

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Erbecksfeld - H 16 (v)"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erbecksfeld – H16 (v)“

Stadtbezirk: I
Gemarkung: Menden / Holthausen

Textliche Festsetzungen

Stand: 29.11.2007

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 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).

Vorhabenträger: Jakob Haferkamp GmbH, Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Hütténes GmbH Architekten, Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erbecksfeld – H16 (v)“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis 1,50m und durch Erker bis 0,7m zulässig.

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

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

3.2

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

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

4. Leitungsrechte

4.1

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

LR: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

4.2

Innerhalb dieser mit Rechten belasteten Flächen dürfen zum Schutz der vorhandenen Abwasseranlage keine tiefwurzeln- den Gehölze gepflanzt werden.

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

In Ergänzung zu den außerhalb des vorhabenbezogenen

§ 9 Abs.1 Nr.20

Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unvermeidbar sind, entsprechend des LBP und in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen, folgende Maßnahmen festgesetzt:

BauGB

5.1

Innerhalb des Vorhabengebietes ist je Grundstück ein Baum der Art Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche oder Eberesche zweiter Ordnung, mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm bzw. einer Höhe von 300 cm bis 350 cm zu pflanzen.

5.2

Die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterungen mit ca. 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine verwendet werden.

6. Gestaltung

6.1

Die geplanten Gebäude sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen. Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden sind sie aufeinander abzustimmen. Hauptmaterial der Fassade wird ein weißer bzw. heller Klinker. Die Dachflächen werden mit einem schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachziegel eingedeckt.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
i.V.m. § 86 Abs.6
BauO NRW

6.2

Garagen müssen mit einem Flachdach ausgeführt werden.

6.3

Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch in ihrer Gesamtbreite nur bis ½ der Trauflänge.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das innerhalb des Vorhabengebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über Rigolen zu versickern.

§ 9 Abs.1 Nr.14
BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des 4-Km Kreises des Bauschutzbereiches des Flughafen Essen/Mülheim.

Bauvorhaben, die die nach dem Luftverkehrsgesetz festgesetzte Höhe von 149,00 m über NN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, u.a.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

1. Altlasten

Das Vorhabengebiet wurde im Zeitraum von ~1903 – 1921 teilweise als Exerzier- und Truppenübungsplatz genutzt und ist im Altstandortkataster unter der Nr.11737 erfasst.

Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht wurden im Rahmen der Untersuchungen für ein Hydrogeologisches Gutachten nicht festgestellt. Vorsorglich sind Bodeneingriffe und Erdarbeiten von einem Sachverständigen im Sinne des §17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie 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 Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 und 16
DSchG NW

3. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden

vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind.

Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

5. Grenzabstände für Pflanzen

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

6. Abfallentsorgung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung 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.

7. Bodenaushub

Zum Schutz des Bodens ist vor Durchführung der Bau-
maßnahme der zur Wiederverwendung vorgesehene Ober-
boden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben
zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle
Bodenarbeiten gilt die DIN 18915.

8. Schallimissionen

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen der
Flughäfen Düsseldorf International und Essen/Mülheim. Trotz
der auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten ver-
gleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm
des Düsseldorfer Flughafens ($L_{DEN} > 40$ bis < 45 dB(A)) sind
aufgrund der räumlichen Lage im Einzugsbereich der
Abflugrouten des Düsseldorfer Flughafens in den Stadtteilen
Holthausen und Heißen und damit auch im Plangebiet
zeitweise Belästigungen von $L_{DEN} > 50$ dB(A) durch Fluglärm
nicht vollständig auszuschließen.

9. Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser
bedarf in jedem Einzelfall eines gesonderten wasser-
rechtlichen Verfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der
Stadt Mülheim an der Ruhr.

10. Löschwasserversorgung

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

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

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben
erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz-
maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungs-
verfahrens zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erbecksfeld – H16 (v)“

Stadtbezirk: I
Gemarkung: Menden / Holthausen

Begründung und Umweltbericht

Stand: 29.11.2007

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 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).

Vorhabenträger: Jakob Haferkamp GmbH, Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Hütténes GmbH Architekten, Mülheim an der Ruhr

Umweltbericht: Christian Pacyna, Landschaftsarchitekt AKNW, Duisburg

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Räumliche und strukturelle Situation	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)	5
3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	6
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.4 Bebauungsplan	6
4. Projektbeschreibung	6
5. Ziele und Zwecke der Planung	7
6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise	7
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung	7
6.3 Erschließung	8
7. Ver- und Entsorgung	9
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
9. Städtebauliche Kenndaten	10
10. Kosten und Realisierungsmaßnahmen	11
11. Planungsalternativen	11

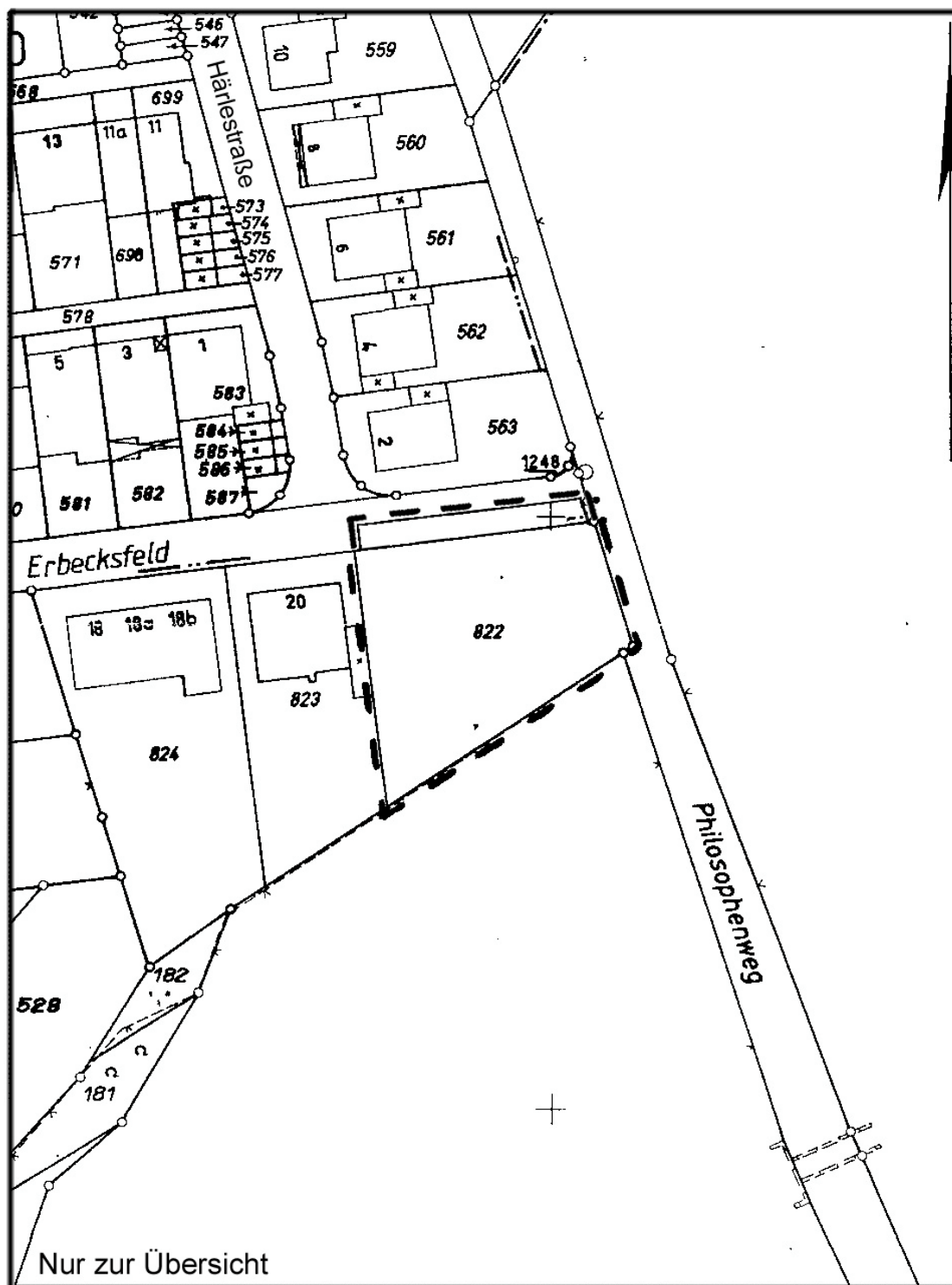
Teil B: Umweltbericht

1. Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen	12
2. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Ziele übergeordneter Fachplanungen und des Umweltschutzes	12
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	14
4. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	19
4.1 Schutzgut Mensch	19
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	20
4.3 Schutzgut Boden	22
4.4 Schutzgut Wasser	23
4.5 Schutzgut Luft	24
4.6 Schutzgut Klima	25
4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	25
4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	26
6. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	26
7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	27
8. Planungsalternativen, Nullvariante	29
9. Monitoring	30

Begründung

Teil A

1. Räumlicher Geltungsbereich



Das Vorhabengebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße „Erbecksfeld“

Im Osten durch die Fußwegeverbindung „Philosophenweg“

Im Süden durch den Städtischen „Hauptfriedhof“

Im Westen durch bestehende Wohnbebauung

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Lage des Vorhabengebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erbecksfeld - H 16(v)“ liegt ca. 4 km südöstlich der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr. Er umfasst das Flurstück 822 aus Flur 4 der Gemarkung Menden und einen ca. 160 m² großen Teil des Flurstücks 704 aus Flur 10 der Gemarkung Holthausen. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1.580 m² auf und erstreckt sich mit einer Länge von ca. 39 m entlang des „Erbecksfeld“ mit einer Grundstückstiefe zwischen ca. 48 m bis 26 m, wobei die östliche Grundstücksseite an den Philosophenweg grenzt.

Das Gelände wird über die Straße „Erbecksfeld“ erschlossen. Gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht bereits.

Die Lage des Vorhabengebietes wird geprägt durch die benachbarte Wohnbebauung, welche aus Einfamilienhäusern besteht.

2.2 Nachbarschaft und Umfeld

Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 4 km nordwestlich des Vorhabengebietes. Das nächst erreichbare Nahversorgungsgebiet Oppspring mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke und Praxen befindet sich ca. 1,2 km nordwestlich an der Zeppelinstraße und der nächste Lebensmittelmarkt in 600 m Entfernung an der Zeppelinstraße.

Weitere Infrastruktureinrichtungen liegen im Umfeld:

- die katholische Heilig Geist Kirche an der Zeppelinstraße / Ecke Dinnendahls Höhe in ca. 700 m Entfernung
- die Gemeinschaftsgrundschule an der Hölterstraße in ca. 1.500 m Entfernung
- das städt. Gymnasium Luisenschule „An den Buchen“ in ca. 1.700 m Entfernung
- der städtische Kindergarten auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne am Steinknappen in 300 m Entfernung.

Die Anbindung ist über die vorhandene Straße „Erbecksfeld“ sichergestellt. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 700 m Entfernung die Haltestelle „Tilsiter Straße“ der Straßenbahnlinien 104 / 114 und 110 und in ca. 600 m Entfernung die Haltestelle „Hauptfriedhof“ der Straßenbahnlinien 104 und 114 erreichbar.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Zubringerstraßen Zeppelinstraße an die BAB 52 und weiterhin über die B 1 an die BAB 40 (Auffahrt Heißen) und an die BAB 3 Autobahnkreuz Breitscheid gegeben.

Das Vorhabengebiet verfügt im Wesentlichen über eine solitäre Lage, da es im Süden durch die Verbandsgrünfläche Nr. 20 und im Norden sowie Osten durch öffentliche Straßen bzw. Wege begrenzt wird. Lediglich auf der Westseite grenzt ein ca. 48 m langer Streifen der insgesamt ca. 164 m langen Grundstücksumfassungslinie an eine benachbarte Privatparzelle.

Das weitere Umfeld im Norden und Westen ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Flachdach. Im Süden liegt die Verbandsgrünfläche Nr. 20 sowie im Osten der Hauptfriedhof der Stadt Mülheim an der Ruhr.

2.3 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes

Das Vorhabengebiet ist zurzeit eine Brachfläche mit aufstehendem Baumbewuchs ohne aufstehende Gebäude bzw. Befestigungen. Zum „Erbecksfeld“ und zum „Philosophenweg“ liegt das vorhandene Gelände ca. 50 cm tiefer. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ vom 21.02.1972 ausgewiesene Stellplatzfläche für die Besucher des Hauptfriedhofs ist bisher nicht umgesetzt worden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erbecksfeld - H 16(v)“ befindet sich in der Verfügungsgewalt der Jakob Haferkamp GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Kathrin Haferkamp. Es umfasst das Flurstück 822 aus Flur 4 der Gemarkung Menden und einen ca. 160 m² großen Teil des Flurstücks 704 aus der Flur 10 der Gemarkung Holthausen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Das Vorhabengebiet liegt laut Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 im unmittelbaren Grenzbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und regionalem Grünzug und Waldbereich. Eine Einzeländerung des Gebietsentwicklungsplanes ist aufgrund der Parzellenunschärfe des GEP nicht erforderlich.

3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 liegt das Vorhabengebiet im „zugeordneten Bereich“ des Siedlungsschwerpunktes Stadtmitte.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 15.03.2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar.

3.4 Bebauungsplan

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ vom 21.02.1972. Danach ist das Vorhabengebiet als Stellplatzfläche für den Hauptfriedhof festgesetzt.

Parallel zu diesem Verfahren wird die Aufhebung der rechtskräftigen Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

4. Projektbeschreibung

Das Vorhabengebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ vom 21.02.1972 als Stellplatzfläche für den Hauptfriedhof der Stadt Mülheim an der Ruhr festgesetzt. Dieses Ziel wurde bisher nicht umgesetzt. Der Bedarf einer Stellplatzfläche an dieser Stelle ist nach Aussage des Eigenbetriebes Grün und Wald nicht mehr gegeben. Das Vorhabengebiet soll zur Abrundung der Siedlungskante mit Wohnbebauung entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 hat daher dieses Ziel bereits aufgenommen und das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Vorhabengebiet soll die in der Nachbarschaft vorhandene ein- bis zweigeschossige Bauweise in Form von großzügigen Einzelhäusern fortgeführt werden. Dazu sieht die Planung zwei eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach vor. Den beiden Häusern werden jeweils 2 Garagen zugeordnet. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Erbecksfeld“. In Anlehnung an die Straßenführung der beiden Straßen „Erbecksfeld“ und „Philosophenweg“ ist ein Einfamilienhaus giebelständig und das andere traufständig zum Erbecksfeld geplant. Dabei wird die vordere Flucht der Häuser Erbecksfeld 18 a und 20 übernommen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Vorhabengebiet einer Wohnbebauung zugeführt und die Rechtsgrundlage für die geplante Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit 4 Garagen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

In Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung und die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H4“ wird das Vorhabengebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Immissionsträchtige Nutzungen, die eine Beeinträchtigung der erwünschten Wohnqualität und eine Überlastung des Vorhabengebietes durch zusätzlichen Individualverkehr hervorrufen würden, werden ausgeschlossen. Daher sind im Geltungsbereich die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten, ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In Fortführung der vorhandenen Umgebungsbebauung im Westen wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die gemäß § 17 BauNVO für reine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer zulässigen GFZ von 1,2 werden nicht überschritten. Festgesetzt wird sowohl für die GRZ als auch für die GFZ ein Höchstwert von 0,4.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, dürfen Vordächer und Balkone die Baugrenzen um 1,50m überschreiten. Erker sind mit einer Überschreitung um bis zu 0,70m über die Baugrenze zulässig.

Die Gestaltung orientiert sich unter dem Gesichtspunkt Einfügung und Arrondierung weitgehend an dem im Umfeld vorhandenen Bestand. Dementsprechend wird eine Gliederung der Dachflächen (Satteldächer, bis 36° Dachneigung, einheitliches Material

und Farbe) durch entsprechende Gestaltungsvorschriften innerhalb der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geregelt. Quergiebel, Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie sind jedoch in ihrem Maß auf $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der Gesamtbreite beschränkt, um eine gestalterische Unterordnung dieser Gebäudeteile zu erreichen.

Abweichend von den im Umfeld vorkommenden Flachdächern werden für das Vorhabengebiet Satteldächer festgesetzt, um bei angemessener Wohnfläche möglichst viel Grundstücksfläche von Bebauung frei zu halten und im unversiegelten Zustand zu belassen. Die zu überbauende Fläche wird auf das Nötigste beschränkt, ohne dabei die Wohnqualität zu mindern.

Des Weiteren werden für Garagen Flachdächer festgesetzt, um eine Begrünung zu ermöglichen. Die Flachdächer können unter Beachtung der geltenden Richtlinien und technischen Gegebenheiten begrünt werden.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Straße „Erbecksfeld“. Im Bereich des Vorhabengebietes ist die Straße jedoch nicht in Gänze ausgebaut, so dass die Erschließung des Grundstückes in der heutigen Situation nicht gegeben ist. Der Vorhabenträger hat aus diesem Grunde ein ca. 160 m² großes Teilstück aus dem Straßenflurstück erworben. Der bereits ausgebaute Straßenabschnitt im Bereich des Vorhabengebietes reicht für die Erschließung der zwei geplanten Wohnhäuser und den damit verbundenen Anliegerverkehr aus.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt worden, dass Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

Jeder Wohneinheit im Vorhabengebiet werden zwei Garagen zugeordnet. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 2 STP/WE. Die Garagen befinden sich in den seitlichen Grenzabständen der Gebäude.

Im gesamten Vorhabengebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Garagenflächen werden von der Verkehrsfläche um mindestens 5,0 m abgerückt festgesetzt, so dass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen notwendigen

Stellplatz im Sinne des §51 BauO NRW. Er trägt aber dazu bei, den öffentlichen Verkehrsraum der umliegenden Wohnstraßen zu entlasten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Straße „Erbecksfeld“. Ebenfalls wird ein Anschluss für Erdgas an das in der Härlestraße vorhandene Rohrnetz der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft GmbH errichtet. Das anfallende Schmutzwasser wird in den Kanal „Erbecksfeld“ eingeleitet.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser, welches als gering belastet zu bezeichnen ist, wird gemäß dem Entwässerungskonzept gesammelt und über Leitungen den geplanten Versickerungsanlagen zugeführt. (Details s. auch im Umweltbericht Kapitel 4.4 „Schutzgut Wasser“)

In den textlichen Festsetzungen wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser in jedem einzelnen Fall ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen ist.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes. Die standardmäßig erforderlichen Abstellflächen der Tonnen für Rest- und Biomüll bzw. die Gelbe Tonne werden den jeweiligen Wohnhäusern zugeordnet. Die Behälter werden am Abholtag zur Straßenecke Erbecksfeld/Härlestraße gebracht.

Die Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Straße Erbecksfeld. Sie berücksichtigt bereits die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß der Landesbauordnung NRW erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge. Eine angemessene Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

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

Zur genaueren Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Vorhabengebiet ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet. Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des weiteren Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Innerhalb des Vorhabengebietes ist aufgrund der geringen Größe und der Gartennutzung nur die Anpflanzung von zwei Bäumen vorgesehen.

In den textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dementsprechend festgesetzt, dass je Grundstück ein Baum der Art Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche oder Eberesche zweiter Ordnung, mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm bzw. einer Höhe von 300 cm bis 350 cm zu pflanzen ist.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wurden außerdem Festsetzungen aufgenommen, dass Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

Das verbleibende Biotopdefizit (-21.682 Punkte durch Bewertung nach D. Ludwig) wird auf einer externen Fläche im Stadtgebiet ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt durch die Zonierung des Uferrandstreifens des Wassergrabens auf dem Flurstück 309 (tw.) aus Flur 3 in der Gemarkung Selbeck. Die Art und der Umfang der Maßnahme sind im LBP beschrieben.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

9. Städtebauliche Kenndaten

Überbaubare Fläche	0,04 ha
<u>Private Freiflächen</u>	<u>0,12 ha</u>
Gesamtgröße des Vorhabengebietes	0,16 ha
 Anzahl der Wohneinheiten	 2 WE
Privater Stellplatzschlüssel	2 STP/WE

10. Kosten und Realisierungsmaßnahmen

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vorhaben mittelfristig in einem Bauabschnitt zu realisieren. Einzelheiten zu den Realisierungsfristen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

11. Planungsalternativen

Das Vorhabengebiet zeichnet sich derzeit durch aufstehenden Baumbewuchs aus, der auf Grund seiner Lage zum benachbarten Hauptfriedhofsgelände allerdings keine Naherholungsqualitäten aufweist.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Arrondierung der bestehenden Wohnsiedlung durch die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern wünschenswert.

Die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H4“ wird nicht mehr als erforderlich erachtet, da Parkmöglichkeiten für den Hauptfriedhof an anderer Stelle realisiert wurden. Weitere Planungsalternativen sind nicht erkennbar oder können unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht aufgezeigt werden.

Umweltbericht

Teil B

1. Anlass der Planung, gesetzliche Grundlagen

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erbecksfeld – H16(v)“ ist die Absicht, auf dem Grundstück Baurecht für die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit 4 Garagen zu schaffen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“, in dem es als Stellplatzfläche für den benachbarten Hauptfriedhof und als Straßenfläche ausgewiesen ist. Im Vorhabengebiet stocken derzeit 62 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim geschützt sind.

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage zu §2a BauGB. Der Umweltbericht ist gem. § 2a (1) BauGB Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die geplante Bebauung, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schaffen soll, gilt im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW als Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild. In dem vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan erbringt der Planungsträger den nach LG NW (§ 6 Abs. 2) geforderten Fachplan, der alle Angaben zur Beurteilung des Eingriffs beinhaltet. Die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplans gehen in die Umweltprüfung ein.

2. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Ziele übergeordneter Fachplanungen und des Umweltschutzes

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung auf dem Flurstück 822 aus Flur 4 der Gemarkung Menden und Flurstück 704 aus Flur 10 der Gemarkung Holthausen in Mülheim an der Ruhr geschaffen werden. Auf dem 1.580 m² großen Grundstück ist der Neubau von zwei eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach geplant. Für jedes Haus sind jeweils zwei Garagen vorgesehen. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Sowohl in der

Bauweise als auch in Art und Maß der baulichen Nutzung gliedert sich die geplante Bebauung in das benachbarte Umfeld ein.

Das Vorhabengebiet wird über die Straße „Erbecksfeld“ erschlossen, die z.Zt. in diesem Bereich als gepflasterter Fußweg hergestellt ist. Es bestehen gute Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. Ver- und Entsorgung sind für das neue Wohngebiet sichergestellt.

Als textliche Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Befestigung der Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen enthalten. Das anfallende Regenwasser wird in den privaten Grünflächen dezentral zur Versickerung gebracht.

Der Flächenbedarf für die Teilnutzungen setzt sich folgendermaßen zusammen:

<u>Größe des Plangebietes gesamt:</u>	0,16 ha
Davon überbaubare Fläche:	0,04 ha
Davon private Freifläche:	0,12 ha

Der Landschaftspflegerische Begleitplan sieht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes die Pflanzung von zwei heimischen Bäumen vor. Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf einer planexternen Fläche (Flurstück 309 tw., Flur 3, Gemarkung Selbeck), die sich im Besitz des Vorhabenträgers befindet, durchgeführt.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stein-knappen/Philosophenweg – H 4“ vom 21.02.1972. Danach ist das Vorhabengebiet als Stellplatzfläche für Bereiche des angrenzenden Hauptfriedhofes festgesetzt, die im Randbereich mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen ist.

Das Vorhabengebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 15.03.05 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich des Vorhabens liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Die Ziele des Landschaftsplanes sind somit nicht auf das Vorhabengebiet anwendbar.

Die für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, die Bodenschutzklausel und das Immissionsschutzrecht). Insbesondere

sind dabei die sich aus dem jeweiligen Fachrecht ergebenden Ausgleichspflichten, hier der naturschutzrechtliche Ausgleich, zu beachten.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt im ökologischen Fachbeitrag durch Auswertung der schutzgutbezogenen Daten und der vorliegenden Gutachten. Folgende Unterlagen wurden bewertet:

- **Landschaftspflegerischer Begleitplan** Büro Pacyna, Duisburg
(Stand 18.12.2006)
- **Baumkartierung** Büro Pacyna, Duisburg (Stand 13.12.2006)
- **Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser**
(Nr. N-RK 149/03), Dr. E.-H. Müller, Krefeld 30.07.2003
- **Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr** (RVR Essen, Stand 2003)
- **Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr**
(Stadt Mülheim, Stand 2005)
- **Altlastenverdachtsflächenkataster**
(Auskunft Stadt Mülheim, Amt 66 (Untere Bodenschutzbehörde, 12.08.2005)
- **Digitale Karten der schutzwürdigen Böden und oberflächennaher Rohstoffe**
(Geologische Landesamt NRW, Krefeld 1998)
- **Deutscher Planungsatlas** / Band Nordrhein-Westfalen, Hannover 1982, Karten (Hg. ARL):
 - Geologie, Deutloff et al., 1975
 - Hydrogeologie, Deutloff et al., 1987
 - Klimadaten I - III, Schirmer et al., 1975
 - Böden, Maas u. Mückenhausen, 1970
 - Vegetation, Trautmann et al., 1976
 - Naturräumliche Gliederung, Bürgener u. Meynen, 1976.

Schutzgut Mensch

Das Grundstück unterliegt derzeit keiner Nutzung für den Menschen. Es ist dem Hauptfriedhof der Stadt Mülheim als baumbestandene Brachfläche vorgelagert. Der straßenseitige Bereich ist als Parkmöglichkeit mit Schotter befestigt. Eine übergeordnete Funktionseignung für das Schutzgut Mensch ist nicht erkennbar.

Für das Vorhabengebiet ist im Rahmen der Bauleitplanung kein Schallgutachten erstellt worden, da in den direkt anschließenden Wohnbauflächen die geltenden Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen der Flughäfen Essen/Mülheim an der Ruhr und Düsseldorf, wenngleich mit einer gewissen Beeinträchtigung durch Fluglärm in diesem Bereich zu rechnen ist. Seit März 2006 operiert der Flughafen Düsseldorf International mit geänderten Flugrouten. Der hiermit verbundene Wegfall bzw. die weitgehende Nichtbelegung der bisherigen Route über Saarn (LMA/MODRU) hatte zur Folge, dass der früher auf die Routen LMA/MODRU und RKN/NAPSI aufgeteilte Abflugverkehr der Pisten 05 R/L für alle Abflüge in Richtung Norden nunmehr gebündelt über letztere Route abgewickelt wird. Für die östlichen Stadtteile Mülheims resultiert hieraus eine stärkere Fluglärmbelastung, daher ist auch für das Vorhabengebiet von einer weiter angestiegenen Fluglärmbelastung auszugehen. Eine aktuelle Gesamtanalyse der Fluglärmbelastung durch beide zu betrachtenden Flughäfen liegt nicht vor.

Die Hauptverkehrsstraße „Steinknappen“ liegt hinter der Wohnbebauung in fast 200 Meter Entfernung zum Vorhabengebiet. Der von der Straße ausgehende Lärm ist deshalb für das Vorhabengebiet zu vernachlässigen. Von der Zeppelinstraße wird das Vorhabengebiet durch den Friedhof vollständig abgeschirmt. Weitere Lärmemittenten sind nicht vorhanden.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von der Straße Erbecksfeld aus.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinknappen / Philosophenweg – H 4“, der das Vorhabengebiet als Stellplatzfläche und Straßenfläche festsetzt, die im Randbereich mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen ist. Diese Festsetzungen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan und auch bei der Umweltprüfung, da sie das geltende Recht darstellen, als Bestand zugrunde gelegt.

Die tatsächliche Vegetation des Vorhabengebietes wird - bis auf kleine geschotterte Flächen im Randbereich des Grundstücks - von einer baumbestandenen Brachfläche gebildet. Der Baumbestand stellt einen „Wald“ i. S. des Landesforst- und Bundeswaldgesetzes dar. Diese Waldeigenschaft wurde jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinknappen / Philosophenweg – H4“ im Jahre 1972 de jure umgewandelt, so dass es sich jetzt nicht mehr um Wald i. S. obiger Gesetze handelt.

Da die Nutzungsänderung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes stattfindet, ist für den Baumbestand die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim anzuwenden. Bei den Bäumen handelt es sich um standorttypische Laubbaumarten mit meist mittlerem Baumholz. Dominierende Baumart ist die Schwarz-Erle. Mit wenigen Exemplaren kommen Berg-Ahorn, Feld-Ahorn und Sand-Birke vor. Weiterhin wird eine Rot-Eiche vorgefunden. Der Stammumfang liegt bei rund 80 Prozent der Bäume zwischen 70 und 100 cm. 12 Bäume weisen einen größeren Stammumfang auf. Die 62 Bäume auf dem Grundstück unterliegen aufgrund ihres Stammumfanges alle der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim. Sie wurden im Dezember 2006 vom Büro Pacyna noch einmal gesondert erfasst, bewertet und in einem Plan (s. Anlage) dargestellt.

Der waldähnliche Baumbestand könnte sich aus selbst ausgesätem Jungaufwuchs vor rund 20 bis 30 Jahren entwickelt haben. Durch den zu dichten Bestand haben sich mehrheitlich die Baumkronen nicht dem Baumhabitus entsprechend entwickeln können. Die Folge sind Schrägwuchs, einseitige Kronenentwicklung und eine geringe Kronenausbildung. Der hohe Anteil an Totholz bei fast allen Bäumen deutet auf eine eingeschränkte Vitalität hin. Im Rahmen von Pflegemaßnahmen, die bereits vor mindestens 10 Jahren erforderlich gewesen wären, hätte man das Stangenholz entfernen müssen, um einige erhaltenswerte Bäume in ihrer Entwicklung zu fördern. Dies ist jedoch nicht geschehen. Die Folge ist heute, dass nur fünf Bäume als erhaltenswert eingestuft werden können. Acht weitere Bäume können als bedingt erhaltenswert bewertet werden. Alle weiteren Bäume sind längerfristig windwurf- oder bruchgefährdet.

Der Unterwuchs wird von ubiquitären krautigen Arten und einigen Sträuchern gebildet. Zur Straße Erbecksfeld ist das Grundstück auf einer Breite von drei bis vier Metern geschottert. In dem Schotterstreifen liegen zwei betonierte Stellplatzflächen.

Es wurde keine faunistische Erhebung durchgeführt.

Das Vorhabengebiet befindet sich nordwestlich des Mülheimer Hauptfriedhofes, an den es direkt angrenzt. Im Osten wird es vom Philosophenweg begrenzt, der den Friedhof in Nordsüdrichtung quert. Einzelbäume von mittlerem bis starkem Baumholz am Wegesrand

und auf dem Friedhof prägen hier das Bild. Im Westen und Norden schließt sich Wohnbebauung an das Grundstück bzw. an die Erschließungsstraße an. Die Vegetation wird in diesen Bereichen von der Gartennutzung bestimmt.

Das Landschaftsbild wird im Vorhabengebiet von dem waldähnlichen Gehölzbestand geprägt. Die Grenzen zwischen Plangebiet und dem angrenzenden Friedhof verlaufen für den Betrachter fließend. Von der Straße Erbecksfeld aus betrachtet, wird das Ortsbild von der angrenzenden und gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung bestimmt. Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Erschließungswege vorhanden. Das Grundstück weist keine Erholungsfunktion auf.

Schutzgüter Boden und Wasser

Für das Vorhabengebiet wurde am 30.07.2003 von dem Büro Dr. E.-H. Müller ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dazu wurden an zwei Punkten Erdbohrungen durchgeführt.

Das Gelände zeigt eine fast ebene Oberfläche mit leichtem Gefälle in Ost-West-Richtung. Das Höhenniveau liegt bei ca. 93 m ü. NN.

Im Vorhabengebiet liegt als Bodentyp eine Parabraunerde vor. Die Bodenart wird bis zu einer Tiefe von bis zu 1,50 m von einem Löß aus schwach tonigem Lehm, darunter aus einem schwach feinsandigem Schluff gebildet. Zwischen dem Löß und dem in größerer Tiefe anstehenden Ruhrsotter aus Sanden und kiesigen Sanden befindet sich eine lehmige Übergangsschicht. Die Böden des Plangebietes werden gemäß der Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“ aufgrund ihrer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig eingestuft.

Der Grundwasserspiegel wurde bei der Beprobung bis zu einer Bodentiefe von maximal 5,0 m unter Gelände angetroffen. Das geplante Bauvorhaben liegt nicht im Bereich von Wasserschutzzonen.

Das Vorhabengebiet ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr erfasst, da das Grundstück vermutlich zwischen 1903 und 1921 im Randbereich eines Exerzier- und Truppenübungsplatzes lag. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim wurde deshalb eine Belastung des Untergrundes, z.B. durch unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen nicht ausgeschlossen. Da im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung festgestellt wurde, dass der Untergrund ausschließlich aus natürlichen Böden besteht und keinerlei geruchliche und optische Auffälligkeiten bei

der Beprobung beobachtet wurden, bestehen von Seiten der Stadt Mülheim keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben. Vorsorglich wurde jedoch eine Begleitung der Bodeneingriffe und Erdarbeiten durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG gefordert.

Schutzgüter Luft und Klima

Da das Vorhabengebiet sich derzeit als baumbestandene Brachfläche darstellt, sind aktuell keine Emissionen im Plangebiet festzustellen. Weiterhin liegt das Vorhabengebiet im günstigen klimatischen Einfluss des Friedhofes, der im Süden und Osten an das Grundstück angrenzt. Die Immissionsbelastung durch die unmittelbar anschließenden bebauten Bereiche ist gering.

Nach Aussagen der Klimaaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr (2003) liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Klimatop „Stadttrandklima“ und dem „Parkklima“ des angrenzenden Friedhofes. Das Stadttrandklima zeichnet sich durch überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen aus, die meist nur schwache Wärmeinseln bewirken und über einen ausreichenden Luftaustausch verfügen. Die Bioklimate können für den Menschen als günstig eingestuft werden. Das Parkklima zeigt in Abhängigkeit zum jeweiligen Bewuchs gedämpfte Temperatur- und Strahlungsamplituden. Es handelt sich um meist bioklimatisch wertvolle Stadtoasen, die jedoch keine bedeutende Fernwirkung besitzen (Klimaaanalyse der Stadt Mülheim, 2003).

Das Vorhabengebiet liegt am westlichen Rand eines potentiellen Kaltluftbildungsgebietes. Bezüglich der Luftbelastung sind im Plangebiet nur mäßige Emissionen, insbesondere durch Hausbrand und Verkehr, zu erwarten. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Wärmeinseln. In der Karte „Planungshinweise“ befindet es sich im Randbereich des Lastraums der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete. Hierfür ist der Planungshinweis enthalten, dass die günstigen Bebauungsstrukturen erhalten und Verkehrs- und Hausbrandemissionen reduziert werden sollen. Weiterhin sollen kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen sowie Gehölzstrukturen erhalten und aufgebaut werden.

Die Realisierung des Parkplatzes, wie im geltenden Bebauungsplan dargestellt, würde zu einer lokalen Veränderung des Klimas führen. Die großräumige Flächenversiegelung hätte eine lokale Erwärmung zur Folge.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen oder denkmalgeschützten Bauwerke bekannt. Sachgüter sind nicht vorhanden. Der Sachgutwert der Fläche ist derzeit als baumbestandene Brachfläche zu bewerten.

4. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

4.1 Schutzgut Mensch

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das derzeit brachliegende Vorhabengebiet die Rechtsgrundlage für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geschaffen. Die geplante Bebauung kann die Siedlungskante an der Straße Erbecksfeld abrunden. Die neuen Wohnhäuser passen sich in ihrer Art und Größe in die umgebende Wohnbebauung ein. Die Erschließung für das Vorhabengebiet ist vorhanden. Negative Auswirkungen für das angrenzende Wohngebiet sind durch die Errichtung der zwei Wohnhäuser nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr durch die neuen Hausbewohner ist auf den vorhandenen Straßen von untergeordneter Bedeutung. Für eine Realisierung des Parkplatzes für Bereiche des Hauptfriedhofes, für den der geltende Bebauungsplan das Baurecht schafft, besteht von Seiten der Stadt Mülheim kein Erfordernis mehr.

Für das Vorhabengebiet selber sind, bis auf den genannten Fluglärm, keine besonderen Lärmemissionen zu erwarten. Die durch den Fluglärm möglicherweise auftretenden Belastungen werden als nicht erheblich eingestuft, da davon auszugehen ist, dass sie unterhalb der geltenden Richt- und Orientierungswerte liegen. Ein Lärmschutzgutachten wurde deshalb nicht erstellt. Dennoch wird im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen auf die zeitweise mögliche Belastung durch den Fluglärm hingewiesen.

Aufgrund der lufthygienisch günstigen Lage des Plangebietes im Randbereich großer Grünflächen (Friedhof) und eines reinen Wohngebietes wurden keine Gutachten zur Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt. Die lufthygienische Situation kann als günstig für Wohnbebauung eingeschätzt werden.

Das Vorhabengebiet ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim aufgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Bohrungen für das hydrogeologische Gutachten bestehen jedoch keine Bedenken mehr gegenüber einer zukünftigen Wohnnutzung des Plangebietes.

Fazit: Durch das Planvorhaben entstehen für die Anwohner des umgebenden Wohngebietes keine erheblichen negativen Auswirkungen. Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund geringer Immissionen und guter lufthygienischer Bedingungen sehr günstige Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde nach den gesetzlichen Vorgaben und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Pacyna, Dezember 2006) erstellt. In diesem wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinknappen / Philosophenweg – H 4“ sowie die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume als Bestand erfasst. Des weiteren wurden die vorgesehenen Eingriffe durch die geplante Wohnbebauung ermittelt und bewertet und mit Empfehlungen für Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Die ökologische Wertigkeit des Vorhabengebietes begründet sich auf den Baumbestand, der für das Vorhaben vollständig gefällt werden soll. Wie in Kap. 3 erläutert, werden in der Baumkartierung (Büro Pacyna, Dezember 2006) von den 62 Bäumen auf dem Grundstück lediglich 5 Bäume als „erhaltenswert“ und 8 Bäume als „bedingt erhaltenswert“ eingestuft. Für das Vorhaben sollen alle Bäume gefällt werden. Dies wäre gleichermaßen für eine Realisierung des Parkplatzes erforderlich, für den ein Baurecht vorliegt.

Die Bewertung des Eingriffs durch die Baumfällung erfolgt anhand der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird die Ausgleichsverpflichtung für den Baumbestand im Rahmen der Neuaufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Erbecksfeld - H16v) mit in die Kompensationsbetrachtung eingebracht. Die Ausgleichsverpflichtung beläuft sich auf 66 neu zu pflanzende Bäume, da für 58 Bäume jeweils ein Ersatzbaum und für 4 Bäume aufgrund ihres Stammumfanges jeweils zwei neue Bäume anzupflanzen sind. Dies entspricht einem Biotopwert von 17.160 Punkten.

Als flächiger Bestandwert wird der Parkplatz mit seiner Eingrünung bewertet. Da keine genauen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan von 1972 zur Eingrünung oder zur Art der Flächenbefestigung vorliegen, wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan die ökologisch jeweils hochwertigste Variante zugrunde gelegt. Beim Parkplatz wurden nur die Fahrgassen als voll versiegelte Flächen berücksichtigt. Die Stellplätze wurden

hypothetisch mit einer wasserdurchlässigen Befestigung wie z.B. mit einer wassergebundenen Wegedecke bewertet. Bei der Eingrünung wurde ebenfalls der höchste Wert berücksichtigt, der durch eine standortheimische Baum- und Strauchpflanzung mit einem mittleren Baumholz erzielt werden könnte. Der Bestandswert (ohne die Bäume) beläuft sich unter diesen Voraussetzungen auf 7.308 Punkte.

Die Planung sieht die Errichtung der zwei geplanten Wohnhäuser mit je zwei Garagen, die Befestigung von Erschließungsflächen und die Herstellung der Freiflächen als Hausgarten vor. Als Maßnahmen wird die Pflanzung von zwei heimischen Bäumen im Garten festgesetzt. Der Wert der Planung beläuft sich auf 5.614 Punkte. Damit stellt die Neubebauung im Vergleich zu einem Parkplatz nur einen sehr geringen Eingriff dar. Unter Berücksichtigung der Ausgleichsverpflichtung für den Baumbestand entsteht insgesamt ein Biotopwertdefizit von 18.854 Punkten. Zur Kompensierung des Defizits ist planextern auf dem Flurstück 309 (tw.) in Selbeck lt. den Vorgaben der landschaftspflegerischen Stellungnahme folgende Maßnahme durchzuführen:

Zonierung eines Gewässers mit typischen Bachauengehölzen zur Wiederherstellung von landschaftsgerechten Gehölzstrukturen

Auf der planexternen Fläche ist die Zonierung des Uferrandstreifens des Wassergrabens auf einer Fläche von 1.835 m² geplant. Dazu wird ein fünf Meter breiter Grünstreifen auf der gesamten Grundstückslänge aus der Weidenutzung genommen und durch einen Weidezaun gesichert. An der westlichen Uferseite wird eine Gehölzpflanzung mit typischen Bachauengehölzen vorgenommen. Die Gehölze werden in drei- bis vierreihigen Gebüsch mit höhengestufteten Arten angepflanzt. Zu den Weideflächen und zwischen den Gehölzstrukturen verbleiben Saumbereiche, die keiner weiteren Pflege unterliegen. Hier wird sich längerfristig eine natürliche Verbuschung mit standortheimischen Arten einstellen. Durch die Gehölzpflanzung wird der Graben in Teilabschnitten beschattet, was zu einem verringerten Krautaufwuchs und zu einer Erhöhung der Biotopvielfalt führt. Weiterhin werden in der Landschaft typische lineare Gehölzstrukturen geschaffen, die für das Landschaftsbild und für die Fauna von Bedeutung sind. Bei der Pflanzung werden ausschließlich standortheimische Gehölze lt. den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes verwendet.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich eine positive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von 5.001 Punkten. Damit gilt der Eingriff in den Biotopwert im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen als ausgeglichen.

Die Maßnahmen werden, wie oben genannt, in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt. Ihre Realisierung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

Bis auf den Baumbestand sind keine Schutzgebiete bzw. -objekte betroffen.

Durch die Bebauung wird das Landschafts- und Ortsbild verändert. Da die geplante Wohnbebauung jedoch dem Ortsbild der im Norden und Westen angrenzenden Flächen entspricht, wird die visuelle Neugestaltung mit raumtypischen Strukturen in dem landschaftspflegerischen Begleitplan gem. § 8 (1) BNatSchG nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Fazit: Durch die Realisierung des Planvorhabens erfolgt ein Eingriff in einen durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand. Die Ausgleichsverpflichtung für die Bäume wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung berücksichtigt. Die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern führt bei dem als Bestand zugrunde gelegten Parkplatz nur zu einem geringen Eingriff. Die Kompensationsverpflichtungen durch die geplante Wohnbebauung und die Fällung der Bäume können im Plangebiet und durch eine externe Maßnahme ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird nach Beendigung der Baumaßnahme ortstypisch neu gestaltet.

4.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Nutzung des Vorhabengebietes als Wohngebiet führt zu einer Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter oder unbebauter Fläche, wodurch der Boden seine natürlichen Funktionen verliert. Berücksichtigt man als Bestand die Realisierung des Parkplatzes gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes, so ist der Eingriff durch die geplante Wohnnutzung aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades als weniger erheblich einzuschätzen. Zur Minderung des Eingriffs sieht der Landschaftspflegerische Begleitplan die Befestigung der Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen vor. Dies wird textlich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Als externe Maßnahme zur Kompensierung des Eingriffs in die Biotopstrukturen (s. Text 4.2) werden auf dem Flurstück 309 in Selbeck 1.835 m² intensiv genutzte Wiesenflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Uferbereich mit Gehölzen hergestellt. Diese Maßnahme dient neben der Steigerung der Biotopvielfalt auch dem

Boden- und Gewässerschutz. Die Stoffeinträge in die Böden werden minimiert und die Böden können sich natürlich entwickeln.

Bei dem Boden handelt es sich im Vorhabengebiet um einen Standort mit hoher Ertragsfähigkeit, der bei einer Realisierung der geplanten Wohnnutzung der landwirtschaftlichen und forstlichen Nutzung endgültig entzogen wird. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich um ein Grundstück mit für die Land- und Forstwirtschaft geringer Flächengröße handelt und seit Jahrzehnten die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes nicht genutzt wird.

Fazit: Für das Bauvorhaben werden unbebaute Flächen neu versiegelt, was zu erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden in diesem Bereich führt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass für das Vorhabengebiet Baurecht für einen Parkplatz besteht, der zu einem deutlich höheren Versiegelungsgrad führen würde. Der Eingriff wird in Teilbereichen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien gemindert. Die externe Maßnahme dient neben der Aufwertung der Biotopstrukturen auch der Steigerung der natürlichen Bodenfunktionen und Minimierung der Stoffeinträge. Dem Verlust des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft kommt aufgrund des Standortes und der geringen Grundstücksgröße eine geringe Bedeutung zu.

4.4 Schutzgut Wasser

Das Vorhabengebiet ist derzeit nicht versiegelt und dient für das Schutzgut Wasser als Grundwasserneubildungsfläche.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Boden und Untergrund im Sinne des § 51a Landeswassergesetz wurde ein hydrogeologisches Gutachten (Büro Dr. E.-H. Müller, 2003) erstellt. Nach Aussage des Gutachters ist aufgrund des ausreichenden Grundwasserflurabstandes und der Versickerungsleistung des Bodens eine Versickerung des auf den Dächern anfallenden Regenwassers möglich. Geplant ist, das Dachwasser über zwei Rigolen in den Untergrund einzuleiten. Im Bereich der Rigolen müssen die hydrologisch ungünstigen Lössschichten bis auf den Ruhrsotter in einer Tiefe von 3,5 bis 4,4 Metern ausgetauscht werden. Den Rigolen wird ein Schlammfang vorgeschaltet.

Für die Garagenzufahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sie mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

Die Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge lässt sich aus der vorkommenden Bodenart, dem Grundwasserflurabstand und der zukünftigen Nutzung abschätzen. Da der

im Vorhabengebiet vorkommende Löß eine hohe Sorptionsfähigkeit aufweist und das Grundwasser mit einer mindestens 5 m mächtigen Bodenschicht überdeckt ist, kann die Empfindlichkeit als gering eingeschätzt werden. Gleichzeitig geht von einer Wohnbennutzung ein geringes Risiko für Stoffeinträge in das Grundwasser aus.

Vergleicht man die Realisierung der Stellplätze mit der geplanten Wohnbennutzung so ist sowohl der Eingriff in die Grundwasserneubildung als auch das Risiko für das Grundwasser durch Stoffeinträge bei der Wohnnutzung als deutlich geringer zu bewerten.

Fazit: Durch die dezentrale Versickerung des Regenwassers und die Befestigung von Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Eingriff für das Schutzgut Wasser deutlich verringert, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge kann als gering eingeschätzt werden. Gegenüber einer Parkplatznutzung ist die geplante Wohnbennutzung als geringeres Risiko für das Schutzgut zu werten.

4.5 Schutzgut Luft

Das Vorhabengebiet liegt lt. Aussage der Klimaaanalyse der Stadt Mülheim im Übergangsbereich des Stadtrandklimas und dem Freiflächenklimatop, so dass günstige lufthygienische Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnnutzung vorliegen. Das Vorhabengebiet wird lufthygienisch von einem Kaltluftgebiet beeinflusst. Es liegt außerhalb von Wärmeinseln.

Die lufthygienische Situation wird sich zukünftig im Vorhabengebiet durch die geplante Wohnbennutzung von einem durch Freiflächen beeinflussten Klima zum Stadtrandklima hin verschieben. Die Emissionen durch an- und abfahrenden Pkw-Verkehr, wie es bei einer Stellplatzfläche für den Hauptfriedhof der Fall wäre, würden jedoch zu einer deutlich höheren Belastung der lufthygienischen Situation für die Anwohner führen.

Fazit: Das Vorhabengebiet bietet günstige lufthygienische Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Bei Realisierung des geplanten Vorhabens ist nur mit einer lokalen Veränderung der lufthygienischen Situation zu rechnen, die als nicht erheblich eingeschätzt wird. Die Nutzung als Stellplatz würde zu deutlich höheren Beeinträchtigungen der Anwohner führen.

4.6 Schutzgut Klima

Die gesamtstädtische Klimaaanalyse der Stadt Mülheim aus dem Jahr 2003 ordnet das Vorhabengebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zu. Zusätzlich wird es günstig durch das Freilandklima des angrenzenden Friedhofs und den Bewuchs auf dem Grundstück beeinflusst. Durch die Planung eines gut durchgrüntes Wohngebietes kann den Vorgaben der Klimaaanalyse entsprochen werden, die günstigen Bebauungsstrukturen zu erhalten. Die Forderungen, die Verkehrs- und Hausbrandemissionen zu reduzieren, kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen und Gehölzstrukturen zu erhalten, können nicht umgesetzt werden. Da es sich jedoch nur um den Bau von zwei Wohnhäusern mit Garagen handelt, sind lediglich mikroklimatische Veränderungen für das Vorhabengebiet selber zu erwarten. Es wird eine Verschiebung des durch die Freiflächen geprägten Klimatops zu einem Stadtrandklima stattfinden. Negative klimatische Auswirkungen für die angrenzende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut kann durch eine strukturreiche Gartengestaltung weiter gemindert werden. Der Landschaftspflegerische Begleitplan setzt die Pflanzung von zwei heimischen Bäumen in den Privatgärten fest.

Bei einer Herstellung des Vorhabengebietes entsprechend den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes („Steinknappen / Philosophenweg – H 4“) wären aufgrund des höheren Versiegelungsgrades deutlich größere klimatische Veränderungen zu erwarten, die unter Umständen auch negative Auswirkungen auf die angrenzende Flächen haben könnten.

Fazit: Das Vorhaben liegt im Übergangsbereich des Stadtrandklimas und des Freiflächenklimas. Durch die Neubebauung werden lokale Erwärmungen zu einer mikroklimatischen Veränderung im Plangebiet führen, die eine Verschiebung des Klimas zum Stadtrandklima hin bewirken. Die Anlage von strukturreichen Gärten und die Neuanspflanzung von zwei Bäumen mindern den Eingriff. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Vorhabengebiet und die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Die Realisierung einer hochversiegelten Stellplatzfläche würde zu einer stärkeren klimatischen Veränderung des Vorhabengebietes führen.

4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf die Meldepflicht aufgenommen.

Sachgüter sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Fazit: Kultur und Sachgüter sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe wurden für die jeweiligen Schutzgutfunktionen beschrieben. Kumulative Effekte zwischen den Schutzgütern sind durch das Vorhaben nicht erkennbar.

5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wurden geprüft. Außer einer Wohnbebauung kommt jedoch keine andere Nutzung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage zwischen dem reinen Wohngebiet und dem Hauptfriedhof in Betracht. Für die Realisierung der Stellplatzfläche für Bereiche des Hauptfriedhofes, gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes „Steinknappen / Philosophenweg – H 4“, besteht von Seiten der Stadt Mülheim an der Ruhr kein Erfordernis mehr.

6. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung. Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen berücksichtigt und die Inhalte eines hydrogeologischen Gutachtens, der Klimaanalyse der Stadt Mülheim (Stand 2003), die Aussagen von zwei fachtechnischen Stellungnahmen vom 02.08.2004 und vom 08.11.2004 der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim und die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplans, der die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet, eingearbeitet.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die rechtliche Voraussetzung für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen. Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stein-knappen/Philosophenweg – H 4“, der das Vorhabengebiet als Straßenfläche und Stellplatzfläche mit einer Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern festsetzt. Durch die Neuaufstellung soll das Vorhabengebiet in diesem Bereich die neue Siedlungskante zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem angrenzenden Friedhof schaffen.

Beschreibung der Umwelt:

Das Vorhabengebiet stellt sich derzeit als Brachfläche mit aufstehendem Baumbewuchs dar, wobei es sich durch eine Waldumwandlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinknappen / Philosophenweg – H 4“ im Jahr 1972 nicht mehr um Wald i. S. der Gesetze handelt. Der Baumbestand wird von standorttypischen Laubgehölzen von meist mittlerem Baumholz gebildet. Als Baumart dominiert die Schwarz-Erle. Das Ergebnis einer Baumkartierung im Dezember 2006 zeigt, das aufgrund fehlender Pflegeeingriffe nur 5 Bäume als „erhaltenswert“ und 8 Bäume als „bedingt erhaltenswert“ bewertet werden können. Der Baumbestand von 62 Bäumen unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim. Zur Zeit wird das Plangebiet durch den Menschen nicht genutzt. Für das Vorhabengebiet wurde kein Schallgutachten erstellt, da keine Lärmemittanten in der Umgebung vorhanden sind und in dem benachbarten reinen Wohngebiet die schalltechnischen Grenzwerte eingehalten werden. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen der Flughäfen Essen/Mülheim und Düsseldorf. Trotzdem ist mit einer gewissen Lärmbelästigung durch den Flugbetrieb, die aufgrund der Unterschreitung der Grenzwerte als nicht erheblich eingestuft wird, zu rechnen.

Im Vorhabengebiet sind Parabraunerden mit hoher landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit vorzufinden. Der Verdacht auf Altlasten wurde bei den Bodenproben aufgrund der natürlichen Ausprägung der Böden nicht bestätigt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 m.

Klimatisch und lufthygienisch besitzt das Vorhabengebiet günstige Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Kultur und Sachgüter sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Beeinträchtigung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Anwohner der umgebenden Wohngebiete. Das Vorhabengebiet besitzt durch geringe Immissionen und gute lufthygienische Bedingungen günstige Voraussetzungen für zukünftige Wohnnutzung.
2. Schutzgut Tiere u. Pflanzen sowie Landschaft	Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch das Entfernen der Bäume wird ein Eingriff vorgenommen. Dieser kann durch eine Maßnahme im Vorhabengebiet und eine planexterne Maßnahme ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird ortstypisch neu gestaltet. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
3. Schutzgut Boden	Für das Bauvorhaben werden unbebaute Flächen neu versiegelt, was im Vorhabengebiet zu erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden führt. Der Eingriff wird in Teilbereichen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien und die positiven Auswirkungen der planexternen Maßnahme für das Schutzgut gemindert. Gegenüber der Realisierung eines Parkplatzes gemäß des Baurechts werden weniger Flächen für die Wohnbebauung versiegelt.
4. Schutzgut Wasser	Durch eine Versickerung des Dachwassers auf dem Grundstück und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert. Es sind keine erheblichen Folgen zu erwarten. Die Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge wird als gering eingeschätzt. Wie auch beim Schutzgut Boden können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Wohnbaunutzung gegenüber dem Ausbau eines Parkplatzes als deutlich geringer eingeschätzt werden.

5. Schutzgut Luft	Das Vorhabengebiet bietet günstige lufthygienische Voraussetzungen. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut durch das Bauvorhaben. Durch den an- und abfahrenden Pkw-Verkehr zu einem Parkplatz wären deutlich höhere Emissionen für die Anlieger zu erwarten.
6. Schutzgut Klima	Durch das Vorhaben wird sich das Klima – welches derzeit günstig von den Freiflächen beeinflusst wird – kleinräumig betrachtet zu einem Stadtrandklima verschieben. Damit entspricht es dem Klimatop der angrenzenden Wohnbebauung. Es handelt sich hierbei um mikroklimatische Veränderungen, die keine erheblichen Auswirkungen haben. Der Ausbau eines Parkplatzes würde zu einer deutlich höheren Erwärmung führen..
7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	Es liegen keine Kenntnisse über Kultur und Sachgüter vor; Bodenfunde sind der Oberen bzw. Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits bei den jeweiligen Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Andere Lösungsmöglichkeiten wurden geprüft. Außer einer Wohnbebauung sind keine anderen Nutzungen sinnvoll.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten.

8. Planungsalternativen, Nullvariante

Bestandteil der Umweltprüfung ist eine Untersuchung, ob zum geplanten Vorhaben alternative Maßnahmen oder Entwicklungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stein knappen/Philosophenweg – H 4“ vom 21.02.1972. Danach ist eine Nutzung des Vorhabengebietes als Stellplatzfläche festgesetzt. Bei einer Realisierung des öffentlichen

Parkplatzes und der erweiterten Straßenfläche müsste der Baumbestand unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim gerodet werden. Zusätzlich wären jedoch die negativen Folgen für die anderen Schutzgüter durch die flächige Versiegelung, den Verkehr, die Immissionsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und mögliche Stoffeinträge in das Grundwasser deutlich höher als bei der geplanten Wohnnutzung mit zwei Einfamilienhäusern.

Bei der Prüfung von Standortalternativen zum Vorhabengebiet ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhabengebiet um eine Ergänzung vorhandener Wohnbebauung handelt, für die alle Infrastruktureinrichtungen sowie die Ver- und Entsorgung vorhanden sind. Dies ist als deutlicher Vorteil gegenüber der Bebauung einer Fläche in der freien Landschaft zu werten.

Weiterhin ist die sogenannte Nullvariante zu betrachten. Diese beinhaltet die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet, wenn auf die Durchführung aller Maßnahmen verzichtet wird. Als Entwicklungszeitraum werden 10 Jahre angenommen.

Das Vorhabengebiet ist derzeit mit einem Laubholzforst mit meist mittlerem Baumholz bestanden. Das Alter der Bäume kann auf 20 bis 30 Jahre geschätzt werden. Aufgrund des beschriebenen schlechten Vitalitäts- und Entwicklungszustandes der Bäume ist davon auszugehen, dass ein Teil der Bäume bereits in dem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren abgängig sein wird oder aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden muss. Der Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes ist zum jetzigen Zeitpunkt auch beim Einsatz massiver Pflegemaßnahmen nur noch bedingt erfolgversprechend. Für alle anderen Schutzgutfunktionen wäre die Nullvariante mit der beschriebenen Bestandsbewertung vergleichbar.

9. Monitoring

Das Monitoring dient der Überwachung der erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung entstehen können. Da keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind, wird das Erfordernis für ein Monitoring nicht gesehen.

Im Übrigen obliegt den Fachbehörden die Verpflichtung, die Gemeinden darauf hin zu weisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Anlagen



Kartierung Baumbestand Erbecksfeld 13.12.2006

Baum-Nr.	Baumart	Stamm- umfang nach Vermesser (m)	Stamm- stückzahl (Stck)	Kronen- durch- messer (m)	Bemerkungen
1	Birke	0,88	1	5,0	Schrägstand einseitig
2!	Berg – Ahorn	0,98	1	6,0	In Ordnung
3	Erle	0,68	1	5,0	Kronenaufbau gestört
4!	Berg – Ahorn	1,34	1	8,0	Schrägstand
5	Erle	1,28	1	6,0	Einseitig, viel Totholz
6	Erle	1,73	2	5,0	Kronenaufbau gestört
7	Erle	0,80	1	5,0	Sehr schräg, Krone gestört
8	Erle	0,70	1	5,0	Sehr schräg, Krone gestört
9	Erle	0,93	1	5,0	Sehr schräg, Krone gestört
10	Erle	0,75	1	4,0	Sehr schräg, Krone gestört, Totholz
(11)	Rot - Eiche	1,10	1	5,0	Krone gestört, Totholz
12	Erle	1,12	1	5,0	Sehr schräg, Krone gestört, Totholz
13	Erle	0,74	1	3,0	Krone gestört, Totholz
14	Erle	0,76	1	3,0	Krone gestört, Totholz
15	Erle	0,63	1	3,0	Krone gestört, Totholz
16	Erle	0,63	1	3,0	Krone gestört, Totholz
17	Erle	0,70	1	3,0	Krone gestört, Totholz
18	Erle	1,36	2	5,0	Krone gestört, Totholz
19	Erle	0,90	1	3,0	Krone gestört, Totholz
20	Nicht vorhanden	–	–	–	–
(21)	Erle	1,01	1	6,0	Krone gestört, Totholz
22	Erle	0,72	1	4,0	Krone gestört, Totholz

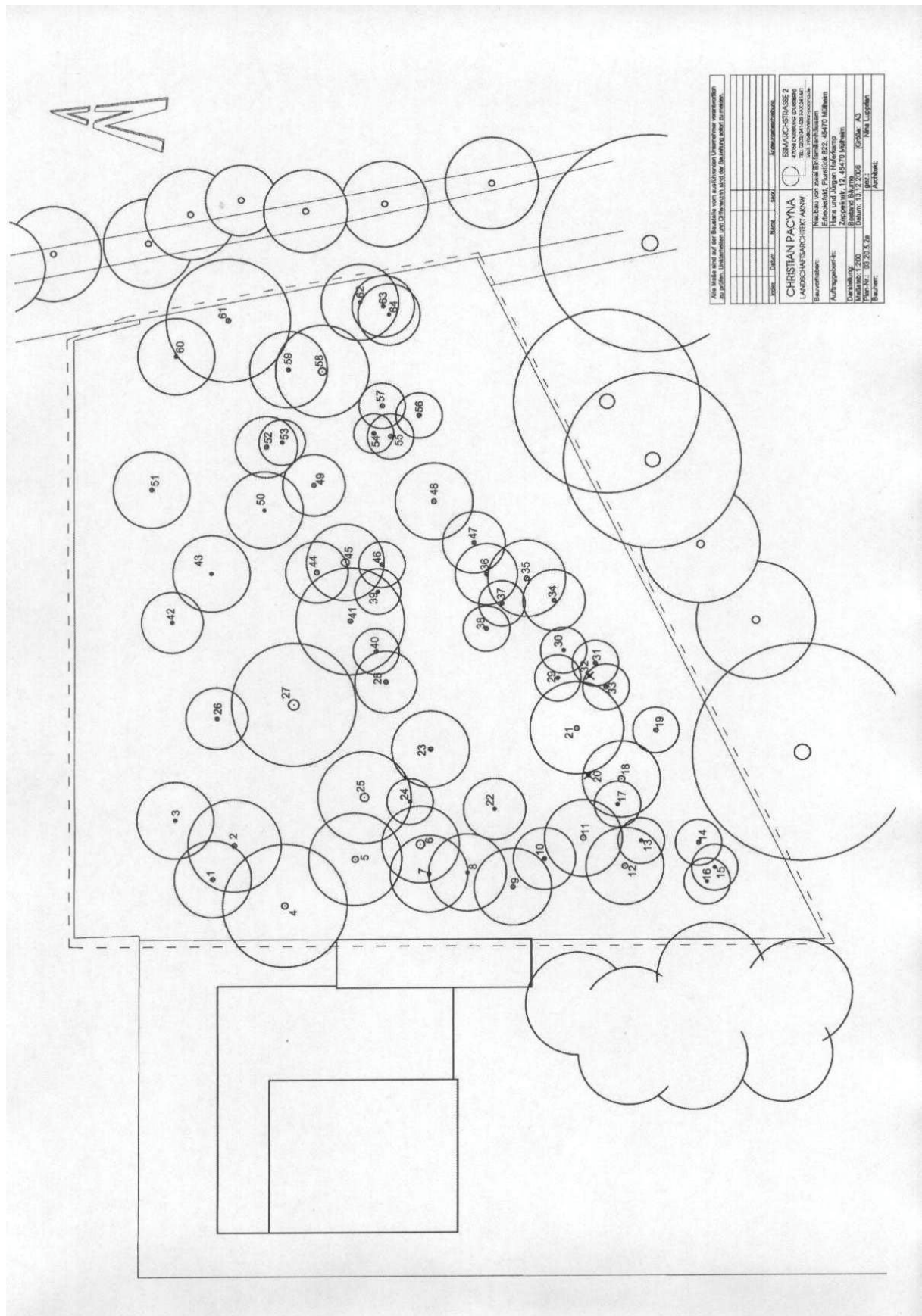
Baum-Nr.	Baumart	Stamm- umfang nach Vermesser (m)	Stamm- stückzahl (Stck)	Kronen- durch- messer (m)	Bemerkungen
(23)	Erle	0,91	1	5,0	Krone gestört, Totholz
24	Erle	0,70	1	3,0	Krone gestört, Totholz
25	Erle	1,76	2	6,0	Krone gestört, Totholz, Fäulnis in Zwickel
26	Erle	0,76	1	4,0	Krone gestört, Totholz
(27)	Erle	2,18	2	8,0	Krone gestört, Totholz
28	Erle	0,94	1	4,0	Krone gestört, Totholz
29	Erle	0,65	1	3,0	Krone gestört, Totholz
30	Erle	0,64	1	3,0	Krone gestört, Totholz
31	Erle	0,80	1	3,0	Krone gestört, Totholz
32	Nicht vorhanden	–	–	–	–
33	Erle	0,75	1	3,0	Krone gestört, Totholz
34	Erle	0,78	1	4,0	Krone gestört, Totholz
(35)	Erle	1,06	1	5,0	Krone gestört, Totholz
36	Erle	0,84	1	4,0	Krone gestört, Totholz
37	Erle	0,82	1	3,0	Schräg, Krone gestört, Totholz
38	Erle	0,78	1	3,0	Stammschaden, schräg, Krone gestört, Totholz
39	Erle	0,72	1	3,0	Schräg, Krone gestört, Totholz
40	Erle	0,83	1	3,0	Krone gestört, Totholz
41!	Berg – Ahorn	0,95	1	7,0	In Ordnung
(42)	Birke	0,71	1	4,0	Krone gestört
43	Erle	0,72	1	5,0	Krone gestört, Totholz
44	Erle	0,97	1	4,0	Pilz am Stamm, Krone gestört, Totholz
45	Erle	1,60	2	5,0	Krone gestört, Totholz
46	Erle	0,80	1	3,0	Schräg, Krone gestört, Totholz
47	Erle	0,85	1	4,0	Krone gestört, Totholz
(48)	Erle	0,98	1	5,0	Krone gestört, Totholz
49	Erle	0,90	1	4,0	Krone gestört, Totholz
50	Feld - Ahorn	0,63	1	5,0	Krone gestört, Totholz
51!	Erle	0,79	1	5,0	Schräg, in Ordnung
52	Erle	0,90	1	4,0	Krone gestört, Totholz
53	Erle	0,72	1	3,0	Krone gestört, Totholz

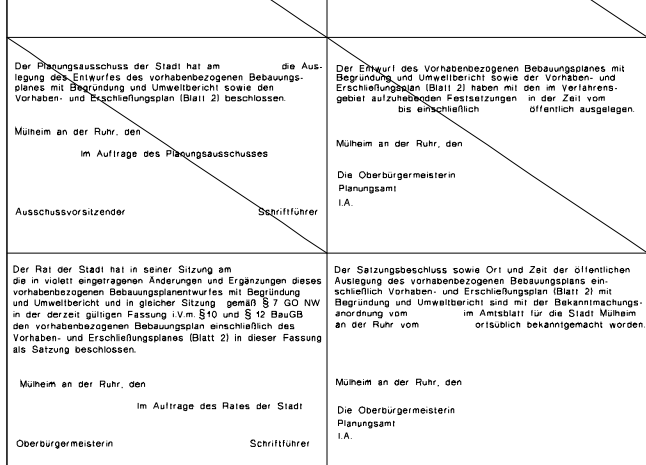
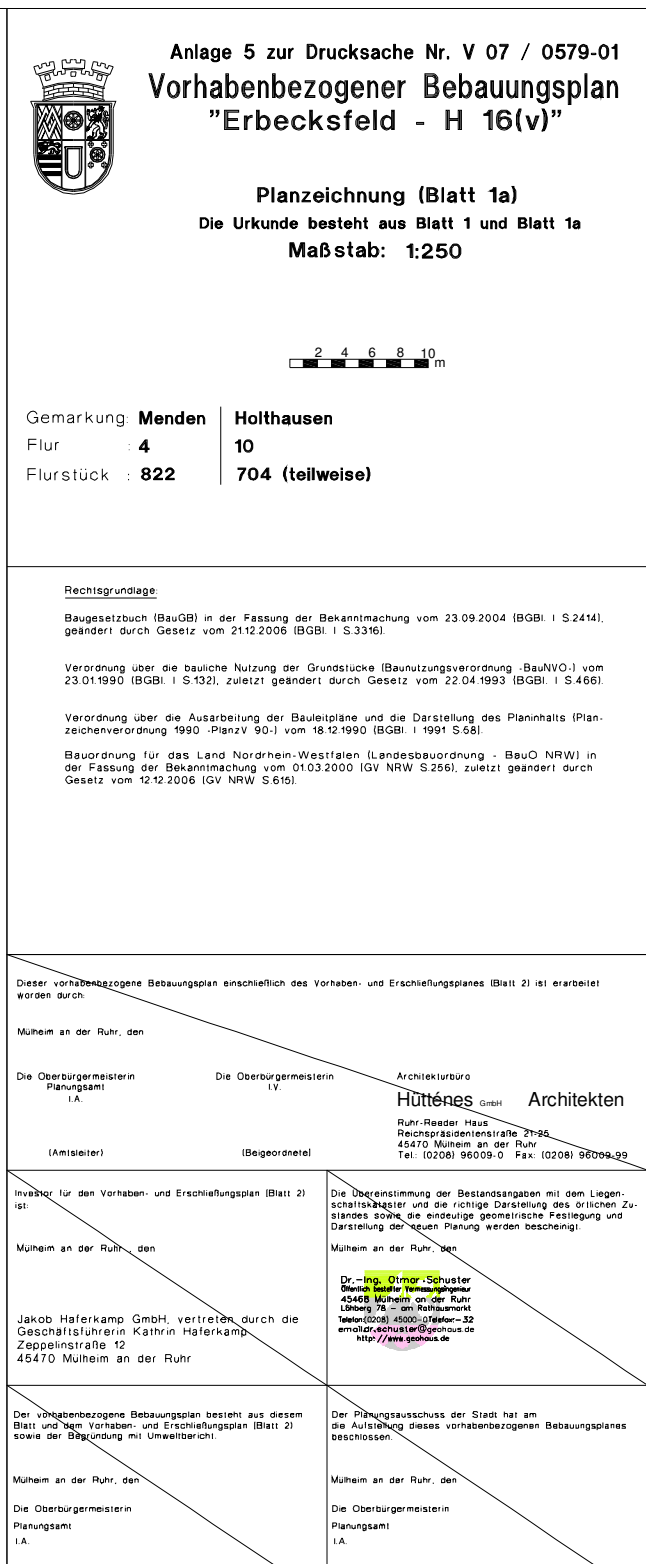
Baum-Nr.	Baumart	Stamm- umfang nach Vermesser (m)	Stamm- stückzahl (Stck)	Kronen- durch- messer (m)	Bemerkungen
54	Erle	0,80	1	3,0	Krone gestört, Totholz
55	Erle	0,88	1	3,0	Krone gestört, Totholz
56	Erle	0,88	1	3,0	Krone gestört, Totholz
57	Erle	0,90	1	3,0	Krone gestört, Totholz
(58)	Erle	1,50	2	6,0	Krone gestört, Totholz
59	Erle	0,83	1	5,0	Schräg, Krone gestört, Totholz
60	Erle	0,67	1	5,0	Schräg, Krone gestört, Totholz
61!	Berg – Ahorn	1,00	1	8,0	In Ordnung, Totholz
62	Berg – Ahorn	0,70	1	5,0	Schräg, Krone gestört, Totholz
63	Feld – Ahorn	0,66	1	4,0	Schräg, Krone gestört, Totholz
64	Feld – Ahorn	0,68	1	4,0	Schräg, Krone gestört, Totholz

Erläuterung:

1 Nicht erhaltenswert

2! Erhaltenswert**(11)** Bedingt erhaltenswert





gen.
ien
ungs-
heim
orden.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete



Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

I

als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

SD

Satteldach

Baugrenzen

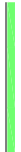


Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW



Firstrichtung

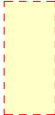
Sonstige Festsetzungen



Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Versickerungsfläche für Niederschlagswasser "Rigole"



Schutzstreifen Abwasserkanal

Sonstige Signaturen



Gemarkungsgrenze



vorhandene Flurstücksgrenzen
Kartierungsnachweis für Grenzpunkte



Gebäude vorhanden

Whs, Ga

Gebäudenutzung vorhanden

/

Geschoßzahl vorhanden



Flachdach



Hauseingang



Abwasserkanal



vorhandene Bäume

• 70 33

Geländehöhe



Böschung



Mauer mit Angabe der Stärke



Zaun



Hecke



Straßensenkkasten



Kanalhöhen



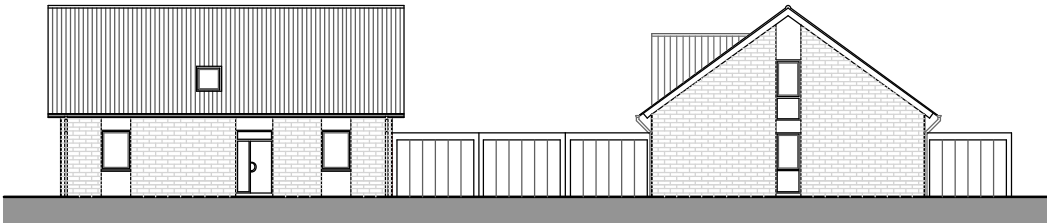
Einlauf, Sohle



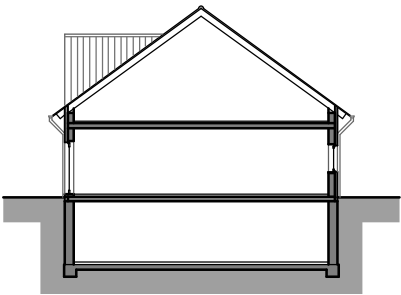
topographische Linie



Photomontage



Strassenansicht



Schnitt A-A



Zeichenerklärung

Bestand:

- vorhandene Bebauung
- vorhandene öffentliche Straße
- vorhandene Bäume

Planung:

- geplante Bebauung
- geplante Garagen
- Garagenzufahrt
- Gärten
- geplante Bäume
- Rigole
- Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Grundstücksteilung

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erbecksfeld - H16 (v)"
Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Mülheim an der Ruhr, den
Die Oberbürgermeisterin
i.A.

(Amtsleiter)

Hütténes GmbH Architekten

Projektnummer: 02054

Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Erbecksfeld - H16 (v)

Bauherr:
Vorhabenträger Jakob Haferkamp GmbH
Mülheim an der Ruhr

Ruhr-Reeder Haus
Reichspräsidentenstraße 21 - 25
45470 Mülheim an der Ruhr
Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-99

Bauteil: Anlage 7
Vorhaben- u. Erschließungsplan
zum VBB "Erbecksfeld - H16 (v)"

Maßstab: 1:500 Plannummer: Blatt 2

Datum: 28.02.2007 Gezeichnet: Re

Format: DIN A3 / 29,7 x 42,0 cm Dateiname: 02054_07-02-28_Vorh+Erschl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erbecksfeld – H 16(v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden/Holthausen

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 29.11.2007

Verfahrenstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 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).

Vorhabenträger: Jakob Haferkamp GmbH, Mülheim an der Ruhr
Planungsbüro: Hütténes GmbH Architekten, Mülheim an der Ruhr



Stadtplanungsamt

1. Vorbemerkungen

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Basis der Umweltprüfung werden die ermittelten und bewerteten Umweltbelange im Umweltbericht, Teil B der Begründung dargelegt. Mit Hilfe der im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ (LBP) angewandten Bilanzierung Eingriff-Ausgleich nach D. Ludwig wurden die für den Eingriff notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass nur ein Teil der Kompensationsmaßnahmen im Vorhabengebiet umgesetzt werden können und weitere Maßnahmen auf einer externen Fläche umgesetzt werden müssen. Risikomindernde Maßnahmen, wie Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Vorhabengebietes und Befestigung der Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Als Kompensationsmaßnahmen im Vorhabengebiet wurde die Anpflanzung von zwei standortheimischen Bäumen zweiter Ordnung festgesetzt. Zur Umsetzung der restlichen Kompensationsmaßnahmen wird der Vorhabenträger auf dem Flurstück 309 aus Flur 3 in der Gemarkung Selbeck einen fünf Meter breiten Grünstreifen auf der gesamten Grundstückslänge (ca. 360 Meter) aus der Weidenutzung nehmen und eine Gehölzpflanzung, die im LBP näher beschrieben wird, anlegen. Für die Baumfällung 70.31.06.439/01 wird als weitere Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung von 2 hochstämmigen Bäumen durchgeführt.

Nach Auswertung der Umweltbelange gelangt der Umweltbericht mit Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Luft und Klima zu dem Schluss, dass nur unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Wasser werden durch kompensierende Maßnahmen ausreichend gemindert.

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

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 22.06.2004, Planungsausschuss am 06.07.2004)

bzw. zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 19.03.2007, Planungsausschuss am 27.03.2007) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erbecksfeld – H16 (v)“ durchgeführt

3.1. Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Bürgerbeteiligung 02.08.2004. – 30.08.2004, TÖB-Beteiligung 03.08.2004 – 06.09.2004) eingegangenen Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und zur Offenlage entsprechend gewertet, die abschließende Abwägung erfolgt zum Satzungsbeschluss.

Das *Amt für Umweltschutz* wies darauf hin, dass das Vorhabengebiet im Altlastenkataster erfasst ist. Sollten im Bereich der vorgesehenen Versickerungseinrichtung Bodenverunreinigungen oder angeschüttete, nicht natürliche Böden festgestellt werden, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser durch die Anschüttung bzw. den nicht natürlichen Boden ausgeschlossen wird. Er bat darum in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer in jedem einzelnen Fall ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr erforderlich ist. Eine Rigo- lenversickerung wäre einer Schachtversickerung vorzuziehen. Entsprechende Hinweise auf das Altlastenkataster und das wasserrechtliche Verfahren wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Verpflichtung zur Herstellung dieses Versickerungssystems ist Bestandteil des Durchführungsvertrages Die Beprobung von zwei Rammkernbohrungen im Zuge der Erarbeitung des hydrogeologischen Gutachtens ergab keine Anhaltspunkte für Schadstoffe.

Die *Abteilung Umweltplanung und Öffentlichkeitsarbeit vom Amt für Umweltschutz* wies darauf hin, dass der Landschaftspflegerische Begleitplan in den Umweltbericht zu integrieren ist und bis zum Auslegungsbeschluss ein Durchführungsvertrag für die externe Ausgleichsverpflichtung vorzulegen ist. Neben den Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Einzelheiten zu den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen mit Hinweis auf die landschaftspflegerische Stellungnahme, die Behandlung von Niederschlagswasser mit Hinweis auf das Hydrogeologische Gutachten und die Erschließungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die *Abteilung Brücken- und Ingenieurbau vom Amt für Verkehrswesen und Tiefbau* hat eine Prüfung des Vorhabengebietes im Hinblick auf Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen durchgeführt und während der Nutzungsrecherche eine zeitweise Nutzung als Truppenübungs- und Exerzierplatz ermittelt. Die Erstellung eines Gutachtens zur orientierenden Gefährdungsabschätzung wurde als erforderlich erachtet. Der Bedarf für ein

Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung konnte jedoch im Zuge des Verfahrens entkräftet werden. Allerdings wurde ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Bodeneingriffe und Erdarbeiten von einem Sachverständigen im Sinne von §17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren sind.

Ebenso wurden die Empfehlungen der Abteilung *Umweltplanung und Öffentlichkeitsarbeit vom Amt für Umweltschutz* hinsichtlich des Möglicherweise zeitweise erhöhten Lärmaufkommens durch Flugbetrieb als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Des Weiteren wurden die Hinweise des *Landschaftsverbandes Rheinland* bezüglich des Umgangs mit eventuellen Bodendenkmälern aufgenommen.

Die *Mülheimer Grün und Wald* wies auf die eigene erhöhte Verkehrssicherungspflicht hin und in diesem Zusammenhang wurde die Notwendigkeit für die Fällung von 4 Bäumen auf Kosten des Vorhabenträgers angeführt. Den Hinweisen wurde durch eine entsprechende Formulierung im Durchführungsvertrag, die Fällung der erwähnten Bäume auf eigene Kosten durchzuführen und die Kosten für künftige Verkehrssicherungsmaßnahmen am verbleibenden Baumbestand auf einem Streifen von 10m zur Grundstücksgrenze zu tragen, entsprochen.

Das *Umweltamt* wies auf eine notwendige Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes hin. Der Umweltbericht wurde erstellt und ist Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die *Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG)* wies auf den Flächenbedarf für Müllbehälternisse und ihre Fahrzeuge hin. Diese Belange wurden im Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Das *Staatliche Umweltamt* äußerte in seiner Stellungnahme Bedenken bezüglich der Zuleitung von Schmutzwasser zur Kläranlage Duisburg-Kasselerfeld da für das Regenüberlaufbecken Mintarder Straße keine Einleitungserlaubnis gemäß §7 WHG vorlag. Mittlerweile wurde eine bis zum 31.10.2021 gültige wasserrechtliche Erlaubnis erteilt und die Bedenken sind ausgeräumt.

Den Hinweisen von *Eigenbetrieb Stadtentwässerung* wurde insofern gefolgt, dass dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes entsprechend den Vorgaben im hydrogeologischen Gutachten auferlegt wird.

Der Hinweis der *Bezirksregierung Düsseldorf*, dass das Vorhabengebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim liegt, wurde in die Textlichen Festsetzungen unter dem Abschnitt Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften aufgenommen.

Die Empfehlung des *Kampfmittelräumdienstes* wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

Ein Anwohner, Eigentümer der Nachbarparzelle, legte Einspruch gegen den VBB mit Hinweis auf den Bebauungsplan ein. Die Einwände konnten widerlegt werden und es wurden keine weiteren Einwände im Zuge der Offenlage dokumentiert.

Ein weiterer Anwohner empfahl Einschränkungen für die Gestaltung der Fassade und gab Anregungen für die Reduzierung der Verkehrsbelastung. Der Auflage für die Fassade konnte nicht entsprochen werden und die Einwände bezüglich der Verkehrsbelastung konnten entkräftet werden. Im Zuge der Offenlage wurden keine Einwände mehr erhoben.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden zeichnerische oder textliche Festsetzungen und Hinweise für nachgeordnete Verfahrensschritte aufgenommen. Ebenso wurden sie in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt. Zwischen der Einleitung und der öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet im Norden erweitert, um die Erschließung zu gewährleisten.

3.2. Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

Die während der öffentlichen Auslegung (Bürgerbeteiligung 03.05. – 04.06.2007, TÖB-Beteiligung 03.05 – 04.06.2007) eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und zum Satzungsbeschluss entsprechend gewertet.

Ergänzend zu den wiederholten Hinweisen zu dem Flächenbedarf für Müllbehältnisse und ihren Fahrzeugen, die bereits entsprechend berücksichtigt wurden, regte die *Mülheimer Entsorgungsgesellschaft*, an einen Abholplatz für die Müllsammelbehälter auf der neu aufgestellten Bebauungsfläche in Höhe Erbecksfeld, Ecke Härlestraße auszuweisen. Dieser Anregung wird nicht entsprochen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Müllbehältnisse am Abholtag an die Straßenecke Erbecksfeld vorzubringen. Damit wird den Anregungen der MEG Rechnung getragen.

Der *Ruhrverband* empfahl sowohl Vorkehrungen zur Rückhaltung und möglichst die Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) als auch die Minimierung der Versiegelung

von Verkehrsflächen. Die Auflage zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Vorhabengebietes mittels Rigolen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen für die Garagenzufahrten ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen und somit Berücksichtigt.

Die *Berufsfeuerwehr* wies darauf hin, dass der Vorhabenträger verpflichtet ist, für eine besondere Löschwasserversorgung zu Sorgen, wenn diese im Falle einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung notwendig wird. Da in den textlichen Festsetzungen die gemäß §3, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind und für das Vorhabengebiet ein reines Wohngebiet mit 1-geschoßiger Bebauung festgelegt wurde, ist nicht mit einem Bedarf für eine erhöhte Löschwasserversorgung zu rechnen. Eine Löschwasserentnahmestelle befindet sich in einem Abstand von ca. 10m zum Vorhabengebiet.

Der *Eigenbetrieb Mülheimer Grün und Wald* wünschte eine Zusatzvereinbarung zur Verkehrssicherung, die nach Abstimmungen zwischen den Beteiligten in den Durchführungsvertrag entsprechend aufgenommen wird.

Die seitens des *Amtes für Umweltschutz* vorgebrachten Ergänzungen zum Umweltbericht wurden eingearbeitet.

4. Planungsalternativen

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Vorhabengebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Vorhabengebiet, mit dem Ziel die Siedlungskante abzurunden, einer Wohnbebauung zugeführt und die Rechtsgrundlage für die geplante Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit 4 Garagen geschaffen.

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ vom 21.02.1972. Danach ist eine Nutzung des Plangebietes als Stellplatzfläche festgesetzt. Bei einer Realisierung des Stellplatzes wären die Immissionsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und mögliche Stoffeinträge in das Grundwasser deutlich höher als bei der geplanten Wohnnutzung mit zwei Einfamilienhäusern.

Die „Nullvariante“ ist keine Alternative, da bereits durch den neuen Flächennutzungsplan ein neues Ziel für die Entwicklung des Vorhabengebietes definiert wurde und aufgrund des schlechten Vitalitäts- und Entwicklungszustandes der Bäume selbst bei massiven Pflegemaßnahmen ein Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes nur bedingt Erfolg versprechend ist.

Bebauungsplan

"Erbecksfeld – H 16 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 27.03.2007 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 03.05.2007 bis einschließlich 04.06.2007 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.12.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 29.11.2007 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 29.11.2007 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.12.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster

I. A.

