

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"August-Thyssen-Straße / Alpenbach - I 22"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan „August-Thyssen-Straße/Alpenbach - I 22“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Beschlussfassung: 14.12.2006

Es finden die Vorschriften des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) Anwendung.

Planungsbüro: ISR, Stadt und Raum, Haan

Bebauungsplan „August-Thyssen-Straße/Alpenbach – I 22“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Firsthöhe wird mit 12,5 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsflächen im jeweiligen Hauseingangsbereich. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bis zu einer Höhe von 0,5 m über der fertigen Erschließungsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich liegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO

Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Balkone, Erker und Wintergärten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

3. Garagen, Carports und Stellplätze

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

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

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL Private Wohnwege

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a
und b BauGB i.V.m. § 8 a
Abs. 1 BNatSchG und § 1 a
BauGB

Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Heckenpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen der Arten

- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Crataegus monogyna* oder *laevigata* – Weißdorn

- *Ligustrum vulgare* – Liguster
 - *Prunus spinosa* – Schlehe
 - *Virburnum opulus* – gemeiner Schneeball
- anzulegen.

Heckenpflanzung

Entlang der August-Thyssen-Straße ist eine Heckenpflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen der Arten

- *Corylus avellana* - Haselnuss
 - *Crataegus monogyna* oder *laevigata* – Weißdorn
 - *Ligustrum vulgare* – Liguster
 - *Prunus spinosa* – Schlehe
 - *Virburnum opulus* – gemeiner Schneeball
- anzulegen.

Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche im Bereich der Böschung ist als Gehölzsaum inklusive des alten Baumbestandes zu erhalten.

Neupflanzungen im Übergang zum Gewässerbereich sind nur mit landschaftsgerechten Gehölzen der Arten

- *Salix spec./Baum- und Straucharten* - Weidenarten
 - *Fraxinus excelsior* – Eschen
 - *Frangula alnus* – Faulbaum
 - *Alnus glutinosa* - Roterle
- möglich.

Bodenauffüllungen sind hier nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum

Innerhalb des öffentlichen Raums sind mind. 4 mittel- oder großkronige Laubbäume von mind. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen.

Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern.

Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

Minderung der Versiegelung

Hauszugänge und Stellplatzflächen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Materials muss so hoch sein, dass das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Boden abgeleitet werden kann.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen bis zu 7,5 m² Grundfläche zulässig.

§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die westlich angrenzende August-Thyssen-Straße, sind in dem mit IV gekennzeichneten Bereich die Außenteile der Gebäude und Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 auszuführen. Für die nicht gekennzeichneten Bereiche sind die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 auszuführen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. Gestaltung der Gebäude, Garagen/Carports Dächer, Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 45° auszuführen. Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleicher Neigung, gleichem Material und Farbe auszubilden.

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

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind geputzte Flächen oder Verblend-/Werksteinmauern zulässig. Für Sockelbereiche ist die Verwendung folgender Materialien auch zulässig: Putzfläche in dunkler Farbe, Ziegelsteinmauerwerk, Sichtbeton.

Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und Farbe auszubilden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sie sind in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen oder als Mauern zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung ist die südwestliche Bebauung. Hier sind Grundstückseinfriedungen als Hecke entlang der August-Thyssen-Straße und der Flurstücke 265, 266 bis max. 1,8 m Höhe zulässig.

Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Vorgärten

Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafen Düsseldorf und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Für die luftrechtlichen Belange ist in diesem Gebiet der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf maßgebend. Der geplante Standort liegt unterhalb des An- und Abflugsektors 23L, ca. 13.500 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

§§ 12-17 Luft VG

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 136,0 m über NN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftbehörde einzuholen.

III. Hinweise

1. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbilddauswertung 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 im Schneckenbohrverfahren (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.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpfleger, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

4. Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der etwaigen Begrünung der Flachdächer von Garagen oder Carports wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

5. Grenzabstände für Pflanzen

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

6. Abfallentsorgungssatzung

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 Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

7. Bodenaushub

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist aufgefüllt. Die Auffüllungen sind überwiegend locker bzw. sehr locker gelagert. Es liegt keine Gefährdung des Menschen durch den Direktkontakt mit dem Boden vor.

8. Hinweis auf Einleitung

Das von Dach- und Oberflächen der geplanten Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über die Ablaufleitung des Regenrückhaltebeckens in den Alpenbach eingeleitet werden.

Bebauungsplan „August-Thyssen-Straße/Alpenbach - I 22“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Begründung und Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Beschlussfassung: 14.12.2006

Es finden die Vorschriften des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) Anwendung.

Planungsbüro: ISR, Stadt und Raum, Haan



Inhaltsverzeichnis:

TEIL A:

1.	Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Bestand innerhalb des Plangebietes	3
1.3	Nachbarschaft und Umfeld	3
2.	Planungsrechtliche Situation	3
2.1	Gebietsentwicklungsplan	3
2.2	Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.5	Bebauungsplan	4
2.6	Klimaanalyse	4
3.	Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	5
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4	Gestaltung	7
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4.6	Nebenanlagen	8
4.7	Erschließung und ruhender Verkehr	8
4.8	Schallschutz	9
5.	Ver- und Entsorgung	9
6.	Fläche f. d. Wasserwirtschaft z. Entwicklung d. Alpenbaches	10
7.	Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	11
8.	Altlasten	11
9.	Städtebauliche Kenndaten	12
10.	Planungsalternativen	12

TEIL B:	Umweltbericht:	14
1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	14
2.	Ziele des Umweltschutzes	14
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	22
5.	Entwicklungsprognose des Umweltschutzes	22
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	23
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
8.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	25
9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	26
10	Zusammenfassung	27

Teil A:

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet von ca. 8.700 m² liegt im südlichen Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr zwischen der August-Thyssen-Straße im Westen und dem Alpenbach im Osten. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 275, 178, 180 in der Gemarkung Saarn, Flur 55.

Erschlossen wird das Plangebiet über eine Anbindung an die August-Thyssen-Straße. Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz bestehen über die im Ortskern von Mintard liegende Haltestelle der Buslinie 132.

1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird zurzeit als befestigter Parkplatz für die Kirche St. Laurentius und den Friedhof, daran angrenzend als Wiesenfläche und im Osten als Grabeland genutzt. Westlich der Grabelandparzellen befindet sich der Alpenbach. Das Grundstück ist überwiegend eben, die Geländehöhen liegen zwischen ca. 42,0 m und 43,0 m über NN. Zum Alpenbach und zum nördlich angrenzenden Grundstück sind Böschungen ausgebildet.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Kirche und den Friedhof, sowie durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

In Mintard befindet sich ein Kindergarten. Die infrastrukturelle Versorgung hinsichtlich des schulischen, sozialen und sportlichen Bedarfs sowie mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wird durch die bestehenden Einrichtungen im Stadtteil Saarn abgedeckt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ dar, welcher innerhalb regionaler Grünzüge liegt, der dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dient und die Funktion Grundwasser- und Gewässerschutz zugewiesen bekommt.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim aus dem Jahr 1984 liegt das Plangebiet im Teilraum Saarn und wird als „Sonstiger Bereich“ dargestellt.

2.3 Landschaftsplan

Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsplan vom 28.02.2005. Die naturnahe Umgestaltung des Alpenbaches in einem Landschaftsschutzgebiet ist hier Ziel der Planung.

Aufgrund der wohnbaulichen Entwicklung auf der westlich an den Alpenbach angrenzenden Fläche werden die für die Umgestaltung des Alpenbaches notwendigen Flächen nunmehr auf der östlichen Seite des Alpenbaches zur Verfügung gestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes soll jedoch in ihrer heutigen Lage bestehen bleiben, da sie durch die künftigen Gartenflächen verläuft und hierdurch auch die vorhandene Böschung zum Alpenbach in ihrer derzeitigen Ausprägung gesichert werden soll. Am nordöstlichsten Wohngebäude soll es aber grundsätzlich möglich sein, eine Garage zu errichten. Für diese wird eine landschaftsrechtliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ sowie eine Regenrückhalteanlage dar. Aufgrund der geringen Fläche des Areals ist der FNP an dieser Stelle auch aus dem GEP entwickelt, obwohl dieser eine Darstellung als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ besitzt. Es handelt sich beim Plangebiet in Abstimmung mit der Bezirksregierung um eine Arrondierung des Ortsteils Mintard. Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit dem 30.05.1963 rechtsverbindlichen Verbandsbebauungsplan „Ruhraue-Kettwig-Mülheim“. Dieser Bereich des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „August-Thyssen-Straße/Alpenbach – I 22“ sind die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben.

2.6 Klimaanalyse

In der Klimaanalyse aus dem Jahr 2003 wird das Plangebiet dem „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ zugeordnet.

3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Die Stadt Mülheim an der Ruhr möchte mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. In der Stadt Mülheim an der Ruhr besteht nach wie vor, insbesondere von jungen Familien eine Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Bei entsprechender Nachfrage sind statt der Doppelhäuser auch freistehende Einzelhäuser möglich. Das vorliegende städtebauliche Konzept versucht, sowohl der landschaftlichen Situation als auch einer optimalen Ausrichtung der Gebäude Rechnung zu tragen. Im Norden und im Süden wurden Doppelhäuser mit Ausrichtung der Wohngebäude und der Freiflächen nach Süden angeordnet. Der östliche Teil des Gebietes wird durch die Gruppierung von Doppelhäusern gestaltet, welche sich nach Osten zum freien Landschaftsraum „Ruhraue“ hin öffnen. Das Plangebiet bietet für die Befriedigung dieser Nachfrage gute Voraussetzungen. Das Grundstück bietet durch seine landschaftlich reizvolle Lage positive Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung. Der Standort ist gut zu erschließen und liegt im Siedlungsgefüge. Die vorhandene technische Infrastruktur kann genutzt werden. Durch die neuen Bauflächen kann eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung des Stadtteils Mintard erreicht werden. Die Neuplanung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und fügt sich somit in die grundsätzliche Struktur des städtebaulichen Umfeldes ein.

Östlich der neuen Grundstücksflächen sind Flächen für die Wasserwirtschaft zur Umgestaltung des Alpenbaches festgesetzt.

Die Stadtentwässerung – Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr plant, unter der Parkplatzfläche ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Dieses Regenrückhaltebecken ist für Mintard erforderlich und kann nur an dieser Stelle realisiert werden.

Die derzeitige Parkplatzsituation innerhalb des Plangebietes soll neu geordnet und einer adäquaten Gestaltung zugeführt werden. Die neugeordnete Parkplatzfläche mit 39 Parkplätzen soll weiterhin den Besuchern des östlich gelegenen Friedhofes und der Kirche St. Laurentius sowie den künftigen Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Die Kirche hat zudem heute auch schon weitere Stellplätze zwischen der Kirche und dem Jugendheim. Bei dem Parkplatz handelt es sich nicht um gesicherte Stellplatzflächen für den naheliegenden Sportplatz. Über die neuen Erschließungsflächen kann eine Einfamilienhaussiedlung mit Einzel- oder Doppelhäusern erschlossen werden.

Entlang der August-Thyssen-Straße ist eine Heckenpflanzung zur Eingrünung des neuen Wohngebietes vorgesehen.

Mit der Realisierung werden somit folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes
- Bau des für Mintard erforderlichen Regenrückhaltebeckens
- Neuordnung des Parkplatzes

Für die naturnahe Umgestaltung des Alpenbaches wird östlich der geplanten Bebauung ein 14,0 m breiter Entwicklungstreifen zur Verfügung gestellt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Entwurfsintention als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es können hier in Abhängigkeit von der Bauweise bis zu 16 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Wenngleich die Festsetzungen vor dem Hintergrund eines konkreten Bebauungsentwurfes erarbeitet wurden, bietet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) mit den festgesetzten überbaubaren Flächen auch einen angemessenen Spielraum zur langfristig abweichenden Entwicklung des Areals. Dies jedoch immer noch in den Grenzen der Möglichkeiten, die ein WA-Gebiet setzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen eines WA-Gebietes sind grundsätzlich an diesem Standort vorstellbar.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, fügen sich aufgrund ihrer Größe, ihrer Emissionen und ihres möglichen Verkehrsaufkommen nicht in die angestrebte städtebauliche Gesamtsituation ein. Der mit diesen Nutzungsmöglichkeiten einhergehende zusätzliche PKW-Verkehr wäre mit der neuen Wohnbebauung und des eher „dörflich“ geprägten Stadtteils Mintard unverträglich. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind somit im Plangebiet nicht möglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit (II) wie auch der Grundflächenzahl (0,4) orientiert sich insgesamt an dem Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung.

Die Höhenbeschränkung und die Festsetzung der Vollgeschosse soll die Einbindung der Gebäudekubaturen in das Ortsbild gewährleisten.

Die Grundflächenzahlen sind im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Planungsintention wird im Plan die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß der Bestimmungen der BauNVO durch Baugrenzen. Die Baugrenzen weisen eine Tiefe von 16,0 m auf, da ein Spielraum hinsichtlich der Gebäudestellung und der Anordnung der Garagen- bzw. Stellplatzflächen ermöglicht werden soll. Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, werden ausnahmsweise geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von bis zu 1,50 m für u.a. Hauseingangsüberdachungen, Balkone, Erker und Wintergärten zugelassen.

Bei durchgeführten Untersuchungen wurden in einer Tiefe zwischen 38,9 m und ca. 39,75 m über NN Grundwasser angetroffen. Der Anstieg des Grundwassers um mindestens einen weiteren Meter erscheint laut Gutachten durchaus möglich. Daher sollte der Bauherr eine druckwasserdichte Erstellung der Keller mittels „weißer Wanne“ vorzusehen.

4.4 Gestaltung

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Stadtbildes in Mintard werden in dem geplanten Wohngebiet auch gestalterische Festsetzungen getroffen. Dabei sind die Festsetzungen so gewählt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Im Bereich der Dachgestaltung sind die Festsetzungen so gewählt, dass die ortstypische Bebauung fortgeführt wird. So gewähren die Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit, der maximalen Firsthöhen und der Dachneigungen eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung soll der Einbau von Solaranlagen möglich sein. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes wird im Einzelfall empfohlen.

In Ergänzung sind maximale Dachgaubenabmessungen festgesetzt, damit für die Erstellung eines einheitlichen Dachbildes der ggf. störenden Ausweitung von Dachgauben Einhalt geboten wird. Um eine gestalterische Unterordnung der Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu erreichen, darf die Breite dieser Gebäudeteile die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

Um ein harmonisches Bild im neuen Wohnquartier zu gewährleisten, sind Einfriedungen nur in Form von Hecken, Zäune nur in Verbindung mit Hecken und Mauern bis 1,0 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon ist die südwestliche Bebauung. Hier sind Grund-

stückseinfriedungen entlang der August-Thyssen-Straße und der Flurstücke 265, 266 bis max. 1,8 m zulässig.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die zukünftigen Nutzungsansprüche an den privaten Wohnwegen werden durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger geregelt. Die Rechte sind grundbuchlich zu sichern.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden, um ein attraktives und geordnetes Straßenbild zu erhalten, im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern nicht zugelassen. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Nebenanlagen auf max. 7,5 m² Grundfläche begrenzt. Diese Festsetzung greift auf die Abstandsregelungen der Bauordnung NRW, § 6 Abs. 11, zurück.

4.7 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die August-Thyssen-Straße (Landesstraße, Außenstrecke) mittels einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese dient gleichzeitig als Zufahrt zu der geplanten Parkplatzfläche.

Im Juni 2005 wurde durch das Büro IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, eine verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan „I 22“ durchgeführt. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Ansiedlung der neuen Wohneinheiten in dem vorgesehenen Umfang den Verkehrsablauf im Zuge der August-Thyssen-Straße nicht negativ beeinflusst. Bei den zu erwartenden Verkehrsbelastungen kann die Zufahrt als Gehweg-Überfahrt hergestellt werden. D.h., dass der Bordstein des Fußgängerweges der August-Thyssen-Straße im Bereich der Einfahrt in das Plangebiet abgesenkt und der Gehweg weitergeführt werden kann. Eine Linksabbiegespur auf der August-Thyssen-Straße ist in Abstimmung mit Straßen NRW nicht erforderlich.

Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen werden in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau der Stadt Mülheim an der Ruhr ausgebaut. Die Radien und Breiten der Verkehrsflächen sind mit dem Fachamt abgestimmt.

Die Zufahrt zu den Garagen/Carports/Stellplätzen der nördlich und südlich gelegenen Doppelhäuser erfolgt über private Zuwegungen, deren Nutzung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt wird.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Jeder Wohneinheit ist eine Garage bzw. ein Car-

port zugeordnet. Die Garagen befinden sich größtenteils im seitlichen Grenzabstand der Gebäude, wobei die Garagenzufahrt als weiterer Stellplatz dienen kann. Hierbei handelt es sich nicht um einen notwendigen Stellplatz im Sinne des § 51 BauO NRW.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Es werden 10 Besucherparkplätze im künftigen öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Damit wird der sonst für Neubaugebiete in Mülheim übliche Schlüssel von 0,25 Parkplätze/Wohneinheit deutlich überschritten (0,63 Parkplätze/Wohneinheit). Insgesamt sind 39 Besucherparkplätze (inkl. der Besucherparkplätze für den Friedhof und die Kirche) im Plangebiet vorgesehen.

4.8 Schallschutz

Für den Bebauungsplan „I 22“ wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen zu Geräuschimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Im Plangebiet ist mit Straßenverkehrslärm (August-Thyssen-Straße und Ruhrtalbrücke) sowie Fluglärm zu rechnen.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Es ergibt sich an den der August-Thyssen-Straße zugewandten Bauteilen die Anforderung der Festsetzung von Lärmpegelbereich LPB IV. Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 sind hier entsprechend umzusetzen. An den Nord- und Südfassaden der Baufelder sowie an der der August-Thyssen-Straße zugewandten Fassade des zurückgesetzten Baufeldes sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs LPB III einzuhalten. Für die der Straße abgewandten Ostfassaden ergäben sich die Anforderungen von Lärmpegelbereich LPB II. Aufgrund der Energieeinsparungsverordnung, nach der Baukörper heute zu errichten sind, wird hier jedoch auch den Anforderungen an den Schallschutz bis Lärmpegelbereich III Rechnung getragen.

5. Ver- und Entsorgung

Am Eingang zum Siedlungsgebiet wird unter der öffentlichen Parkplatzfläche durch die Stadtentwässerung – Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr ein neues Regenrückhaltebecken angelegt. Hier soll das Regenwasser aus Mintard gesammelt und über einen gedrosselten Abfluss der Vorflut, d.h. dem Alpenbach zugeführt werden.

Die Unterkante möglicher Versickerungsanlagen innerhalb der Wohnhausgärten würde nach den vorliegenden Erkenntnissen innerhalb des Grundwassers und innerhalb der Auffüllungsflächen liegen. Es wird daher auf die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers auf dem Grundstück verzichtet. Das von den Dach- und

Oberflächen der geplanten Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser soll individuell (ggf. gemeinsam für die Doppelhäuser) in den Alpenbach eingeleitet werden. In den Fällen, wo dies nicht möglich ist, soll ein Anschluss an die Auslaufleitung des Regenrückhaltebeckens erfolgen. Die Vorgehensweise ist mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband und dem Amt für Umweltschutz positiv vorabgestimmt.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers kann über einen Anschluss an die vorhandene städtische Kanalisation in der August-Thyssen-Straße erfolgen.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikation erfolgt durch die neu herzustellenden Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der August-Thyssen-Straße.

Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge. Eine angemessene Löschwasserversorgung wird im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes. Im Plangebiet ist eine Wendeanlage mit einem Wendekreis von 6 m und entsprechenden Überhangflächen eingeplant. In dieser Wendeanlage ist das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen in 3 Zügen möglich. Mit der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG mbH) ist diese Planung abgestimmt. Es ist durch Beschilderung sicherzustellen, dass im Bereich des Wendehammers keine PKW geparkt werden.

Die Wertstoffsammelstelle wurde mit der MEG mbH abgestimmt und ist als Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Fläche für die Wasserwirtschaft zur Entwicklung des Alpenbaches

Die Unterhaltung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Alpenbaches unterliegt dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW).

Nach dem Landeswassergesetz NRW ist bei Gewässern zweiter Ordnung ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen seitlich des Gewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Um die Nutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, wird östlich der vorhandenen Parzelle des Alpenbaches ein 10,0 m tiefer Grundstücksstreifen für die Umgestaltung des Bachlaufes im Rahmen der Gewässerunterhaltungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Die vorhandene Bachparzelle und die östlich angrenzende Fläche werden im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Entlang des künftigen östlichen Bachufers soll kein Fußweg verlaufen. Dieser soll östlich der Grabelandparzellen, die auch von hier erschlossen werden sollen, angelegt werden.

Der naturnahe Ausbau des Bachlaufes soll spätestens zwei Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen des Bebauungsplanes erfolgen.

Für den naturnahen Ausbau wurde eine Planung entsprechend der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen“ (Blaue Richtlinie) vorgelegt und eine Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz NRW beantragt. Die wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 WHG NRW wurde mit Datum vom 30.08.2006 erteilt.

Die Planung ist abschließend mit dem BRW geklärt. Um die Umgestaltung des Bachlaufes sicherzustellen, wurde zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Erschließungsträger/dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag i.S.d. § 11 BauGB abgeschlossen.

7. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Kompensation erfolgt über die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen, Anpflanzfestsetzungen, Versiegelungsminderung sowie Bestimmungen zur Gestaltung der Vorgärten. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist die naturnahe Umgestaltung des Alpenbachs (vgl. Kap. 6). Die naturschutzfachlichen Empfehlungen und Vorschläge aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan werden in den Bebauungsplan „I 22“ aufgenommen. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 2.926 Punkten. Dieser Punktwert entspricht einem Kompensationsbedarf von 731 m² (Aufwertung um 4 Punkte). Bei einer Ersatzgeldforderung von 15,00 €/m² beträgt das zu zahlende Ersatzgeld daher 10.965 €. Im städtebaulichen Vertrag wurden entsprechende Regelungen getroffen.

8. Altlasten

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Altablagerungen vor. Das gesamte Grundstück ist aufgefüllt. Als Auffüllungsmaterial soll der beim Bau der Ruhrtalbrücke anfallende Aushub abgekippt worden sein. Eine Gefährdungsabschätzung wurde für das Plangebiet erstellt. Ergebnis der Untersuchung der oberflächennahen Proben ist, dass sämtliche untersuchten Parameter unterhalb des jeweiligen Prüfwertes der BBodSchV bzgl. einer Nutzung als

Wohngebiet liegen. Es liegt keine Gefährdung des Menschen durch den Direktkontakt mit dem Boden vor.

9. Städtebauliche Kenndaten

Planungsdaten	Bruttobauland	ca. 8.700m ²	100 %
	Nettobauland	ca. 4.175m ²	ca. 48 %
	Verkehrsflächen	ca. 1.315m ²	ca. 15,1 %
	private Wohnwege (GFL)	ca. 360m ²	ca. 4,1 %
	Grünflächen	ca. 930m ²	ca. 10,7 %
	Gewässerunterhaltung des Alpenbaches	ca. 1.920m ²	ca. 22,1 %
Wohneinheiten	(Doppelhaushäuser/ Einzelhäuser)	16 WE	
Stellplätze	Garagen	16	
	öffentliche Besucherparkplätze Wohngebiet (0,63 Stellplätze/WE)	10	
	Besucherparkplätze Kirche/Friedhof	29	

10. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit Regenrückhaltebecken dargestellt. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

Durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und die Neuordnung der Parkplatzsituation ist die notwendige Erschließung für das Wohngebiet vorhanden. Der Stadtteil Mintard wird durch eine wohnbauliche Entwicklung gestärkt und kann durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

TEIL B Umweltbericht:

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr im Ortsteil Mintard. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit dem 30.05.1963 rechtsverbindlichen Verbandsbebauungsplan „Ruhraue – Kettwig – Mülheim“. Der Bereich des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „August-Thyssen-Straße/Alpenbach – I 22“ sollen die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben werden. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes, Bau des für Mintard erforderlichen Regenrückhaltebeckens, die Neuordnung des Parkplatzes und der naturnahe Ausbau des Alpenbaches.

2. Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologische Vielfalt. § 1a III
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktio-

		nen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW / Baugesetzbuch § 1, § 9	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen

		Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Allgemeine Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von etwa 8.700 m². Das Plangebiet stellt sich als Biotopkomplex bestehend aus Weidefläche, Bach, bachbegleitender Gehölzsaum, Parkplatz, randlicher Saumvegetation und Grabelandparzellen dar.

Die Weidefläche innerhalb des Plangebiets kann als artenarmes Grünland klassifiziert werden, das bedingt durch die intensive, sommerliche Weidetätigkeit (Schafe) kurzgehalten wird.

Der bachbegleitende Gehölzsaum stockt, bedingt durch die Auffüllung des Geländes, auf einer relativ steilen Böschung.

Die sich im Norden des Plangebiets an die Weidefläche anschließende Böschung unterliegt keiner Nutzung und ist als Brache einzustufen.

Die Flächen östlich des Alpenbaches werden zur Zeit als Grabelandparzellen genutzt.

Des weiteren befindet sich im Plangebiet eine geschotterte Parkplatzfläche.

Biotopverteilung

▪ Wiesenfläche	ca. 50,0 %	ca. 4.350 m ²
▪ Parkplatzfläche	ca. 17,5 %	ca. 1.520 m ²
▪ Böschungsbrache	ca. 2,6 %	ca. 230 m ²
▪ Bach	ca. 6,7 %	ca. 580 m ²
▪ Bachbegleitende Gehölze	ca. 5,5 %	ca. 480 m ²
▪ Saumflächen	ca. 2,3 %	ca. 200 m ²
▪ Grabeländer	ca. 15,4 %	ca. 1.340 m ²

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Veränderungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund der geringen Größe und der derzeitigen Nutzung keinen erheblichen Wirkfaktor für Lärm und visuelle Belästigung dar. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Planungsraumes ist durch ein fehlendes Wanderwegsystem und die Parkraumnutzung von geringer Bedeutung.

Bewertung

Verkehrs- und Fluglärm

Das Plangebiet wird von Immissionen der nahegelegenen Autobahnbrücke der A 52 und der August–Thyssen–Straße sowie Fluglärm belastet. Die berechneten Straßenverkehrslärmimmissionen überlagern die pauschalen Fluglärmimmissionen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- An den zur August–Thyssen–Straße nächstgelegenen Fassaden ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.
- Für die östlich gelegene Bebauungszeile liegen die Beurteilungspegel bei 60 bis 61 dB(A) tags bzw. 50 bis 52 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für WA–Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden an den der Straßen zugewandten Seiten deutlich überschritten.

Auch wenn die DIN 18005 keine Rechtsnorm ist und ihr auch eine unmittelbare gesetzliche Grundlage fehlt, kann sie Anhaltspunkte i.S. von Orientierungswerten für die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung geben und ist ein gewichtiger Belang.

Die Überschreitung der Orientierungswerte macht lärmschützende Maßnahmen erforderlich, die eine ungestörte Nachtruhe der Bewohner ermöglichen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden hierfür aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder –wällen aus, so dass nur durch bautechnische Mittel ein passiver Schallschutz zu erzielen sein wird.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Tonnen für Wertstoff und Restmüll sowie in Altpapier- und Glascontainern gesammelt und durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch untergeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf eine Altablagerung vor. Im März 2004 wurde durch die BG Rhein-Ruhr GmbH ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt. Das gesamte Grundstück ist aufgefüllt. Als Auffüllungsmaterial soll der beim Bau der Ruhrtalbrücke angefallene Aushub abgekippt worden sein. Eine aktuelle Gefährdungsabschätzung wurde durch das Büro Grasedieck durchgeführt.

Die Deckschicht an den durchgeführten Untersuchungsstellen besteht aus schwach humosem Oberboden (sandiger Schluff/schluffiger Sand) mit einer Mächtigkeit von 0,15 m bis 0,4 m. Dem Oberboden kann neben Natursteinbruchstücken auch Bauschutt bis ca. 10 Vol. % beigemischt sein. Die unterlagernden Auffüllungen reichen an den Untersuchungsstellen bis zu Tiefen zwischen 2,10 m und 3,55 m. Die Materialien bestehen aus schluffigen Sanden bzw. aus sandigen Schluffen, denen im unterschiedlichen Maße Kiese, Natursteinbruchstücke und anthropogene Anteile beigemischt sein können. Unter den Auffüllungen liegen die Terrassensedimente der Ruhr aus sandigen Kiesen. Die Auffüllungen sind überwiegend locker bzw. sehr locker gelagert.

Die Ergebnisse der Untersuchungen der oberflächennahen Proben zeigen, dass sämtliche untersuchten Parameter unterhalb des jeweiligen Prüfwertes der BBodSchV bzgl. einer Nutzung als Wohngebiet liegt. Eine Gefahr über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist nicht abzuleiten. Die verschiedenen Untersuchungen der Altablagerung belegen, dass keine Grundwassergefährdung durch die Aufschüttung besteht. Bis auf die Pak-Gehalte unterschreiten alle Parameter entsprechende Prüfwerte der BBodSchV. Der durchgeführte Säulenversuch zeigt Pak-Gehalte unterhalb der Nachweisgrenze. Eine negative Beeinflussung des Grundwassers ist daher nicht zu befürchten. Die Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind für das Baugebiet „I 22“ gewährleistet. Es liegt keine Gefährdung des Menschen durch den Direktkontakt mit dem Boden vor.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der Energieeinsparverordnung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Wohngebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Belastung mit Abgasen führen. Die geringe Größe des Baugebietes führt aber zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Landwirtschaftliche Immissionen

Östlich des Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hinzu kommt, dass auf der angesprochenen Fläche nur einmal im Jahr Gülle ausgefahren wird. Da die Hauptwindrichtung im Plangebiet von Westen kommt, ist im Normalfall nicht mit einer Geruchsbelästigung durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen. Es befindet sich schon heute Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld der landwirtschaftlichen Flächen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes/Landschaftsgesetzes NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Große Teile des Plangebietes stehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur bedingt zur Verfügung (siehe auch Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Durch die derzeitige Nutzung sind die Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering. Das Plangebiet ist als stark vorbelastet einzustufen.

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit zum größten Teil als Weidefläche und zu ca. 17,5 % als Schotterfläche (Parkplatz) und zu 15,5 % als Grabelandfläche dar. Die Weidefläche innerhalb des Plangebietes stellt sich als artenarmes Grünland dar, das bedingt durch die intensive, sommerliche Weidetätigkeit (Schafe) kurzgehalten wird. Die ökologische Bedeutung der Weidefläche ist mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen. Aufgrund der Tatsache, dass sich der zu überbauende Bereich als Weidefläche und Parkplatz darstellt, bietet das Plangebiet nur noch eingeschränkt Lebensraum für die Tierwelt. Der im östlichen Randbereich des Plangebietes verlaufende bachbegleitende Gehölzsaum, der erhalten bleibt, besitzt eine Bedeutung als Biotopverbundelement und ist in seiner ökologischen Wertigkeit des linearen Elements „Gehölzsaum“ als hoch einzustufen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne der Naturschutzgesetzgebung. Teile des Plangebietes befinden sich jedoch im Landschaftsschutzgebiet.

Bewertung

Im Plangebiet ergeben sich durch die zuvor beschriebenen Biotoptypen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im

Bereich der Gärten, Grünflächen und im Bereich des Alpenbaches in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine wesentliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab. Aufgrund der starken Vorbelastung und geringen Empfindlichkeit werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen insgesamt als sehr gering bewertet.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist im westlichen Bereich als versiegelte Fläche, im übrigen Bereich zum einen als intensiv genutzte Weidefläche, Grabelandflächen sowie als Bach und bachbegleitender Gehölzsaum einzustufen. Eine Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche und als Standort für ein Regenrückhaltebecken führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

In dem vom Rat der Stadt beschlossenen neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die planerische Abwägung hat auf der Ebene der Flächennutzungsplanes stattgefunden. Für das neue Wohngebiet kann die vorhandene Infrastruktur genutzt und der Stadtteil Mintard gestärkt werden. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungsrand sinnvoll abgerundet.

Hinzu kommt, dass die Böden im Plangebiet durch die vorhandene Auffüllung als vorbelastet eingestuft werden können. Zudem stellen sich ein Teil der Fläche als Parkplatz dar. Somit ist das Schutzgut Boden als erheblich vorbelastet einzustufen.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens liegt im Plangebiet eine sehr geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Planverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus ergeben sich zu kompensierende Umweltauswirkungen. Diese werden als Minderungsfestsetzungen in Bezug auf Versiegelung bzw. Gestaltung von Vorgärten und Festsetzungen zum Bodenschutz im Bebauungsplan berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen.

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Wohnbebauung soll in den vorhandenen Abwasserkanal in der August-Thyssen-Straße eingeleitet werden.

Bei durchgeführten Untersuchungen wurden in einer Tiefe zwischen 38,9 m und ca. 39,75 m über NN Grundwasser angetroffen. Der Anstieg des Grundwassers um mindestens einen weiteren Meter erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand durchaus möglich. Dies bedeutet, dass eine druckwasserdichte Erstellung der Keller mittels „weißer Wanne“ vorzusehen ist.

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Alpenbach. Der Alpenbach stellt sich in der Örtlichkeit als stark anthropogen veränderter (begradigter) Bachlauf dar. Die Unterkante möglicher Versickerungsanlagen innerhalb der Wohnhausgärten würde nach den vorliegenden Erkenntnissen innerhalb des Grundwassers und innerhalb der Auffüllungsflächen liegen.

Bewertung

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken ist nicht möglich. Das von den Dach- und Oberflächen der geplanten Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser soll individuell (ggf. gemeinsam für die Doppelhäuser) in den Alpenbach eingeleitet werden. In den Fällen, wo dies nicht möglich ist, soll ein Anschluss an die Auslaufleitung des Regenrückhaltebeckens erfolgen. Die Vorgehensweise ist mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband und dem Amt für Umweltschutz positiv vorabgestimmt.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Auffüllung und den bestehenden Parkplatz überformt. Die Umweltauswirkungen sind aufgrund dieser Vorbelastung hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Durch die mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Ableitung von Niederschlagswässern als Umweltauswirkung zu beurteilen; aufgrund der Vorbelastung ist diese jedoch als gering einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Gegenüber der derzeitigen vorwiegenden Nutzung als Weide- und Parkplatzfläche hat die Bebauung Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Klimaanalyse der Stadt Mülheim im Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete.

Im Falle der Bebauung sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Des weiteren kommt es zu einem Verlust von Flächen mit Funktion der Frisch- und Kaltluftproduktion. Die klimatische Situation des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Übergang vom dörflichen Klima zum Freilandklima. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Durch die baulichen Strukturen kommt es lediglich zu einer Dämpfung der Klimaelemente: Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung.

Bewertung

Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überformung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist anthropogen beeinflusst. Durch die zusätzliche Bausubstanz kommt es zu einem Siedlungsrandabschluss, der das Schutzgut Landschaft gering beeinflusst. Bestehende Sichtbeziehungen werden weiterhin Bestand haben. Durch seine Lage bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung in das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

Bewertung

Bei der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Verlust von Wiesenflächen. Das Schutzgut Landschaft wird nur unerheblich beeinträchtigt. Durch die Renaturierung des Alpenbaches kommt es zu einer Aufwertung der Landschaft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvollen Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Bewertung

Der derzeitige Kenntnisstand lässt kein schützenswertes Kultur- und Sachgut im Plangebiet vermuten. In der Nähe des Plangebietes liegt das Denkmal Kirche St. Laurentius. Die Planung hat hierauf keine negativen Auswirkungen.

4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen des Bodens einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch private Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie der Aufschüttung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind geringe Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf Grundlage der Eingriffskompensation für den Menschen eine Verbesserung erreicht werden. Diese Verbesserung bezieht sich auf die Immissionssituation, die Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde die bislang unbebaute Fläche weiterhin als Parkplatz und Wiesenfläche genutzt werden. Die Beeinträchtigungen durch diese Nutzungen bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch entsprechende Maßnahmen zur Verminderung (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten) und zum Ausgleich (Umgestaltung des Alpenbaches, Anpflanzungsgebote) der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft weitgehend kompensiert werden können. Das verbleibende Defizit wird durch ein Ersatzgeld in Höhe von 10.965 € ausgeglichen.

Die einzelnen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogen beschrieben.

Schutzgut MENSCH:

Auf der Grundlage der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich, wenn Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung (durch den Verkehrslärm der August-Thyssen-Straße) festgesetzt werden. Wegen der städtebaulichen Ausgangslage sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht zu realisieren. Daher sind aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Es ergibt sich an den der August-Thyssen-Straße zugewandten Bauteilen die Anforderung der Festsetzung von Lärmpegelbereich LPB IV. Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 sind hier entsprechend umzusetzen. An den Nord- und Südfassaden der Baufelder sowie an der der August-Thyssen-Straße zugewandten Fassade des zurückgesetzten Baufeldes sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs LPB III einzuhalten. Für die der Straße abgewandten Ostfassaden ergäben sich die Anforderungen von Lärmpegelbereich LPB II. Aufgrund der Energieeinsparungsverordnung, nach der Baukörper heute zu errichten sind, wird hier jedoch auch den Anforderungen an den Schallschutz bis Lärmpegelbereich III Rechnung getragen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Belastungszahlen ergeben sich aus Schallemissionen der A 52, der August-Thyssen-Straße sowie Fluglärm. Durch Schallschutzmaßnahmen sind in den Gebäuden die Schallbelastungen auf ein erträgliches Maß zu senken. Gleichwohl bleibt eine gewisse Schallbelastung des Standortes erhalten.

Schutzgut TIERE und PFLANZEN:

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch die Festsetzungen zur Minderung der mit der Realisierung des Bebauungsplan verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Umgestaltung des Alpenbaches
- dem Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Alpenbaches,
- der Festsetzung von Baumstandorten in den öffentlichen Flächen
- der Möglichkeit, die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Oberbodenbereich durch die geplante Bebauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung und Regenrückhaltebecken unvermeidbar.

Schutzgut BODEN:

Die durch die Bodenversiegelung entstehenden Kompensationserfordernisse können durch nachfolgende Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden:

- die überbaubare Fläche wird begrenzt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4),
- Stellplätze und Zufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien zu erstellen,
- fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und DIN 18300;
- der Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Alpenbaches,
- es wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft zur Umgestaltung des Alpenbaches festgesetzt.

- Innerhalb des Plangebietes werden kleinere Grünflächen festgesetzt. Damit sind neben den privaten Hausgartenflächen zusätzliche Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da es keine Standortalternative in Mintard gibt.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Mögliche Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

Durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und die Neuordnung der Parkplatzsituation wird die notwendige Erschließung für das Wohngebiet errichtet. Der Stadtteil Mintard wird durch eine wohnbauliche Entwicklung gestärkt und kann durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

8. Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag unter Berücksichtigung der erstellten Gutachten (Baugrundgutachten, Gefährdungsabschätzung, Schalltechnische Untersuchung) erarbeitet. Bei der Biotoptypeneinstufung und der Berechnung der zu erwartenden Eingriffe wurde die "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen verwendet. Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens werden Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild getroffen.

Das vereinfachte Verfahren soll in relativ einfachen Fällen, in denen es keiner vertiefenden, fachwissenschaftlichen Einzelbetrachtung bedarf angewandt werden. Ziel dieses vereinfachten Verfahrens ist es weiterhin, Auswirkungen von Veränderungen des Plankonzeptes schnell erkennbar zu machen. Es soll vergleichend beurteilt werden können, wie sich eingriffsvermeidende und eingriffskompensierende Plankonzeptionen auf die ökologische Bilanz auswirken.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mittels einer Übersichtsschallmessung vor Ort und mittels einer Ausbreitungsrechnung in einem digitalen Berechnungsmodell erstellt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005, Beiblatt 1, bewertet.

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen von Baugrunduntersuchung und Gefährdungsabschätzung mittels Spaten- bzw. Rammkernsondierungen beprobt und gem. BBodSchV analysiert und bewertet.

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Nach dem jetzigen Stand der Planung sind aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Dennoch soll nach der Plandurchführung überprüft werden, ob unvorhersehbare erhebliche nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind. Hierzu gehören insbesondere die Auswertung der Daten aus dem Luftschadstoffkataster und die Überprüfung des Verkehrsaufkommen auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung. Als Grundlage für die Überprüfung sind die aktuellen Daten aus dem Umweltinformationssystem heranzuziehen.

Des weiteren ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu überprüfen, ob die zwischen der Stadt und dem Investor/Grundstückseigentümer getroffenen Regelungen zur Umgestaltung des Alpenbaches in Abstimmung mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband entsprechend umgesetzt werden. Die Entwicklung des naturnahen Bachumbaus ist zu beobachten.

Darüber hinaus sind die durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Funktionserfüllung zu überprüfen.

Fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Informationen von den zuständigen Fachämtern bzw. –behörden einzuholen, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltbeeinträchtigungen im Sinne des § 4 c BauGB eingetreten sind.

10. Zusammenfassung

Im Ortsteil Mintard, südlich des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr, ist die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „August–Thyssen–Straße/Alpenbach – I 22“ bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Bebauungsplan „August–Thyssen–Straße/Alpenbach – I 22“ überplant einen Teilbereich des bestehenden Planungsrechtes des Verbandsbebauungsplans „Ruhraue-Kettwig – Mülheim“, der bislang die Fläche des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt hat. Der vorliegende Planentwurf sieht eine wohnbauliche Entwicklung sowie die Neuordnung des Kirchenparkplatzes für das Plangebiet vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, das durch die Umsetzung des neuen Plankonzeptes zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind. Diese werden durch die Anlage von Kompensationsflächen bis auf ein Defizit von 2.926 Punkten im Plangebiet selbst ausgeglichen. Im östlichen Bereich wird hierfür eine Fläche zur Wasserwirtschaft zur Umgestaltung des Alpenbaches festgesetzt. Das verbleibende Kompensationsdefizit von – 2926 Punkten wird über ein Ersatzgeld in Höhe von 10.965 € ausgeglichen. Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkung für die Umwelt zu rechnen. Einer Entwicklung des Plangebietes gemäß des vorliegenden Planentwurfs steht aus Sicht des Umweltschutzes nichts entgegen.

Die Maßnahmen sind zum einen im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt, zum anderen vertraglich zwischen dem Erschließungsträger/Grundstückseigentümer und der Stadt Mülheim an der Ruhr geregelt (Fläche für den naturnahen Ausbau des Alpenbachs).

Bebauungsplan **„August-Thyssen-Straße / Alpenbach – I22“**

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

Vorbemerkungen

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Basis der Umweltprüfung werden die ermittelten und bewerteten Umweltbelange im Umweltbericht, Teil B der Begründung, dargelegt. Mit Hilfe der im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ (LBP) angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die für den Eingriff notwendigen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Hierbei wurde festgestellt, dass nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Alpenbaches (naturnaher Ausbau) sowie im übrigen Plangebiet (Pflanzungen) noch ein Ersatzgeld in Höhe von 10.965 € zu zahlen ist. Die Regelungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger (Firma Bauwens) und der Stadt Mülheim an der Ruhr abgesichert.

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

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 3 am 13.01.2005, Planungsausschuss am 18.01.2005) bzw. zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 23.09.2005, Planungsausschuss am 27.09.2005) des Bebauungsplanes „August-Thyssen-Straße / Alpenbach – I22“ durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung 01.02.-28.02.2005, TÖB-Beteiligung 02.02.-08.03.2005) eingegangenen Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

Eine *Bürgerin* machte darauf aufmerksam, dass der Parkplatz in seiner heutigen Größe bei größeren kirchlichen Anlässen, insbesondere bei gleichzeitigen Veranstaltungen auf dem Mintarder Sportplatz, zu klein ist. Zudem machte sie darauf aufmerksam, dass das

Plangebiet bei Hochwasser überflutet würde.

Die künftig neugeordnete Parkplatzfläche wird 39 Parkplätzen aufweisen, die den Besuchern der Kirche St. Laurentius und des Friedhofs zur Verfügung stehen. Wenngleich die Fläche auch durch die Besucher des Sportplatzes genutzt wurde, handelt es sich nicht um eine gesicherte Parkplatzfläche für den Sportplatz. Dessen Bedarf ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und konnte in diesem Verfahren daher nicht gelöst werden. Es handelt sich bei dem Parkplatz nicht um Stellplatzflächen für den naheliegenden Sportplatz. Die Kirche besitzt auch heute schon weitere Stellplätze zwischen Kirche und Jugendheim.

Durch den naturnahen Ausbau des Alpenbaches kann sich die (Hochwasser-)Situation im Plangebiet im Vergleich zu heute verbessern. Die unterirdischen Baumaßnahmen (Keller) sollten vom Bauherren jedoch u.a. aufgrund des Grundwasserstandes als druckwasserdichte Wanne (sog. Weiße Wanne) vorgesehen werden.

Der *Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW)* forderte einen Schutzstreifen für den Alpenbach sowie die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft. Sollte eine Gewässerverlegung realisierbar sein, bestünden hinsichtlich der Bebauung keine Bedenken. Um der Forderung Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber auch die Nutzbarkeit der Wohngrundstücke zu gewährleisten, wurde durch den Grundstückseigentümer östlich des Alpenbaches eine Parzelle zur Umgestaltung des Bachlaufes zur Verfügung gestellt. Um die Durchführung auch planungsrechtlich zu stützen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die entsprechende Parzelle ausgeweitet. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für den naturnahen Ausbau des Alpenbaches, der auch mit dem BRW abgestimmt ist, wurde vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt.

Vom *Amt für Umweltschutz bzw. der Unteren Landschaftsbehörde* wurden ebenfalls bezüglich des Alpenbaches Bedenken erhoben. Durch die im Vorfeld des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens stattgefundenen Gespräche konnten die Forderungen aber erfüllt und die Bedenken ausgeräumt werden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Teil der Gartenflächen im Landschaftsschutzgebiet liegt. Eine Änderung des Landschaftsplanes war jedoch in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz nicht erforderlich, da die Gartenflächen dem Ziel des naturnahen Ausbaus des Alpenbaches, der nun überwiegend östlich des Baches vollzogen wird, nicht entgegenstehen.

Des Weiteren wurde die Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie der dafür vorgesehene Stellplatzschlüssel von der Unteren Landschaftsbehörde angezweifelt. Bereits im Flächenutzungsplan wird an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort bietet sich zur Deckung des nach wie vor bestehenden Bedarfs nach Einfamilienhäusern gut an.

Zudem wurde vom Amt für Umweltschutz auch auf die Lärmbelastung durch den Verkehr

auf der August-Thyssen-Straße hingewiesen. Diese wurde durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bodenbelastungen wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Eine Gefahr über den Pfad Boden-Mensch ist hier ebenso wenig wie für das Grundwasser ableitbar.

Das *Gesundheitsamt* wies ebenfalls auf die Lärm- wie auch auf eine ggf. durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung entstehende Geruchsbelästigung hin. Die Bodenbeschaffenheit sollte durch eine Gefährdungsabschätzung geprüft werden. Des weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die infrastrukturelle Versorgung in Mintard (Kindergarten, Schulbusverbindungen, Lebensmitteleinkauf, etc.) ggf. nicht ausreichend ist. Die Bedenken konnten u.a. aufgrund der durchgeführten Gutachten ausgeräumt werden. Die infrastrukturellen Probleme werden zumindest in Teilen ebenfalls gesehen, sie werden aber durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verschlechtert.

Die *Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG)* bat um Berücksichtigung von Stellflächen für Restabfall entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr und Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26 t. Der Flächenbedarf für die Abfallbehältnisse kann auf den einzelnen Grundstücken sichergestellt werden. Die Abholungsmöglichkeiten der Abfallbehältnisse wurde mit der MEG abgestimmt.

Von *Straßen.NRW.* wurde ein Verkehrsgutachten gefordert, welches den Nachweis der Unschädlichkeit für den reibungslosen Verkehrsfluss auf der Landesstraße L 62 (August-Thyssen-Straße) erbringt. Nach Vorlage des Gutachtens wurden keine Bedenken mehr geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass für den Anschluss an die Landesstraße eine Vereinbarung zwischen Straßen.NRW. und der Stadt Mülheim an der Ruhr zu treffen sei. Der Straßenbaulastträger wurde diesbezüglich bereits angeschrieben, die Vereinbarung wird bis zum Baubeginn erarbeitet.

Der Hinweis der *Bezirksregierung Düsseldorf* bezüglich des Bauschutzbereiches der Flughafen Düsseldorf und Essen-Mülheim wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen als Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Die *RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice (RWE)* wies auf eine Gasfernleitung hin. Diese liegt jedoch östlich – außerhalb - des Plangebietes. Bei der Verschiebung der Grabeländer aufgrund des naturnahen Bachausbaus werden diese Nutzer durch den Eigentümer jedoch auf die Anforderungen der RWE hingewiesen.

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

Die Hinweise der *Berufsfeuerwehr* wurden, sofern sie bebauungsplanrelevant sind, berücksichtigt. Überwiegend betreffen sie jedoch das Baugenehmigungsverfahren.

Aufgrund dieser 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 Osten für den naturnahen Ausbau des Alpenbaches erweitert.

Die während der öffentlichen Auslegung (Bürger 24.10.-23.11.2005 bzw. TÖB 12.10.-23.11.2005) eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Die *Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW GmbH)* gab zu bedenken, dass östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) nur noch eine ca. 2 m breite Trasse für die Verlegung aller Versorgungsleitungen bleibt. Sie wies auf ggf. erforderliche Leitungsrechte im Bereich der künftigen privaten Vorgärten hin. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Ver- und Entsorgung wird jedoch nur während der Bauphase vollständig ausgeschöpft. Nach Beendigung der Maßnahmen stehen ca. 3,5 m zur Verfügung. Je nach zeitlichem Ablauf (d.h. Realisierungszeitraum des RRB bzw. der Wohngebäude) kann jedoch eine zumindest teilweise Leitungsverlegung in den Vorgärten sinnvoll sein. Leitungsrechte müssen hierzu nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich das Grundstück in der Hand eines Eigentümers befindet und die Baumaßnahmen durch einen Bauträger durchgeführt werden. Somit können hier privatrechtliche bzw. grundbuchrechtliche Sicherungen erfolgen.

Von *Straßen.NRW.* wurde vorgetragen, dass für den Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche an die August-Thyssen-Straße vor Baubeginn eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen ist. Diese wird derzeit erarbeitet.

Sie wiesen nochmals darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße sowohl in der Bauphase wie auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen gesichert sein müsse. Dieser Nachweis wurde bereits durch ein Verkehrsgutachten geführt.

Die *Mülheimer Energiedienstleistungs GmbH (medl)* wies auf ihre Belange hin. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine Leitungen, allerdings verlaufen in der August-Thyssen-Straße Gasleitungen. Die Belange der medl werden somit durch den Bebauungsplan nicht berührt. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Bereich der August-Thyssen-Straße werden durch den Bauherrn mit den Leitungsträgern abgestimmt.

Das *Staatliche Umweltamt Duisburg (STUA)* trug Bedenken bezüglich der Abwasserbeseitigung und des Gewässerausbaus/Hochwasserschutzes vor. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Entwässerung des Gebietes erst mit Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens (RRB) sichergestellt ist. Der Kanalanschluss könne erst mit Fertigstellung der

Baumaßnahme erfolgen. Für das RRB ist ein detaillierter Bauzeitenplan vorzulegen, der die Aussage zulässt, dass ein Kanalanschluss mit Fertigstellung des Beckens zeitgleich erfolgt. Das Regenrückhaltebecken dient dazu, das in einigen Bereichen von Mintard anfallende Niederschlagswasser zu speichern und anschließend eine gedrosselte Einleitung in den Alpenbach zu ermöglichen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll jedoch auf den einzelnen Parzellen bewirtschaftet werden. Es ist daher derzeit, in Abstimmung mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband, eine individuelle Einleitung (ggf. für die Doppelhäuser gemeinsam) in den Alpenbach vorgesehen. Die Entwässerung des Gebietes ist somit sichergestellt.

Ein detaillierter Bauzeitenplan kann erst vorgelegt werden, wenn der Auftrag zum Bau des Regenrückhaltebeckens vergeben ist. Diese Vergabe erfolgt erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Die Bedenken des STUA wurden hinsichtlich der Entwässerung zwischenzeitlich zurückgezogen.

Bezüglich des Gewässerumbaus wurden ebenfalls Bedenken erhoben und ein Planfeststellungsverfahren mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert. Für den naturnahen Ausbau des Alpenbaches wurde bereits ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt, die Genehmigung wurde am 30.08.2006 erteilt. Die Bedenken wurden somit ausgeräumt. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt, der den Aspekt des naturnahen Bachausbaus berücksichtigt.

Das Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde/Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass es sich bei der Maßnahme am Alpenbach um einen naturnahen Ausbau handelt, für den ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist. Dieses Verfahren wurde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Zudem wurden redaktionelle Formulierungsvorschläge unterbreitet, die berücksichtigt wurden. Die gewünschte Streichung der Rot-Erle aus der Artenliste erfolgte trotz des häufigen Krankheitsbefalls dieser Baumart nicht. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wurde im Städtebaulichen Vertrag der Zusatz eingefügt, dass zwar die eigentlich standorttypischen Rot-Erlen gepflanzt werden dürfen, jedoch besondere Obacht darauf zu legen ist, dass nur gesunde Gehölze gepflanzt werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden nur redaktionelle Änderungen der Begründung bzw. des Umweltberichts durchgeführt.

Parallel hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zum Gewässerumbau bzw. ökologischen Ausgleich sowie ein Erschließungsvertrag als Grundlage für den ordnungsgemäßen Vollzug des Bebauungsplanes mit dem Bauherrn geschlossen.

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr entwickelt, der für den Geltungsbereich als zulässige Art der Nutzung eine Wohnbaufläche dar-

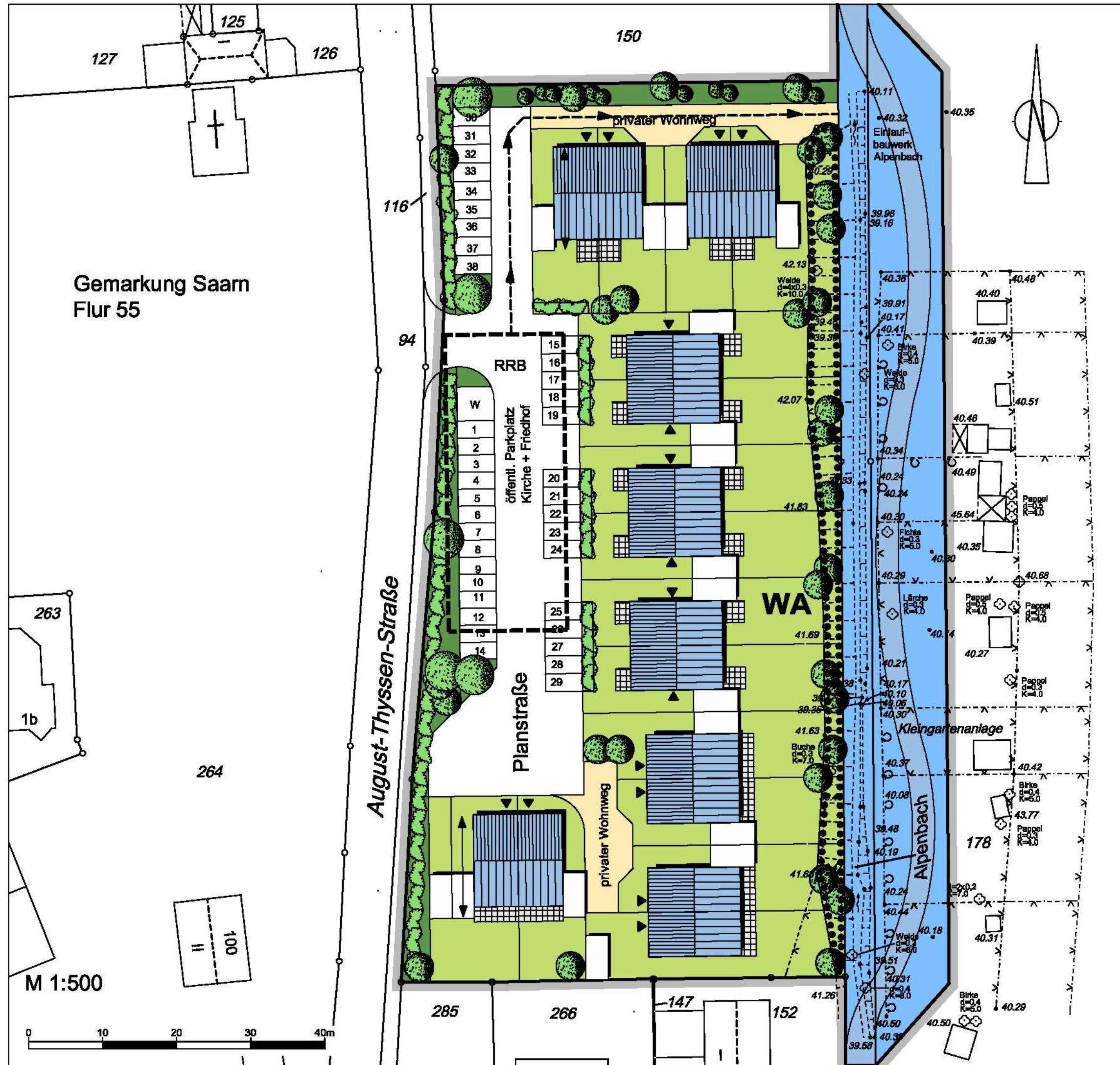
stellt. Mit dem Bebauungsplan wird dem städtebaulichen Ziel „Stärkung des Stadtteils Mintard“ Rechnung getragen. Durch Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung NRW werden Belange des Nachbarschutzes hinreichend berücksichtigt. Das Gebot zur Rücksichtnahme wird in der vorliegenden Planung beachtet.

Planungsalternativen

Im Hinblick auf die städtischen Ziele „Entwicklung eines Wohngebietes insbesondere für junge Familien“, „Bau des für Mintard notwendigen Regenrückhaltebeckens“, „Neuordnung des Parkplatzes“, „naturnaher Ausbau des Alpenbaches“ ist eine Planungsalternative nicht erkennbar. Die „Nullvariante“ ist keine Alternative, da auf der Basis des Flächennutzungsplanes bereits eine Abwägung stattgefunden hat, an welcher Stelle des Mülheimer Stadtgebietes weitere Wohnbauflächen sinnvoll und notwendig sind. Zudem kann nur an dieser Stelle in Mintard das zwingend erforderliche Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Da die Ziele dieses Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wurde dieser am 14.12.2006 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

GESTALTUNGSENTWURF zum BEBAUUNGSPLAN "August-Thyssen-Straße / Alpenbach - I 22"



Anlage 5 zur Drucksache Nr.:
V06 / 0488 - 01



Wohnungsbau:
IMPLAN GmbH & Co. KG
Ellerstr. 101, 40721 Hilden

Bauwens GmbH & Co. KG
Geschäftsbereich Wohnen
Erinstr. 14, 44575 Castrop-Rauxel

Stadtplanung:
ISR, Stadt und Raum GmbH & Co. KG
Mörmeler Str. 19, 42781 Haan
Tel.: 02129-344446, www.isr-haan.de

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
Wertstoffsammelstelle
Regenrückhaltebecken (unterirdisch)

Grünflächen

- private Grünflächen
öffentliche Grünflächen

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

- Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses

- Fläche für die Wasserwirtschaft

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Firstrichtung

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Ga/Si/Ca Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Anpflanzung von Hecken (siehe textl. Festsetzungen)
Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen)
mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Signaturen

- II Geschößzahl vorhandener Gebäude
vorhandene Firstrichtung
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Ferngasleitung m. Schutzstreifen (unterird.)
Ablauf aus Regenrückhaltebecken
empfohlene Aufteilung der Nutzung
empfohlene öffentliche Parkflächen
empfohlener Standort eines Baumes
vorhandene Bäume
Höhenpunkt m über NN
Messungslinie

Anlage 6 zur Drucksache

Nr.: V06/0488-01

Hinweis:

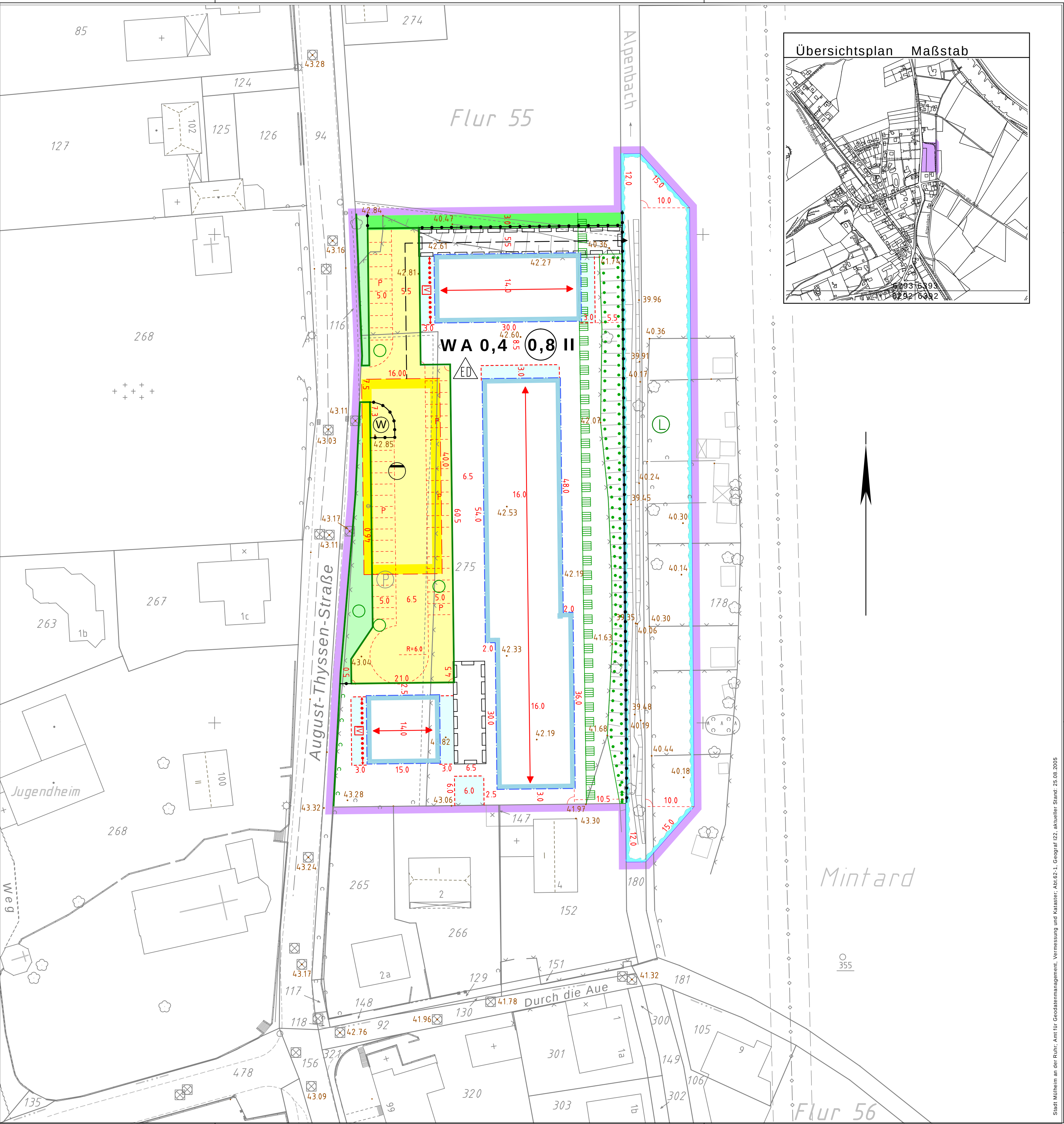
Die Katastersituation ist digitalisiert!
Ausnahme: Planungsrelevante Katastergeometrie im Planbereich

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizze in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978-I D 2-7120.

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

Stand der Planunterlagen: Juli 2005

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich des Umweltberichtes sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mülheim an der Ruhr, den
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"August-Thyssen-Straße /
Alpenbach - I 22"

Gemarkung: Saarn

Flur: 55

Maßstab:

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt und Begründung einschließlich Umweltbericht.
Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)
Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 27.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement,
Vermessung und Kataster
I.A.

Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Amtsleiter

Beigeordnete

Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den
Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben mit dem hierdurch aufzuhebenden Bebauungsplan in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Bebauungsplan

"August-Thyssen-Straße / Alpenbach – I 22"

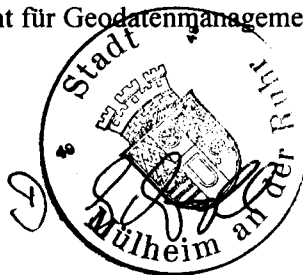
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 27.09.2005 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 24.10.2005 bis einschließlich 23.11.2005 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 10.01.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 14.12.2006 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 14.12.2006 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 10.01.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

