachneigung trägt dazu bei, dass die Gebäude nicht überproportional in Erscheinung treten. Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss ist jedoch gewährleistet. Die festgesetzte Obergrenze der Dachneigung von max. 45° ermöglicht grundsätzlich einen Einsatz von Sonnenkollektoren. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes im Einzelfall wird empfohlen. Für eine eventuelle Dachbegrünung muss die Dachneigung entsprechend gewählt werden.

Durch die Festsetzung von Drempe- und Sockelhöhen kann darüber hinaus Einfluss auf eine angepasste Höhenentwicklung der Gebäude genommen werden.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Dimensionierung von Dachgauben und Dacheinschnitten stellen sicher, dass Auswüchse in der baulichen Nutzung von Dachgeschossen verhindert werden und die städtebauliche Qualität des optischen Erscheinungsbildes der künftigen Siedlung gesichert wird. Insbesondere soll durch die Gestaltungsvorschriften verhindert

werden, dass Dachaufbauten im Verhältnis zum Baukörper überproportional in Erscheinung treten.

Um die Verkehrsfläche mit als Raum begreifen zu können, werden die Einfriedungen der Vorgärten eingeschränkt. Die Gärten können so optisch in den Straßenraum einbezogen und dieser hierdurch erweitert werden. Hierzu trägt auch der Ausschluss von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bei. Die Einschränkungen der Abgrenzung zwischen den jeweiligen Baugrundstücken mit geschlossenen Einfriedungen (Mauern, etc.) im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke dienen der offenen Gestaltung des Baugebietes und einem fließenden Übergang in die angrenzende freie Landschaft.

4.2 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Mendener Straße erschlossen und so mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden. Nach ausführlichen Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt sowie aufgrund der Stellungnahmen der Polizei und des Ordnungsamtes/Abteilung Straßenverkehrsangelegenheiten scheidet aus verkehrstechnischen Gründen (Kurvenradius, Verkehrsbelastung etc.) eine Andienung des Gebietes über die Untere Saarlandstraße aus.

Das Plangebiet wird durch eine untergeordnete Straße (Planstraße), die in einem Wendehammer endet, erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine reine Anliegerstraße, die lediglich Erschließungsfunktion für das Plangebiet besitzt. Bei der Dimensionierung wurden der Begegnungsfall mehrerer Fahrzeuge und die Raumbedürfnisse von Müllfahrzeugen berücksichtigt. Vorgesehen ist ein Ausbau der Erschließungsstraße nach den Kriterien eines verkehrsberuhigten Bereiches, da für das Plangebiet nur eine eingeschränkte Anzahl an Verkehrsbewegungen erwartet wird. Der Bebauungsplan setzt jedoch nur die Lage und die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche fest, nähere Einzelheiten werden durch die spätere Ausbauplanung geregelt. Im Bereich der Zufahrt beträgt die Breite der Verkehrsfläche max. 5 m. Hieran schließt sich eine ebenfalls 5 m breite öffentliche Grünfläche an, in der der Graben offen geführt wird.

In die Verkehrsfläche sollen im Bereich des Wendekreises öffentliche Parkplätze für Besucher integriert werden. Bei maximal 20 Wohneinheiten und einem Faktor von 0,25 Parkplätze pro Wohneinheit sind maximal 4 öffentliche Parkplätze notwendig. Für Besucher stehen weitere Parkmöglichkeiten auf dem bereits vorhandenen Parkplatz an der Mendener Straße zur Verfügung, der auch von den Mitgliedern der benachbarten Vereine (Tanzschule, Ruderverein) genutzt wird.

Gesonderte Radwege sind innerhalb des Gebietes aufgrund der geringen Frequentierung durch den motorisierten Individualverkehr nicht vorgesehen. Auch künftig soll kein Fußweg das

Plangebiet unmittelbar mit dem Naherholungsgebiet "Witthausbusch" verbinden, da dieser durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft führen müsste. Entlang des nördlichen Randes des Plangebietes verläuft jedoch bereits ein Fußweg, der von der Unteren Saarlandstraße aus erreichbar ist und hierüber die Wohngebiete an der Mendener Straße mit dem Naherholungsgebiet verbindet.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine städtebaulich geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner zu gewährleisten. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz im Sinne des § 51 BauO NW auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auch die Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports als weiteren Stellplatz zu nutzen. Der durch die künftige Nutzung verursachte private Stellplatzbedarf wird somit auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt.

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

Im östlichen Bereich schließt sich an das geplante Wohngebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Hierbei handelt es sich um die ehemals für Pflanz- bzw. Anzuchtmaßnahmen genutzten Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei. Eine ökologische Bewertung hat ergeben, dass dies z.B. durch die vorhandenen Heckenbänder ökologisch bedeutsame Flächen sind. Deshalb wird hier auf eine Bebauung verzichtet und darüber hinaus die ökologisch hochwertige Fläche als belebendes und gliederndes Landschaftselement gesichert. Zusätzlich trägt diese Fläche dazu bei, einen fließenden Übergang zum angrenzenden Naherholungsgebiet "Witthausbusch" bzw. den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.

Zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit der Fläche soll ein Pflegekonzept erarbeitet werden. Anpflanzungsmaßnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der zur Erschließung des geplanten Wohngebietes eine Verrohrung des Grabens entlang der heutigen Zufahrt vorsah, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet. Dieser ermittelte die Eingriffe, legte den Kompensationsumfang für die Aufschließung der Wohnbauflächen fest, und begutachtete auch den Eingriff in das an der Ostseite gelegene Gewässer.

Durch die vor Jahren im Zuge der 34-er Bebauung bereits an der Mendener Straße errichteten Wohngebäude liegt keine ausreichend breite Parzelle für die Erschließungsstraße vor, eine Erschließung über die Untere Saarlandstraße (B1) ist aufgrund der starken Frequentierung der

Bundesstraße nicht möglich. Der temporär wasserführende Graben an der Ostseite des Plangebietes, der auf einer Länge von rund 40 m von der vorgesehenen Erschließungsstraße betroffen war, stellt mit seiner gras- und staudenartigen Ufervegetation daher einen Bereich dar, der im LBP zu bewerten war.

Hierneben sind im Plangebiet zwei weitere vom ökologischen Wert zu differenzierende Bereiche aufzufinden. Dies sind zum einen die ehemaligen Baumschulquartiere, auf denen sich nach Aufgabe der Nutzung strukturreiche Gras- und Hochstaudenflächen entwickelt haben und die durch ein linienhaftes Heckensystem aus überwiegend landschaftsgerechten Gehölzen eingerahmt und von mittlerem bis hohem ökologischem Wert sind. Zum anderen handelt es sich ferner um die alten Gebäude- und Hofflächen, die sich nach Abriss der Anlagen als offene Bodenflächen darstellen und in ungenutzten Bereichen von Pioniergehölzen und Spontanvegetation besiedelt sind. Die Flächen werden zum Teil zur Lagerung von Grünabfällen und Bauschutt genutzt und haben eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Bedeutsam für das Landschaftsbild sind die am Ruhrhang gelegenen Baumschulflächen mit gliedernden und belebenden Funktionen bzw. als grüne Raumkanten. Hier bietet sich das Bild einer kleinteiligen, relativ naturnahen Landschaft im Übergang zwischen bebauten Bereichen und den waldgeprägten Landschaftsräumen. Der Bereich ist von untergeordneter Bedeutung für die Erholung, da fußläufige Wegeverbindungen nur im Randbereich existieren.

Zur Vermeidung und Minderung der geplanten Eingriffe werden die ökologisch wertvollen ehemaligen Baumschulflächen mit den gliedernden Biotopstrukturen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gesichert und bleiben weiterhin unter Landschaftsschutz. Eine Aufwertung als Kompensationsfläche können sie aufgrund ihrer Ausgangssituation nicht erfahren. Zur weiteren Sicherung und Entwicklung ist ein Pflegekonzept erforderlich, dessen Erarbeitung und Folgemaßnahmen aus dem Ersatzgeld finanziert werden sollen, das sich aus dem Ausgleichsdefizit für die Eingriffe der Wohnbauflächen und Erschließungsstraße ergibt. Das Ausgleichsdefizit beträgt 0,65 ha Kompensationsfläche, für die ein Ersatzgeld von 15 €/m² festgesetzt wird. Das Ersatzgeld besteht aus den Komponenten Anlagekosten, Pflegekosten und Grundstücksanteil. Aus dem Ersatzgeld wird das Pflegekonzept finanziert und eine andere Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.

Weitere Minderungsmaßnahmen sind - neben der Nutzung von wasserdurchlässigem Pflaster für Garagenzufahrten - Einfriedungen mit Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Darüber hinaus sollen Flachdächer von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen oder von Nebenanlagen begrünt werden.

Aufgrund von Bedenken gegen die geplante Verrohrung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erarbeitet, die als Ergebnis eine offene Führung des Grabens in einer 5 m breiten

Fläche neben einer nur noch 5 m breiten Verkehrsfläche vorschlug. Für die Verlegung des Gewässers wurde ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet und ein weiterer LBP beauftragt, der den geplanten Eingriff in das Gewässer detailliert untersuchte. Die geringfügige Verlegung des Gewässers, das nur temporär vorhanden ist und in dem sich eine typische Fließgewässerbiozönose nicht einstellen wird, in Verbindung mit dessen naturnaher Gestaltung im Zuge der Verlegung, wird als geeigneter Ausgleich für den Eingriff angesehen. Trotzdem soll zusätzlich zum notwendigen Maß an Ausgleich eine weitere Kompensationsmaßnahme an einem Abschnitt der Wöllenbeck zwischen Mendener Straße und Kocks Loch durchgeführt werden.

Detaillierte Regelungen zur Ausgleichsmaßnahme an der Wöllenbeck erfolgen im zeitnah zum Bebauungsplanverfahren geführten wasserrechtlichen Verfahren zur Verlegung des Grabens an der Mendener Straße. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 28.02.2003 gefasst und im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 14.03.2003 veröffentlicht. Die Erschließung des Geländes ist somit gesichert, da nunmehr nach erfolgter Verlegung des Bachlaufes eine Zufahrt zum Gelände gegeben ist.

Der Bachlauf wird künftig innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche gesichert.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht. Zum einen wurde der Plan vor dem 14.03.1999, dem Stichtag zur Pflicht der Durchführung einer UVP eingeleitet. Zum anderen wäre eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung ohnehin entbehrlich, da die in der Anlage 1 Nr. 18 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Trotzdem berücksichtigt die Planung die umweltrelevanten Belange und sie wurden in die Abwägung eingestellt.

4.5 Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen

4.5.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Anschlüssen der Telekommunikation ist grundsätzlich möglich.

4.5.2 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Die angetroffenen Bodenschichten haben jedoch nur geringe Durchlässigkeitsbeiwerte, so dass für das Plangebiet keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gefordert werden kann. Die Entwässerung des Niederschlagswassers soll daher über den Graben am südlichen Plangebietsrand erfolgen. Bei der Verlegung und Neugestaltung des Grabens ist das anfallende Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Für die Einleitung in das Gewässer ist ein Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen.

Unter dem Parkplatz an der Mendener Straße verläuft ein Stauraumkanal, der ein zusätzliches Rückstauvolumen bietet. Da es sich hier um eine öffentliche Fläche handelt, ist keine planungsrechtliche Sicherung in Form eines Leitungsrechtes notwendig. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird unter dem Punkt "Hinweise" jedoch auf den Kanal aufmerksam gemacht, um Beschädigungen bei Aus- und Umbaumaßnahmen oder der Verlegung des Grabens zu verhindern.

4.5.3 Entsorgung

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich auf dem Parkplatz an der Mendener Straße. Dieser neuzugestaltende Standort wird heute bereits als Sammelstelle genutzt. Die Beibehaltung des Standortes verhindert, dass der Entsorgungsverkehr weiter in das Siedlungsinne hineingezogen wird. Eine Begrünung des Standortes soll eine optische Integration in das Wohnumfeld erleichtern, jedoch so gestaltet werden, dass die Container weiterhin von der Mendener Straße aus angefahren und geleert werden können.

4.6 Leitungsrecht

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Leitung der RWW GmbH. Diese wird mittels eines Leitungsrechtes gesichert. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass bei der Pflege der östlichen Freiflächen die Leitung nicht beeinträchtigt werden darf und Unterhaltungsarbeiten weiterhin möglich sein müssen.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Aufgrund des Verkehrslärms von der stark befahrenen Unteren Saarlandstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese hat ergeben, dass an einigen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster und Außentüren einer entsprechenden Schallschutzklasse) durchgeführt werden sollen. Auf die Festsetzung einer Fläche für Lärmschutzmaßnahmen, wie noch beim Einleitungsbeschluss entlang der Unteren Saarlandstraße vorgesehen, kann verzichtet werden.

Der für Reine Wohngebiete gemäß DIN 18005 zulässige Orientierungswert von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts wird im Baugebiet teilweise überschritten. Um sicherzustellen, dass für die im Reinen Wohngebiet zulässigen Gebäude eine ausreichende Wohnruhe vorliegt, sind die nachfolgend beschriebenen Schallschutzmaßnahmen notwendig. Für die Gebäude, die zur Unteren Saarlandstraße orientiert sind, werden Schalldämmmaßnahmen für Fenster und Außentüren sowie der Dach- und Außenhaut in der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Dies

entspricht jedoch bereits den Anforderungen der neuen Wärmeschutzverordnung. Die Abgrenzungen der jeweils betroffenen Bereiche können den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden.

4.8 Altlasten / Bodenbelastungen

Das Plangebiet wurde im Hinblick auf Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenbelastungen im Sinne des § 2 Abs. 3-6 BBodSchG vom 1. März 1999 überprüft. Hinsichtlich von Altlasten bzw. schädlichen und/oder erheblichen Bodenbelastungen anderer Art auf dieser Fläche liegen keine Anhaltspunkte vor.

Es bestehen daher aus Sicht des Amtes für Umweltschutz keine Einschränkungen für die angestrebte Nutzung.

5. Planungsalternativen

Aufgrund der gärtnerischen Vorprägung sowie der angrenzenden Freiflächen im Süden bzw. dem im Norden gelegenen Naherholungsgebiet "Witthausbusch" wäre entweder eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine Arrondierung des Naherholungsgebietes denkbar. Auch aufgrund der attraktiven Lage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und der weitgehend vorhandenen Infrastruktur wird der Schaffung von Wohnbauflächen im westlichen Teil des Plangebietes der Vorrang eingeräumt. Hier können hochwertige Einzelhausgrundstücke bzw. Doppelhaushälften angeboten und somit entsprechende Bevölkerungsschichten angesprochen und ein Verbleiben von ihnen in Mülheim an der Ruhr unterstützt werden.

Die Würdigung der Belange von Natur und Landschaft wird insbesondere durch den Verzicht auf eine Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes, wie sie noch zur Einleitung des Verfahrens vorgesehen war, dokumentiert. Hier entfällt für mehr als die Hälfte des Plangebietes eine Bebauungsmöglichkeit, da dieser Bereich auch langfristig als Freifläche durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert wird. Durch den Bebauungsplan wird ein weiteres Ausufern der Bebauung in die Landschaft verhindert und somit trägt er zur Sicherung der vorhandenen Landschaftsstrukturen bei.

Einigen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Trägervoranhörung bezüglich der ökologischen Bedeutung des Plangebietes wurde somit gefolgt. Ein vollständiger Verzicht auf eine Bebauung erfolgt jedoch nicht. Da der westliche Bereich des Plangebietes bereits baulich und zur Lagerung von Grünabfällen genutzt worden ist und er somit nur eine geringere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besitzt, wird hier künftig eine Bebauung möglich sein. Der ökologisch wertvollere östliche Bereich des Plangebietes wird hingegen langfristig als durchgrünter Freiraum gesichert.

6. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Durch die Planung wird das Angebot an attraktiven Einzelhausgrundstücken bzw. an Grundstücken für Doppelhaushälften in Mülheim an der Ruhr erhöht. Hierfür wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits baulich sowie durch die Lagerung von Gärtnereibedarf, Kompost etc. genutzt worden war. Somit handelt es sich auch aus bodenschutzrechtlicher Sicht um eine sinnvolle Wiedernutzung einer baulich bereits in Anspruch genommenen Fläche. Eingriffe in Natur und Landschaft können jedoch nicht vollständig vermieden werden. Insbesondere lässt es die erforderliche Breite der Zufahrt nicht zu, den Graben in seinem derzeitigen Verlauf zu erhalten. Da nunmehr einer Verlegung und einer offenen Führung des Bachlaufes in einem 5 m breiten Geländestreifen seitens des zuständigen Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau, Abteilung Wasserwirtschaft zugestimmt wurde und gleichzeitig die Abteilung für Verkehrs- und Straßenplanung ebenfalls einer geringeren Ausbaubreite der öffentlichen Verkehrsfläche von nur 5 m zustimmte, kann somit jetzt die ökologisch positiver zu bewertende Verlegung und Neugestaltung des Bachlaufes anstelle einer Verrohrung angestrebt werden. Ein Eingriff in den Graben ist jedoch unvermeidbar. Diese geänderte Planung entspricht auch den Empfehlungen der erstellten Umweltverträglichkeitsstudie.

Durch landschaftspflegerische Begleitpläne wurde ermittelt, welcher Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten ist.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, dass eine Bebauungskante zur freien Landschaft definiert wird und die angrenzenden Freiräume bzw. die vorhandenen ökologisch hochwertigen Landschaftsstrukturen langfristig gesichert werden können.

7. Zusammenfassung der während der Trägervoranhörung eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägung

Die Trägervoranhörung im Jahre 1991 wurde noch zu einer städtebaulichen Planung durchgeführt, die eine Bebauung des gesamten Planbereiches vorsah. Der überwiegende Teil der Träger öffentlicher Belange hat gegen die Hauptziele des damaligen Bebauungsplanentwurfes keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Jedoch stimmte die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung NRW dem Bebauungsplanentwurf nicht zu, da die Planung den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes, der hier einen Freiraum vorsieht, sowie den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes widerspräche. Diesen Einwänden wird entgegengehalten, dass die geänderte Planung nur noch für den bisher bereits baulich genutzten kleineren Teilbereich eine Bebauung vorsieht. Mehr als die Hälfte des Plangebietes soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und hierdurch der ökologisch wertvolle Bereich des Plangebietes langfristig als Freiraum gesichert

werden. Ein vollständiger Verzicht auf eine Bebauung wird nicht angestrebt, da in Mülheim an der Ruhr eine Nachfrage nach attraktiven Grundstücken für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser besteht und dieser Nachfrage aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ein Angebot gegenüber gestellt werden soll.

Die von der damaligen Unteren Forstbehörde Wesel (heute: Forstamt Mettmann) vorgetragenen Bedenken bezüglich der Unterschreitung des Sicherheitsabstandes zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand konnten aufgrund des geänderten Planentwurfes ausgeräumt werden.

Die seitens des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vorgetragenen Forderungen nach geeigneten Pflanzmaßnahmen und zum Ausgleich des Eingriffs wurden in der Planung berücksichtigt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan hat die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll eine Durchgrünung des Plangebietes gefördert werden.

Die vom Polizeipräsidium Mülheim an der Ruhr angeregte Prüfung ergab, dass eine Erschließung über die Untere Saarlandstraße nicht möglich ist.

Eine am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Leitung der RWW GmbH soll mittels eines Leitungsrechtes gesichert werden.

Der von der Telekom erwähnte Standort eines Schaltkasten im Einmündungsbereich zum Plangebiet an der Mendener Straße wird durch die Planung nicht betroffen.

Die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Duisburg sowie des Ruhrverbandes bezüglich der unzureichenden Abwasserbeseitigungsmöglichkeiten sind durch die Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens und der Pumpstation Forstbachtal sowie den Anschluss an die Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld gegenstandslos geworden.

Über Bodenverunreinigungen durch Pflanzenschutzmittel liegen dem Amt für Umweltschutz keine Erkenntnisse vor. Es ergeben sich daher keine Einschränkungen für die angestrebte Nutzung.

8. Zusammenfassung der Anregungen und der Abwägung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden im wesentlichen die folgenden Aspekte von Bürgern vorgebracht:

Von einem Bürger wurde angeregt, das Bebauungsplangebiet weiter nach Süden auszuweiten, um auch auf den Nachbargrundstücken eine Bebauung zu ermöglichen und über diese Flächen eine Ringerschließung anstelle der Errichtung eines Wendehammers anzustreben.

Außerdem wurden Bedenken geäußert, dass mit der angestrebten Bebauung nicht Wohnungen in dem nachgefragten Segment "preiswerter Mietwohnungsbau" entwickelt würden, sondern von der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt "Gewinnmaximierung" an eine privilegierte Schicht Grundstücke veräußert werden sollen.

Andere Bedenken bezogen sich auf ökologische Belange. Zum einen wurde von Bürgern angeführt, dass dem Vorhaben Klimabelange entgegenstünden. Andere äußerten sich kritisch bezüglich des Fehlens von Festsetzungen zu Ausgleichs- oder Minderungsmaßnahmen.

Der BUND und die Naturschutzjugend forderten die Stadt dazu auf, das Gelände der ehem. Stadtgärtnerei weiterhin als Landschaftsschutzgebiet zu sichern, die Gebäude und die Gehölzstrukturen unter Bestandsschutz zu stellen und langfristig die Freifläche zu erhalten. Der BUND und die Naturschutzjugend weisen darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Kaltluftentstehungsgebiet handelt, welches zudem eine Naturschutzfunktion als Bindeglied zwischen Witthausbusch, Mendener Höhe und Ruhraue einnimmt.

Auch wurde von einer Anwohnerin eine stärkere Lärm- und Abgasbelastung der Umgebung des Plangebietes durch den vorhandenen Parkplatz und die hierüber verlaufende Gebietszufahrt befürchtet. Zudem könne es durch diese Lage der Zufahrt zu einem Rückstau an der Ampel Mendener Straße/Untere Saarlandstraße kommen, die ebenfalls eine Erhöhung der Belastung der Anwohner zur Folge hätte.

Von Saarner Bürgern wurde die Befürchtung geäußert, dass das Plangebiet aufgrund der bereits erfolgten Baumaßnahmen in Saarn zu einer weiteren Belastung der Einwohner des Stadtteils Saarn führen könnte, da zu erwarten sei, dass die künftigen Bewohner des Plangebietes ihren Bedarf im Zentrum von Saarn decken würden.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Planung überarbeitet und die Bebauung nur noch für den Teilbereich weiter verfolgt, der bereits früher baulich genutzt worden ist. Daher bietet sich aufgrund des neuen Zuschnitts der Wohnbauflächen und unter ökologischer Betrachtungsweise die von einem Bürger angeführte Erweiterung auf landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine vorgeschlagene Ringschließung nicht mehr an.

Seit der Einleitung des Bebauungsplanes im Jahr 1991 hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt. An keiner anderen Stelle im Mülheimer Stadtgebiet können jedoch ähnlich attraktive und hochwertige Wohneinheiten auf einem vormals schon baulich genutzten Gelände angeboten werden. Hier sollen weitere Bevölkerungsschichten angesprochen und zu einem langfristigen Verbleib in Mülheim an der Ruhr angeregt werden. Daher soll an der modifizierten Bebauungsvariante festgehalten werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der die Eingriffe ermittelt hat und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe definiert. Darüber hinaus wird auch seitens der Stadt der Erhalt der

östlichen Flächen als ökologisch hochwertiger Freiraum als vorrangiger Belang vor einer Entwicklung von Bebauung auf diesem Plangebietsteil angesehen. Die Aussagen der im Jahr 1996 erstellten Klimaaanalyse widersprechen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, da zum einen nur im westlichen Teilbereich eine Bebauung vorgesehen ist und zum anderen diese nur eine geringe Dichte und Höhe besitzen soll. Durch den geplanten Durchgrünungsgrad und die mehr als die Hälfte des Plangebietes einnehmende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann eine Grünverbindung zum angrenzenden Naherholungsgebiet "Witthausbusch" und der Mendener Höhe erhalten werden.

Die Erschließung des Geländes ist aufgrund des Kurvenradius und der Verkehrsbelastung der Unteren Saarlandstraße nur über die Mendener Straße möglich. Jedoch sind für das Plangebiet lediglich ca. 15-20 Wohneinheiten (abhängig von der Bauweise) vorgesehen, so dass nur eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung der Mendener Straße oder auch in Saarn zu erwarten ist.

9. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Abwägung der vorgetragenen Anregungen

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise vorgetragen, die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen übernommen wurden bzw. bereits im Vorfeld berücksichtigt worden sind.

Einer der Hauptkritikpunkte, der sowohl von der Unteren Landschaftsbehörde wie auch von einigen Bürgern vorgetragen wurde, betraf die Verrohrung des Grabens. Es wurde gefordert, zu untersuchen, ob eine Verrohrung notwendig sei bzw. zum Teil wurde die Verrohrung generell abgelehnt. Von der Verwaltung wurde daraufhin nochmals untersucht, ob doch eine anderweitige Erschließungsmöglichkeit besteht. Weitere Gespräche mit dem zuständigen Amt für Verkehrswesen und Tiefbau brachten jedoch wie auch die vorangegangenen Gespräche mit der Polizei und dem Ordnungsamt/Abteilung Straßenverkehrsangelegenheiten als Ergebnis, dass eine Anbindung an die Untere Saarlandstraße aus verkehrstechnischen Gründen (Kurvenradius, Straßenbelastung) abzulehnen ist. Theoretisch ist zwar eine Regelung denkbar, dass nur ein Rechtsabbiegen aus dem Gebiet möglich ist. Das Fachamt schätzt die Situation jedoch so ein, dass sich Bewohner/Besucher aufgrund des nahegelegenen (Einkaufs-)Ziels Saarn über dieses Linksabbiegeverbot hinwegsetzen werden.

Daraufhin wurde nochmals eine anderweitige Aufteilung der Zufahrtbreite diskutiert, mit dem Ergebnis, dass das zuständige Amt für Verkehrswesen und Tiefbau, Abteilung Wasserwirtschaft nunmehr einer Verlegung und offenen Führung des Bachlaufes in einem 5 m breiten Geländestreifen zustimmt. Gleichzeitig stimmt die Abteilung für Verkehrs- und Straßenplanung

ebenfalls einer geringeren Ausbaubreite der öffentlichen Verkehrsfläche von nur 5 m zu. Somit kann jetzt die ökologisch positiver zu bewertende Verlegung und Neugestaltung des Bachlaufes anstelle einer Verrohrung angestrebt werden. Diese geänderte Planung entspricht auch den Empfehlungen der erstellten Umweltverträglichkeitsstudie.

Für die Verlegung des Grabens ist mit der naturnahen Gestaltung eines Abschnitts der Wöllenbeck eine zusätzliche adäquate Ersatzmaßnahme vorgesehen, so dass sich in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet eine gleichartige und –wertige Funktionserfüllung ergibt.

Darüber hinaus wird ein wasserrechtliches Verfahren als förmliches Planfeststellungsverfahren nach den Vorschriften des § 31 Wasserhaushaltsgesetzes durchgeführt.

Ein weiterer Themenkomplex bezog sich auf die bauliche Nutzung der ehemaligen Stadtgärtnereiflächen. Es wurde angeregt, auf eine Bebauung vollständig zu verzichten und die derzeit noch versiegelten Flächen zu entsiegeln und zu begrünen. Vom Einleitungs- zum Auslegungsentwurf wurde die städtebauliche Planung bereits auch aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie auf der Basis der Ergebnisse des landschaftspflegerischen Begleitplanes überarbeitet. Aufgrund der ökologisch sehr hochwertigen ehemaligen Baumschulquartiere wurde im Nordosten des Plangebietes auf eine Bebauung, wie sie noch im Einleitungsbeschluss vorgesehen war, verzichtet. Diese Flächen werden langfristig durch die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Freiraumnutzung gesichert. Somit steht mehr als die Hälfte des Plangebietes nicht mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Anerkennung der hohen ökologischen Qualität der ehemaligen Baumschulquartiere verdeutlicht sich auch dadurch, dass für diese Bereiche im landschaftspflegerischen Begleitplan die höchstmögliche Bewertungspunktzahl angesetzt wurde.

Auf eine Bebauung wurde nach Abwägung aller Belange nicht vollständig verzichtet, jedoch ausdrücklich eine Beschränkung auf die früher bereits einmal bebauten bzw. zum Teil heute noch versiegelten Flächen vorgenommen. Aus diesem Grunde und zur Vermeidung einer Ausuferung der Wohnbebauung in die freie Landschaft wurde auch der Anregung eines benachbarten Bürgers auf Ausdehnung der Wohnbaufläche auf seine landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebietes nicht gefolgt.

10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Während der ersten öffentlichen Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht, die bei der weiteren Planung aufgegriffen wurden. Hierbei handelte es sich um Ergänzungen der Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgrund der Anregungen des Kampfmittelräumdienstes und des Staatlichen

Umweltamtes (STUA). Die übrigen Anregungen der Träger wurden bereits bei der bisherigen Planung berücksichtigt.

Auch von Bürgern/Verbänden gingen mehrere Anregungen ein. Da eine Vielzahl dieser Anregungen die Verrohrung des Grabens entlang der Zufahrt zum Plangebiet betraf, wurde dieser Aspekt erneut diskutiert und untersucht. Ergebnis ist, dass nunmehr eine Verlegung und damit in Zusammenhang stehende Neugestaltung des Bachlaufes angestrebt wird. Von der Abteilung für Verkehrs- und Straßenplanung wird die Erschließungsbreite der öffentlichen Zufahrt auf 5 m verringert. Gleichzeitig wird jetzt seitens des zuständigen Amtes für Verkehrsplanung und Tiefbau, Abteilung Wasserwirtschaft einem naturnahen Ausbau des Baches bei offener Führung in einem 5 m breiten Geländestreifen zugestimmt.

Daher soll der Bachlauf künftig innerhalb einer 5 m breiten festgesetzten öffentlichen Grünfläche verlaufen. Die öffentliche Verkehrsfläche soll hier auf eine Breite von 5 m zurückgenommen werden. Diese Änderungen sollen durch die erneute öffentliche Auslegung den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden.

11. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und Abwägung der vorgetragenen Anregungen

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine wesentlichen Bedenken vorgetragen.

Die Bürger trugen folgende Anregungen vor: Es wurde befürchtet, dass durch die zusätzlichen Wohneinheiten der Parkdruck auf dem vorhandenen Parkplatz an der Mendener Straße erhöht würde. Die Grundstücke seien zu klein und für die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge nicht ausreichend private Stellplätze im Plangebiet eingeplant. Hier wurde auch ein Konflikt mit der benachbarten Tanzschule und dem Ruderverein bei der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes an der Mendener Straße gesehen. Es wurde daher vorgeschlagen, die künftigen Bauherren zu verpflichten, pro Grundstück mindestens zwei Garagen zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt die Aufteilung des Baugebietes und damit die Größe der Baugrundstücke nicht fest, dies erfolgt erst im Zuge der späteren Vermarktung der Grundstücke. Pro Grundstück kann jedoch mindestens eine Garage oder ein Carport errichtet werden. Die davor befindliche Zufahrt bietet bei ausreichender Tiefe des Zufahrtsbereiches die Möglichkeit, sie als weiteren Stellplatz zu nutzen. Eine Festsetzung zum verbindlichen Bau einer Zweitgarage erfolgt im Bebauungsplan nicht, um Besitzer von nur einem Auto nicht zum dann unnötigen Bau einer weiteren Garage zu zwingen. Der durch die künftige Nutzung verursachte private Stellplatzbedarf wird auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt.

Erfahrungsgemäß werden künftig die öffentlichen Parkplätze, die heute schon an der Mendener Straße vorhanden sind, nicht von den Bewohnern als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Es ist – dies wird auch durch diverse Bauträger/Investoren in anderen Plangebieten bestätigt – ausdrücklicher Wunsch der Eigenheimbesitzer, ihr Fahrzeug unmittelbar am Wohngebäude zu parken. Hinzu kommt hier, dass der Parkplatz an der Mendener Straße topografisch niedriger liegt und daher beim dortigen Parken eine Höhendifferenz beim Weg zu den Gebäuden überwunden werden müsste. Die bauordnungsrechtlich notwendigen öffentlichen Parkplätze für Besucher sind im Bereich des Wendehammers angeordnet. Da diese näher zu den künftigen Wohngebäuden und auf gleichem Höhenniveau liegen, ist davon auszugehen, dass diese zuerst in Anspruch genommen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Einzelfällen – z.B. bei Familienfesten im Plangebiet und parallel stattfindenden Veranstaltungen der Sportvereine – zu Engpässen auf dem Parkplatz an der Mendener Straße kommen kann. Eine Ausweitung der Parkplatzflächen für diese Sonderfälle ist jedoch aus ökologischen wie auch Kostengründen nicht geboten.

Ein anderer Bürger legte umfangreiche Anregungen vor, die jedoch nicht alle für das Bebauungsplanverfahren relevant waren. Hauptkritikpunkte betrafen verfahrensrechtliche Aspekte bzw. die Abwägung. Es wurde u.a. bemängelt, dass

- die Belange dieses Bürgers in der Planung zur erneuten öffentlichen Auslegung nicht ausreichend gewürdigt wurden und eine gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorgeschriebene gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander unterblieben sei, da der von ihm vorgeschlagenen Ausweitung des Geltungsbereiches auf seine östlich angrenzenden Flächen nicht gefolgt wurde,
- die Planungen auch auf dem angeblich nicht rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982 basieren und somit rechtswidrig seien,
- durch den Planfeststellungsbeschluss zur Verlegung des Bachlaufes präjudizierende Auswirkungen für die anderen Verfahren (14. Änderung des Landschaftsplanes, 156. FNP-Teiländerung, Bebauungsplan) entstünden,
- ihm Informationen vorenthalten wurden und
- Gutachten (LBP und UVS) nicht korrekt seien, da den Gutachtern nicht alle relevanten Informationen vorgelegt haben.

Darüber hinaus regte er an, andere in seinem Besitz befindliche Flächen im Bereich Schultenberg, als Wohnbauflächen festzusetzen.

Mit den Anregungen des Bürgers wurde sich im Verfahren auseinandergesetzt, jedoch wurde ihnen nicht gefolgt. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen ergab, dass seinem Vorschlag nach Erweiterung des Geltungsbereiches auf seine östlich angrenzenden Flächen nicht gefolgt werden sollte. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die zur Zeit

ackerbaulich genutzt werden. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist im Geltungsbereich die geplante Wohnbaufläche erheblich reduziert worden auf die Bereiche, die bereits baulich oder als Lagerfläche der ehem. Stadtgärtnerei in Anspruch genommen worden waren. Die übrigen Flächen werden langfristig als Freiraum durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen gesichert. Dies entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben. Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches und zusätzliche Wohnbauflächen auf bisher unversiegelten Flächen stünden diesen Zielen entgegen. Daher wurde der Anregung des Bürgers nicht gefolgt. Dieses Abwägungsergebnis wurde dem Bürger sowohl durch ein entsprechende Wertungsschreiben mitgeteilt, wie auch die Entscheidungsfindung in der Begründung dokumentiert wurde. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 BauGB liegt somit nicht vor.

Die vom Bürger angeführte Nicht-Rechtskraft des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr ist falsch. Die Maßgaben, die der Regierungspräsident für die Genehmigung des Landschaftsplanes aufgegeben hat, wurden eingestellt und ein entsprechender Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt am 27.05.1982 gefasst. Der Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982 ist somit rechtskräftig.

Der Planfeststellungsbeschluss zum wasserrechtlichen Verfahren präjudiziert nicht die übrigen Planungen, sondern ist notwendig, um die Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß zur Rechtskraft bringen zu können. Das wasserrechtliche Verfahren wurde nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften von der Unteren Wasserbehörde durchgeführt.

Der Bürger wurde während der ersten wie auch der erneuten öffentlichen Auslegung umfassend in persönlichen Gesprächen informiert und ihm wurde die Planung wie auch die durchgeführte Abwägung ausführlich erläutert. Die notwendigen Gutachten lagen während der öffentlichen Auslegungen zur Einsichtnahme ebenfalls aus. Der Wertungsbescheid zu seinen Anregungen, die er im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung geschickt hatte, wurde ihm nach der Sitzung des zuständigen Planungsausschusses zugestellt. Der von ihm mitgeteilte postalische Verlust dieses Wertungsbescheids wurde durch die kurzfristig erfolgte Aushändigung einer Kopie behoben. Ein materieller Schaden ist ihm hierdurch nicht entstanden. Einzuhaltende Fristen o.ä. wurden ebenfalls nicht versäumt.

Den Gutachtern standen alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Die erstellten Gutachten sind daher korrekt.

Der Anregung, alternativ zu seinen östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen Bereiche am Schultenberg als Wohnbauflächen festzusetzen, kann hier nicht gefolgt werden. Diese Flächen liegen weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, noch grenzen sie unmittelbar an diesen an. Eine Baurechtschaffung an dieser Stelle wäre nur durch ein selbständiges Bauleitplanverfahren möglich, wenn gleich die betreffenden Flächen auch im Auslegungsentwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr weiterhin als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden.

12. Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §13 BauGB

Für das Plangebiet wurde eine aktualisierte kleinräumige Vermessung durchgeführt. Aufgrund der Hängigkeit bzw. Höhenversätze, insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebietes, traten hier Schwierigkeiten bei der Erstellung von detaillierteren architektonischen Entwürfen möglicher Wohngebäude auf. Um eine Vermarktung und Bebauung dieser Bereiche zu ermöglichen und das Plangebiet somit auch in Gänze realisieren zu können, wurde auf die Höhenversätze durch den Verzicht auf die Festsetzung von Sockelhöhen im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes reagiert. Ebenso wurden - auch im Hinblick auf die bessere Vollziehbarkeit im Baugenehmigungsverfahren - die Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude minimiert.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die Bestandsgebäude an der Mendener Straße ergibt sich bei Verzicht auf die Festsetzung der Sockelhöhen aufgrund der Topographie und der Entfernung künftiger Bebauung zum Bestand nicht. Für die Bereiche westlich der Planstraße, die unmittelbar an die Gärten der bisherigen Bebauung an der Mendener Straße grenzen, bleibt die Festsetzung der Sockelhöhen jedoch aufgrund der Nähe und einer möglicherweise stärkeren Einsichtnahme in die Gärten etc. weiterhin bestehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung sind durch die Bereinigung der Gestaltungsfestsetzungen nicht erkennbar.

Da diese Änderungen städtebaulich begründet sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Anregungen gingen hierzu von keinem der Betroffenen ein.

13. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	1,03 ha
Verkehrsfläche	0,32 ha
Maßnahmenfläche	2,67 ha
Öffentliche Grünfläche	0,02 ha
Gesamtfläche	4,04 ha

Bebauungsplan

"Mendener Straße/Untere Saarlandstraße – H 11"

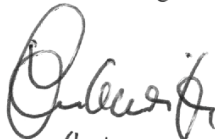
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 24.10.2000 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 27.11.2000 bis einschließlich 27.12.2000 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 23.04.2004

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.


(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt erneut am 03.12.2002 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 10.01.2003 bis einschließlich 11.02.2003 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 23.04.2004

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.


(Lubowitz)



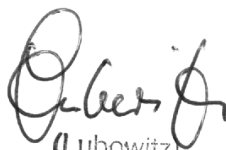
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 04.12.2003 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 23.04.2004

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.


(Lubowitz)

