

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Markscheiderhof - K 15a“

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan " Markscheiderhof - K15a "

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete nach § 3 Abs.1 BauNVO

In den reinen Wohngebieten sind alle in § 3 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.1.1 In den reinen Wohngebieten sind die nach § 13 BauNVO sonst zulässigen Räume für freiberuflich Tätige nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. § 1
Abs. 5 Nr. 1 BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.1 In den Baugebieten sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m. § 23
Abs. 5 BauNVO

2.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Ausnahmsweise können in allen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Zufahrten zu den Garagen oder Carports als Stellplatz genutzt werden.

2.3 Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) werden dem Baugebiet WA₂ zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22
BauGB

3. Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung zur Belastung mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der RWW GmbH zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

4. Begrünungsfestsetzungen

4.1 In den Baugebieten sind die Freiflächen der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Zu bevorzugen sind standortgerechte Gehölze.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

4.2 Der Standort der Wertstoffsammelstelle ist fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

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

5. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich von Eingriffen, die bei der Aufschließung der neuen Wohngebiete erforderlich werden, sind, auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

- 5.1 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die folgenden Maßnahmen vorzunehmen:

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

- Die Ackerflächen nordöstlich der geplanten Bebauung (Teilfläche des Flurstücks 1048) sind - ausgenommen der darauf vorgesehenen Versickerungsflächen - in Extensivgrünland mit Wiesennutzung umzuwandeln.
- Die intensiv genutzten Fettweiden westlich und nördlich der geplanten Bebauung (Teilflächen des Flurstücks 1044 und des Flurstück 1045) sind - ausgenommen der vorgesehenen Versickerungsflächen - in extensives Grünland mit Wiesennutzung umzuwandeln.
- Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind im Randbereich der Maßnahmenflächen 4-reihige Hecken anzulegen. Verwendung finden ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.
- Entlang der Grenze der Grünlandfläche an der Wedauer Straße (Flurstücke 1044 und 1045) ist eine vorhandene Kopfbaumreihe auf einer Länge von ca. 200 m durch Neupflanzungen zu ergänzen. Für die Neuanpflanzungen ist Pflanzgut aus lokalen Beständen zu verwenden.
- In den Versickerungsmulden ist Flutrasen anzulegen. Etwa 5% der Muldenflächen sind in den Randbereichen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Die neu angelegten Erschließungsstraßen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit insgesamt 50 hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Die Anpflanzung ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen durchzuführen.

Die Einzelmaßnahmen der Kompensation sind einschließlich der Angaben zu den Pflanzenarten, die für die jeweiligen Einzelmaßnahmen verwendet werden können, im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, detailliert aufgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

- Eingriffe auf Grundstücken des Theodor-Fliedner-Werkes werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf eigenen Grundstücken (Gemarkung Selbeck, Flur 2, Flurstück 1048) in einer Größe von 5.790 m² zugeordnet.

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

- Eingriffe auf den städtischen und sonstigen privaten Grundstücken (rückwärtige Grundstücke an der Kölner Straße) werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den städtischen Flächen im Plangebiet (Flurstück 1044 und Flurstück 1045), den städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes (Flurstück 1129, Flurstück 652 und Teilflächen aus Flurstück 1127) sowie dem Überhang aus den Ausgleichsflächen des Theodor-Fliedner-Werkes (2.222 m²) zugeordnet.

5.2 Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Pflaster (Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

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

a) Schallschutzklasse 3

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl.2.

b) Schallschutzklasse 4

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 4 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Bl.2.

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassung.

Die Zahlen der Schallschutzmaßnahmen sind so gewählt worden, dass sie mit den Zahlen der VDI-Richtlinie 2819 identisch sind.

7. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 sowie Abs. 4 BauO NW

7.1 Als Hauptmaterialien der Fassaden ist Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk zulässig. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden.

Andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

Dacheindeckungen aus hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

7.2 Aneinandergebaute Häuser wie Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachfarbe und -neigung und in Fassadenmaterialien einheitlich zu gestalten.

- 7.3 Für die Hauptbaukörper sind, unter Beachtung der festgelegten Firstrichtung, nur Satteldächer zulässig.
Für die eingeschossige Bebauung wird eine Dachneigung von max. 48°, für die zweigeschossige Bebauung eine Dachneigung bis max. 38° festgesetzt.
Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 7.4 Die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecke müssen bei der mehrgeschossigen Bebauung fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben.
Bei der eingeschossigen Bebauung darf die Höhe von DREMPeln 0,75 m nicht überschreiten.
- 7.5 Dachgauben und Einschnitte dürfen nur untergeordneten Charakter besitzen und daher insgesamt eine maximale Gesamtlänge von 1/3 der darunter liegenden Gebäudeseite nicht überschreiten.
Die Dachform und -eindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.
- 7.6 Als Einfriedung der Vorgärten sind nur Rasenkantensteine bis zu einer Höhe von 0,10 m über Bürgersteighinterkante und Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Abweichend hiervon sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Kölner Straße, als Einfriedung der Vorgärten, Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 7.7 Als Abgrenzung zwischen den jeweiligen Baugrundstücken sind geschlossene Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtzäune u.ä.) nur im Terrassenbereich bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 51a LWG

In den Baugebieten WA₁ bis WA₃ sowie in den Baugebieten WR₂ bis WR₄ ist das auf den straßenabgewandten Dachflächen sowie sonstigen Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Das darüber hinaus in den Neubaugebieten WA₁ bis WA₃ sowie WR₁ bis WR₄ und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Versickerungsmulden abzuleiten und dort zu versickern.

Die detaillierten Einzelheiten zur Niederschlagswasser- versickerung sind dem Plan „Niederschlagswasserableitung und - versickerung“ zu entnehmen, der als Anlage zu den textlichen Festsetzungen beigelegt ist.

Zur Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim innerhalb des Anflugsektors 07.

Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen

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

der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

1. Altlasten

Im angrenzenden Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altlastenfläche „Erzbergwerk Neudiepenbrock III“ (E2-002), die Altablagerung einer ehemaligen Hausmüll- und Bauschuttdeponie (E2-A002) und der Altstandort einer ehem. Tankstelle/Kfz-Werkstatt und Altablagerung (E2-A003), von denen jedoch keine Schadstoffeinträge in das Plangebiet bekannt sind.

2. 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 ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) hingewiesen werden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 u. 16 DSchG
NW

3. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger insbesondere Trink- und Abwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen verlegt.

Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen sowie Erdbewegungen ist hierauf besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Lage der Leitungstrassen ist bei den jeweiligen Trägern zu ermitteln.

4. Über dem Plangebiet verlaufen die Hochspannungsfreileitungen 110 - kV - Leitung Lintorf - Thyssen / Mülheim und 220 - /380 - kV - Leitung Pkt. Lintorf - Selbeck.

Die Leitungstrassen und die Breite der Schutzstreifen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifenbereiches bzw. im Bereich der Zuwegungen zu den Maststandorten einschließlich der freizuhaltenden Arbeitsflächen ist mit dem Leitungsträger RWE AG abzustimmen.

5. Mutterboden ist soweit wie möglich zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.

6. 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 entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu schützen.

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
für den Bebauungsplan "Markscheiderhof - K15a"

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den südlichen Teilbereich des aus-gelegten Entwurfes des Bebauungsplanes „Markscheiderhof – K15“. Das nunmehr ca. 11,05 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Selbeck im Süden des Stadtge-bietes, ca. 800 m von der südlichen Stadtgrenze Mülheim an der Ruhr entfernt. Es erfaßt die vorhandene Bebauung am nördlichen Rand des Ortsteiles Selbeck sowie die nördlich angrenzenden Freiflächen zwischen der Kölner Straße im Osten, der Straße Markscheiderhof im Süden, der Wedauer Straße im Westen sowie dem Golf-platz und dem Haubach im Norden.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Bestand Gebäude und Freiflächen

Nördlich der Straße Markscheiderhof bzw. westlich der Kölner Straße bildet die aus ein- und zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehende Wohnbe-bauung den Übergang zur freien Landschaft. Die Grundstücke der Anwohner werden als Zier-, Obst- und Gemüsegärten genutzt, wobei vor allem die Grundstücke an der Kölner Straße sehr tief bemessen sind.

Nördlich und westlich dieser Grundstücke befinden sich die ehemaligen Hofflächen des Markscheiderhofes. Die noch im Ansatz vorhandene Obstwiese, eine alte Linden-allee (zur Straße Markscheiderhof) und eine Hecke, in die einige ältere Bäume integ-riert sind, bestimmen das Landschaftsbild. Eine Teilfläche des Hofgrundstückes ist zwischenzeitlich als Kinderspielplatz (Typ B) umgestaltet worden.

Im übrigen ist der Landschaftsraum durch Acker- und Brachflächen bzw. Wirtschafts-grünland (Fettweiden/Fettwiesen) geprägt, der an der Kölner Straße und im Bereich der Wedauer Straße sowie am Golfplatz einige Baumreihen und ruderales Gehölzgrup-pen aufweist.

Über den westlichen Teil des Plangebietes verlaufen mehrere Hochspannungsfrei-leitungen, die zu der Umspannanlage der RWE AG östlich der Kölner Straße, außer-halb des Plangebietes, führen.

2.2 Umgebung

Die Bereiche außerhalb des Plangebietes östlich der Kölner Straße und südlich der Straße Markscheiderhof sind durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt, die neben mehreren Handels- und Dienstleistungsbetrieben überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht.

Südwestlich der Wedauer Straße im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde die Besiedlung eines neuen Wohnbaugebietes mit eingeschossigen Einfamilienhäusern abgeschlossen. Westlich erstreckt sich zwischen dem Plangebiet und dem Areal des Theodor-Fliedner-Werkes der Golfplatz.

Im Norden grenzen ein ehemaliges Tankstellengelände sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Ortsteil Selbeck ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Neben Ge-schäfts- und Dienstleistungsbetrieben (u.a. Bäckerei, Post-Agentur, Bankgewerbe), die sich vorwiegend an der Kölner Straße konzentrieren, befinden sich im Ortskern eine Schule, ein Kindergarten und eine Kirche. Zudem befindet sich ebenfalls an der

Kölner Straße, aber bereits auf Breitscheider Gebiet, ein Verkaufszentrum, das überwiegend Waren des täglichen Bedarfs vertreibt.

2.3 Verkehrliche Situation

Die an der östlichen Plangrenze verlaufende Kölner Straße erfüllt als Bundesstraße (B 1) eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie hat im wesentlichen Verkehrsströme zwischen den einzelnen Stadtteilen und den südlich von Mülheim an der Ruhr gelegenen Regionen aufzunehmen und dient zugleich als Zubringerstraße zum Autobahnkreuz Breitscheid. Entlang der Kölner Straße befinden sich beidseitig geführte (Bordstein-)Radwege, die im Ortsteil Selbeck abschnittsweise als kombinierter Fuß- und Radweg eingerichtet sind.

Die Straße Markscheiderhof und die Wedauer Straße dienen sowohl der Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes als auch der Erschließung der angrenzenden vorhandenen Wohngebiete.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien auf der Kölner Straße gewährleistet.

3. Rechtliche Situation und Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Freiraum- und Agrarbereich. Der nördliche Randbereich ist als Gebiet für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Darüber hinaus ist die Kölner Straße als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt. Der GEP stellt im Bereich des Plangebietes Regionale Grünzüge dar.

3.2 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1984 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. als Grün- und Freifläche dargestellt. Der als „sonstiger Bereich“ ausgewiesene Ortsteil Selbeck liegt im Teilraum Saarn.

Das Zentrenkonzept weist für den Ortsteil Selbeck ein E-Zentrum (Wohnquartierversorgung) aus.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1971 stellt im Plangebiet neben Wohnbauflächen überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Darstellungen des FNP wurden soweit erforderlich durch ein Verfahren zur 133. Teiländerung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert und den Planungszielen angepasst.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet auch eine Korrektur der Grenze, die den Einwirkungsbereich des Bergbaus kennzeichnet, da neue Stellungnahmen des Landesoberbergamtes ergeben haben, dass die Grenze des Bereiches möglicher Einwirkungen des früheren Erzbergbaus östlich entlang der Kölner Straße verläuft.

3.4 Generalverkehrsplan (GVP)

Im Generalverkehrsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1976 ist der Straßenzug der Kölner Straße als Hauptverkehrsstraße enthalten.

3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982. Entwicklungsziel für diesen Bereich ist die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Ein kleiner Teil des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Durch die vorgesehene Planung werden die Festsetzungen und Zielvorgaben des Landschaftsplanes nicht beeinträchtigt.

3.6 Bereichsplanung Kölner Straße

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat 1994 die Orientierungs- und Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanung „Bereichsplanung Kölner Straße“ beschlossen, in der die städtebaulich unbefriedigende Situation entlang der Kölner Straße untersucht und Lösungsansätze für den Gesamtraum entwickelt werden sollten. Ein Ziel war die Festlegung sogenannter „Fenster zur Landschaft“, die die ökologische und „optische“ Freiraumvernetzung gewährleisten und als Gliederungselement der Siedlungsstruktur dienen sollen. Der Bereich Markscheiderhof ist als Arrondierungsfläche für den Ortsteil Selbeck enthalten.

Mit der Abgrenzung des neuen Baugebietes werden die Zielvorgaben der Bereichsplanung, die nördlich des Plangebietes ein sog. „Fenster zur Landschaft“ vorsieht, berücksichtigt.

3.7 Planungsvorgaben

Weitere Planungsvorgaben entstehen durch den Verlauf von Hochspannungsfreileitungen über dem westlichen Plangebiet. Hierdurch ergeben sich Flächen innerhalb von Schutzstreifen, die von Bebauung freizuhalten sind. Außerdem ist bei vorgesehenen Bepflanzungen unterhalb der Hochspannungsfreileitungen die maximal mögliche Wuchshöhe zu beachten.

4. Ziele und Zwecke der Planung

- Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung
- Festsetzung von Wohngebieten zur Erweiterung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Sicherung und Aufwertung vorhandener Freiräume
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielbereich B
- Sicherung vorhandener und geplanter öffentlicher Verkehrsflächen Kölner Straße, Markscheiderhof, Planstraßen A und B

5. Darlegung der Ziele und Zwecke

5.1 Städtebauliches Konzept

Ein grundsätzliches städtebauliches Ziel ist es, aufgrund der in Mülheim an der Ruhr bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern Freiflächenpotentiale für den Wohnungsbau zu sichern. Gleichzeitig soll unter dem Aspekt der besseren Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen der nördliche Ortsteilraum von Selbeck städtebaulich weiter entwickelt und arrondiert werden.

Grundlage für den Inhalt des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Entwurf, der sich von der räumlichen Gliederung und Gestaltung an der vorhandenen Situation orientiert.

Die Erschließung erfolgt durch den Ausbau von Anliegerstraßen und von Wegen in Form von Mischflächen sowie teilweise durch Trennsysteme (Gehweg getrennt von der Fahrbahn).

Sowohl für die geplante Erschließung (Planstraßen A und B) als auch für den tatsächlichen Ausbau der Straße Markscheiderhof und der Kölner Straße wird die planungsrechtliche Sicherung durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen.

Für das Plangebiet ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise, überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Damit entsteht zur freien Landschaft hin eine lockere Bebauung, jedoch erfolgt gleichzeitig auch eine Anpassung an die örtliche Bauweise.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Kinderspielplatz mit im Ansatz vorhandenen Obstgärten, die Lindenallee zum Markscheiderhof und einige ältere Bäume) werden teilweise erhalten und durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen und einer öffentlichen Grünfläche in die Planung einbezogen.

Die westlich an das geplante Wohngebiet grenzenden Freiräume sowie die nördlichen Bereiche bis zur Höhe des Landschaftsschutzgebietes (diese Fläche eingeschlossen) werden durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Das Gebiet ist z.T. als Ausgleich für die Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen und als Pufferzone zwischen dem Golfplatz und der geplanten Bebauung vorgesehen.

Es wird vorgeschlagen, die Flächen nördlich und westlich der Bebauung durch Fuß- und Radwegeführungen aufzuschließen, ohne jedoch die ökologischen Funktionen, die diesen Teilräumen zukommen sollen, in erheblichem Maße negativ zu beeinflussen.

Das nördlich der geplanten Bebauung an der Kölner Straße vorhandene Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.2 Inhalt des Bebauungsplanes

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erweiterung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung werden im Plangebiet Reine und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenfalls unzulässig ist die nach § 13 BauNVO mögliche Einrichtung von Räumen für freiberuflich Tätige.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da es unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll wäre, Bauflächen in teuer erschlossenen Baugebieten für flächenintensive und immissionsträchtige Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Außerdem stehen die Nutzungen dem Ziel eines ruhigen und möglichst verkehrsarmen Wohnquartiers entgegen.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entlang der Kölner Straße wird die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur, d.h. eine Wohnbebauung mit der Integration von Nahversorgungsbetrieben, gegeben.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Grundflächenzahl (GRZ) die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen von 0,4 für Reine und Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Damit wird einem ausreichenden Gestaltungsspielraum bei den Gebäuden als auch einem angemessen niedrigen Versiegelungsgrad Rechnung getragen.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird für die Baugebiete nicht festgesetzt, so dass daher die Obergrenzen des § 17 der BauNVO für Allgemeine und Reine Wohngebiete gelten. Den künftigen Nutzern wird somit ein breiterer Gestaltungsspielraum in ihrer Bauweise eingeräumt. Der städtebauliche Gesamteindruck wird jedoch ausreichend durch die Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet. Der lockere Übergang der Wohnbebauung zur Landschaft und die Anpassung an den ortstypischen Charakter können über die getroffenen Festsetzungen ebenfalls ausreichend gesichert werden.

5.2.3 Bauweise

In den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ mit vorgeschriebener eingeschossiger Bebauung wird eine Einzelhausbauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine Öffnung und ein Übergang der Wohnbebauung zur Landschaft erreicht werden. In den Reinen Wohngebieten WR₃ und WR₄, in denen eine maximal zweigeschossige Bebaubarkeit vorliegt, ist eine Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt. Hiermit wird eine Anpassung an die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet vollzogen. Gleichzeitig soll durch die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise ein kleiner Siedlungskern gebildet werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird im Bereich des Bestandes (WR₅ und WR₆) eine offene Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise mit einer Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit geboten, Haustypen zu errichten, die den jeweiligen Bedürfnissen des in WA-Gebieten neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen (z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe, Räume für Freiberuflich Tätige) entsprechen.

Durch die Wahl der unterschiedlichen Bauweisen soll zum einen der Ortsrand von Selbeck klar abgegrenzt, zum anderen aber auch ein lockerer Übergang der Bebauung zur Landschaft geschaffen werden und eine Anpassung an den Bestand erfolgen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Statt dessen werden nur durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Hierdurch wird ein größerer Gestaltungsspielraum für den Bauherrn ermöglicht.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine städtebaulich geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erhalten.

In den Wohngebieten können die Zufahrten zu den Garagen oder Carports als zusätzliche Stellplätze genutzt werden. Damit wird berücksichtigt, dass in vielen Einfamilienhaushalten der Bedarf für einen zweiten Stellplatz gegeben ist. Durch diese Möglichkeit wird auch der öffentliche Verkehrsraum der Wohnstraßen entlastet.

Entlang der Kölner Straße sind die überbaubaren Grundstücksflächen zurückgesetzt worden. Dabei wurde aus städtebaulichen Gründen die im weiteren Verlauf der Kölner Straße (in der Ortsmitte von Selbeck) vorherrschende Fluchtlinie aufgenommen. Des weiteren trägt diese Verlagerung der Tatsache Rechnung, dass die Kölner Straße eine stark frequentierte Verbindung darstellt.

Die Neubebauung (WA₂ und WA₃) bildet den Eingang zum neuen Siedlungsgebiet und rückt daher aus städtebaulichen Gründen näher an die Kölner Straße heran.

5.4 Gestaltung

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

Zur geordneten städtebaulichen Arrondierung und zur Erhaltung des Ortsbildcharakters wird für Fassadenmaterialien eine Beschränkung auf Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk vorgenommen. Ausnahmen sind dann möglich, wenn städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden.

Andersartige Baumaterialien werden zugelassen, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu erweitern. Durch die Forderung, dass sich diese Fassadenteile dem Baukörper gestalterisch unterordnen müssen, wird der Gesamteindruck des Neubaugebietes nicht negativ beeinträchtigt.

Das Verbot von hochglänzenden Dacheindeckungen soll verhindern, dass neben den zulässigen verschieden farbigen Dacheindeckungen zusätzlich noch Unterschiede in Glanz oder Mattheit der Dacheindeckungen entstehen und somit der städtebauliche Gesamteindruck durch ein „Farb- und Glanzgemisch“ beeinträchtigt wird. Da die Farbwahl nicht eingeschränkt wird, bleibt dem Bauherrn ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Dachgestaltung.

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

Die festgesetzten Obergrenzen der Dachneigung ermöglichen grundsätzlich einen Einsatz von Sonnenkollektoren. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes im Einzelfall wird empfohlen.

Damit eine unerwünschte Höhenentwicklung im Plangebiet vermieden werden kann und gleichzeitig eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht wird, wird bei einer geringeren Geschossigkeit die Möglichkeit gegeben, das Dachgeschoß stärker auszunutzen. Daher ist bei einer eingeschossigen Bauweise eine steilere Dachneigung möglich.

Zur Vermeidung einer ungewollten Höhenentwicklung der eingeschossigen Gebäude wird die Drempehhöhe auf maximal 0,75 m festgesetzt.

Die Festsetzung, dass bei der mehrgeschossigen Bebauung die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecke fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben müssen, verhindert die Entstehung von Vollgeschossen in Geschossen mit geneigten Dächern.

Festsetzungen zur Begrenzung der Dimensionierung von Dachgauben und Dacheinschnitten zielen darauf ab, Auswüchse in der baulichen Nutzung von Dachgeschossen zu verhindern und die städtebauliche Qualität des optischen Erscheinungsbildes der künftigen Siedlung zu sichern. Insbesondere soll durch die Gestaltungsvorschriften verhindert werden, dass Dachaufbauten im Verhältnis zum Baukörper unverhältnismäßig betont werden.

Um die künftige Siedlung offen zu gestalten, werden die Einfriedungen der Vorgärten eingeschränkt. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke entlang der Kölner Straße, da die hier vorgesehenen Hecken einen Sichtschutz zum stark befahrenen Straßenraum darstellen.

Auch die Einschränkungen der Abgrenzung zwischen den jeweiligen Baugrundstücken mit geschlossenen Einfriedungen (Mauern, etc.) im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke dienen der offenen Gestaltung des Baugebietes und einem fließenden Übergang in die angrenzende freie Landschaft.

Zur einheitlichen Gestaltung des Baugebietes dienen auch die Festsetzungen zur Lage der Stellplätze, der überdachten Stellplätze (Carports) sowie der Garagen. Eine harmonische Gestaltung der Vorgartenbereiche soll durch das Verbot von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze erreicht werden.

5.5 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

5.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Kölner Straße erschlossen und mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden. Im Plangebiet liegen zwei untergeordnete Erschließungsstraßen (Planstraße A und Planstraße B) vor, von denen die Planstraße B in einem Wendekreis endet.

Eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigter Bereich“) erfolgte im Plan nicht, da aufgrund der relativ großen Distanz zwischen der Kölner Straße und der letzten Bebauung im westlichen Bereich des Plangebietes eine Trennung von Gehweg und Straßenfläche insbesondere für Kinder und ältere Menschen eine größere Sicherheit bietet. Trotzdem ist ein späterer Ausbau der Planstraßen als verkehrsberuhigter Bereich unter Beibehaltung des Separationsprinzips möglich.

Gesonderte Radwege werden innerhalb des Gebietes aufgrund der geringen Frequentierung durch den motorisierten Individualverkehr nicht festgelegt.

Das Plangebiet wird zusätzlich von Süden für Fußgänger und Radfahrer über die ehemalige Lindenallee zum Markscheiderhof erschlossen. Nach Westen ermöglicht ein Fuß- und Radweg den Zugang zur freien Landschaft, ein weiterer in nördlicher Richtung stellt insbesondere eine direkte Verbindung zwischen dem Theodor-Fliehn-Werk und der Ortsmitte von Selbeck her. Auf eine Festlegung der Lage dieses Weges wurde verzichtet, um einen flexibleren Ausbau zu ermöglichen. Die notwendige Querung des Landschaftsschutzgebietes wurde schon mit dem Umweltamt positiv besprochen.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen mit integrierter straßenbegleitender Baumbepflanzung werden einseitig, teilweise beidseitig der Planstraßen A und B sowie innerhalb des Wendekreises angeboten. Die Anordnung der Parkflächen trägt dazu bei, dass eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch parkende Fahrzeuge vermieden wird. Öffentliche Parkflächen sind in ausreichender Zahl mit einem Stellplatz auf vier Wohneinheiten berücksichtigt.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine städtebaulich geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner zu gewährleisten. Ausnahmsweise können die Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports als zweiter Stellplatz genutzt werden, um die Tatsache zu berücksichtigen, dass gerade in Einfamilienhaushalten häufig ein Zweitwagen vorhanden ist.

Der durch die künftige Nutzung verursachte private Stellplatzbedarf kann auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Als Stellplatzschlüssel wurde ein Stellplatz pro Wohneinheit zugrundegelegt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA₂ an der Kölner Straße, nördlich der Planstraße A, sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

5.6 Öffentliche Grünfläche / Spielbereich

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der im Plangebiet existierenden Grünstrukturen. Hierzu wird zum einen der vorhandene Kinderspielplatz (Typ B) innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Außerdem wird die vorhandene Lindenallee zum Markscheiderhof durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche, in Verbindung mit der Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes, gesichert.

5.7 Private Grünfläche

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dieses Gelände wird nicht in die Wohnbauflächen einbezogen, da es ein Ziel der Bebauungsplanung ist, die Siedlungskante des Ortsrandes von Selbeck zu definieren. Die örtliche Situation stellt sich so dar, dass in diesem Bereich schon der Übergang zur freien Landschaft erkennbar ist. Eine Ausweisung dieser Flächen als Wohnbauflächen würde negative Akzente für die bauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Selbeck setzen und die Belange des Freiraumschutzes negativ beeinträchtigen.

Zudem liegen die beiden Grundstücke überwiegend innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen. Selbst wenn der zuständige Versorgungsträger seine Einwilligung für eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens erteilt, stehen einem solchen baulichen Vorhaben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung entgegen.

In die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die beiden Grundstücke nicht einbezogen, da es sich um privaten Grundbesitz handelt und der Eigentümer durch den Bebauungsplan keine Einschränkungen in der derzeitigen möglichen Nutzung seiner Grundstücke erfahren soll.

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauungsplanung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt teilweise die bestehenden Vegetationsstrukturen, jedoch sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig vermeidbar. Die zu erhaltenden Gehölze sind teilweise prägend für den Siedlungsbereich (Lindenallee) und besitzen zudem vielfältige ökologische Funktionen (z.B. Staubfilter und Beschattung). Ihr Erhalt stellt daher eine Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme dar.

Durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und notwendige Kompensationsmaßnahmen bestimmt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Resümee mit Auszügen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist als Anlage beigefügt.

Da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, werden weitere Kompensationsmaßnahmen auf einer städtischen Fläche in enger räumlicher Umgebung zum Plangebiet durchgeführt. Vorgesehen ist hier die Anlage einer Obstwiese auf bisher als Acker- bzw. Grünland genutzten Flächen. Nach Durchführung aller ermittelten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen im Sinne des Gesetzes.

In einzelnen Teilbereichen des Plangebietes werden unterschiedliche Maßnahmen durchgeführt. In die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Versickerungsmulden integriert. In die Muldenbereiche werden Pflanzen gesetzt, die für einen Standort mit zeitweise angestaumtem Wasser geeignet sind. Diese Anpflanzungen stellen eine Aufwertung der Artenvielfalt bzw. eine Differenzierung der im Plangebiet entstehenden Biotoptypen dar. Die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und somit eine positive Beeinflussung des Grundwasserspiegels werden nicht in die Kompensation eingerechnet, da dies in Nordrhein-Westfalen rechtlich

nicht möglich ist. Jedoch stellt die Versickerung innerhalb des Plangebietes eine Minderungsmaßnahme dar.

Die heutigen Acker- und bestehenden Grünlandflächen, die die Versickerungsmulden umgeben, werden einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt. An den Rändern des Plangebietes sowie im Randbereich der Ausgleichsflächen werden heute bereits vorhandene Hecken bzw. Baumreihen teilweise durch neue Gehölzpflanzungen ergänzt. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher dienen dem Aufbau einer abwechslungsreichen Landschaftsgestaltung im Übergang zu dem im Plangebiet liegenden Landschaftsschutzgebiet, dem angrenzenden Golfplatz sowie der übrigen freien Landschaft. Hierdurch können außerdem neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen und eine Gliederung der Landschaft erreicht werden.

Entlang der Planstraßen werden teilweise beidseitig, teilweise einseitig Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgenommen.

Zur besseren örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers sind die im Plangebiet anzulegenden Garagenzufahrten und Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Im Plangebiet können die Grundstückseigentümer in die drei Parteien Stadt Mülheim an der Ruhr, Theodor-Fliehdner-Werk und verschiedene sonstige Privateigentümer eingeteilt werden.

Das Theodor-Fliehdner-Werk kann die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf eigenem Grundstück durchführen. Zusätzlich besteht nach den Darstellungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages jedoch bei diesem Eigentümer noch ein Überhang an Kompensationsflächen. Um eine möglichst hohe Kompensation innerhalb des Plangebietes zu erzielen, werden auch auf diesen Flächen Maßnahmen durchgeführt, die in der Ausgleichsberechnung dem städtischen und privaten Ausgleich angerechnet werden. Eine vertragliche Regelung soll für diese Abwicklung geschlossen werden. Die Flächen verbleiben jedoch weiterhin im Besitz des Theodor-Fliehdner-Werkes.

Die Privateigentümer an der Kölner Straße besitzen keine Ausgleichsflächen auf ihren eigenen Grundstücken. Der benötigte Ausgleich für die auf Privatgrundstücken geplanten Baumaßnahmen wird auf städtischen Flächen innerhalb sowie auf den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Die Eingriffe auf städtischen Grundstücken werden auf städtischen Grundstücken bzw. auf Grundstücksteilen des Theodor-Fliehdner-Werkes ausgeglichen. Nähere Einzelheiten zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen regelt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

5.9 Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen

5.9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Postmedien ist nach Aussage der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

5.9.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt sowohl dezentral auf den privaten Grundstücken als auch in Versickerungsmulden, die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im westlichen Teil des Plangebietes ist hier eine dezentrale Versickerung nicht möglich. Den einzelnen Straßenabschnitten bzw. Baubereichen sind die Versickerungsmulden eindeutig zugeordnet (vgl. Anlage zu den textlichen Festsetzungen „Niederschlagswasserableitung und -versickerung“).

Die Zuflüßrinnen zu den Versickerungsmulden werden durch die Festsetzung als Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung planungsrechtlich gesichert. Über Grunddienstbarkeiten sollte die notwendige Ableitung des Niederschlagswassers über Grundstücke verschiedener Eigentümer gesichert werden.

Die Entwässerung des Abwassers erfolgt somit über ein Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Abwassersammler in der Wedauer Straße eingeleitet werden.

Auf dem Fließweg zur Kläranlage Selbeck liegt das zu sanierende Regenüberlaufbecken Selbeck. Bauvorhaben können daher erst an das Kanalnetz angeschlossen werden, wenn die Sanierung des Regenüberlaufbeckens abgeschlossen ist.

5.9.3 Entsorgung

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich im Baugebiet WA₂ und somit in Nähe der Kölner Straße. Dieser Standort verhindert, dass der Entsorgungsverkehr weiter in das Siedlungsinne hineingezogen wird. Gleichzeitig soll eine Begrünung des Standortes eine optische Integration in das Wohnumfeld erleichtern.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

Der für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 zulässige Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird in den WA-Gebieten teilweise überschritten. Zudem werden im Baugebiet WR₆ an der Kölner Straße ebenfalls die zulässigen Werte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts teilweise überschritten.

Um sicherzustellen, dass für die im WA- und WR-Gebiet zulässigen Gebäude eine ausreichende Wohnruhe vorliegt, sind die folgenden Schallschutzmaßnahmen notwendig. Für Gebäude an der Kölner Straße in den WA-Gebieten WA₁ bis WA₄ sowie für Gebäude im Reinen Wohngebiet WR₆ an der Straße Markscheiderhof (Hausnummern 6-10) werden Schalldämmmaßnahmen für Fenster und Außentüren gefordert. Die jeweils betroffenen Fassadenbereiche bzw. Hausseiten sind den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nach gutachterlichen Aussagen gehen vom benachbarten Golfplatzgelände keine Emissionen aus, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

5.11 Bodenbelastungen

Das Plangebiet wurde im Hinblick auf Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des am 1. März 1999 in Kraft getretenen Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) überprüft. Hinsichtlich von Altlasten bzw. schädlichen und/oder erheblichen Bodenverunreinigungen anderer Art im Plangebiet liegen folgende Erkenntnisse vor:

Im Raum Selbeck kommen Blei-Zink-Vererzungen vor. Eine bekannte Vererzung im Feld Neudiepenbrock III verläuft östlich des Plangebietes und streicht Nord-Nordwest/

Süd-Südost. Im Umfeld solcher Vererzungen können geogen bedingt erhöhte Gehalte an Schwermetallen im natürlichen gewachsenen Boden vorkommen als üblicherweise in Böden vergleichbarer Regionen.

Aus Vorsorgegründen wurden im Plangebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in den Berichten der Gutachterbüros SEWA (April 1993), Dorsch-Consult (Juni 1994) sowie Aquatechnik (November 1997) dokumentiert.

Insgesamt wurden im Plangebiet in 25 Feldern Mischproben entnommen und nach Bodenhorizonten differenziert untersucht. Vereinzelt wurden hierbei in Bodenteufen von mehr als 1 m erhöhte Blei-, Zink- und Cadmiumgehalte ermittelt. Eine pfadbezogene Bewertung nach den bundeseinheitlich geltenden Maßstäben des BBodSchG sowie der Verordnung zur Durchführung des BBodSchG (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) führt zu dem Ergebnis, dass der Gefahrenverdacht für den Pfad Boden-Mensch sich nicht bestätigt hat. Differenzierte Untersuchungen für den Pfad Boden-Pflanze-Mensch, wie sie im Bereich von Nutzgärten mit Anbau von Nahrungs-

mitteln nach BBodSchG vorgesehen sind, wurden aufgrund der nur leicht erhöhten Hintergrundbelastung mit Cadmium und Zink nicht durchgeführt.

Im angrenzenden Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altlastenfläche „Erzbergwerk Neudiepenbrock III“ (E2-002), die Altablagerung einer ehemaligen Hausmüll- und Bauschuttdeponie (E2-A002) und der Altstandort einer ehem. Tankstelle/-Kfz-Werkstatt und Altablagerung (E2-A003), von denen jedoch keine Schadstoffeinträge in das Plangebiet bekannt sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass hinsichtlich Altlasten und Bodenbelastungen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Nutzungen sowie keine Einschränkungen zum Planverfahren bestehen.

Die aufgrund der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung angewandten Bewertungsgrundlage teilweise etwas höher liegenden Belastungen auf bereits bebauten Grundstücken an der Kölner Straße machen auch keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich, weil sie die Prüfwerte der nunmehr zugrundezulegenden Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung unterschreiten. Eine früher in Aussicht genommene Kennzeichnung kann für den letztgenannten Bereich somit entfallen.

6. Planungsalternativen

Im Mülheimer Stadtteil Selbeck, der im Zentrenkonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr als E-Zentrum (Wohnquartiersversorgung) dargestellt ist, liegt eine gute infrastrukturelle Ausstattung vor. Zudem ist der Ortsrand des Stadtteils bisher unzureichend klar abgegrenzt. Durch die enge räumliche Lage zum Ortsteil, der umliegenden Wohnbebauung und dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet eignet sich das Plangebiet nicht für eine gewerbliche Nutzung. Eine Wohnnutzung stützt zum einen die wirtschaftliche Situation der vorhandenen Infrastruktur und trägt zum anderen dazu bei, das in Mülheim an der Ruhr vorliegende Interesse an Ein- und Mehrfamilienhäusern zu befriedigen. Eine Nichtbeplanung des Gebietes würde diesen Zielen entgegenstehen.

In der ersten Planungsphase wurden drei verschiedene Bebauungsvarianten entwickelt, die sich insbesondere in der Lage der Erschließungsstraße und der Anzahl der Wohneinheiten unterscheiden. Diese wurden den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange zur Information und Diskussion vorgestellt.

Die Variante I sieht vor, das Gelände über die vorhandene Lindenallee zu erschließen. Die Bebauung reicht bis an das Landschaftsschutzgebiet heran. Diese Variante I wurde insbesondere aufgrund der Stellungnahmen des Umweltamtes zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes und den Anregungen der Bürger nicht weiter verfolgt.

Die Variante III sieht die Erschließung von der Straße Markscheiderhof über ein privates Grundstück im westlichen Teil des Plangebietes vor. Da der Eigentümer jedoch einer Erschließung des neuen Baugebietes über sein Grundstück ablehnend gegenüber steht, wurde auch diese Variante nicht weiter bearbeitet. Die Bebauungskante wurde in dieser Variante III bis auf die Höhe der bestehenden Bebauung entlang der Kölner Straße zurückgesetzt.

Die Erschließungsvariante II sieht einen unmittelbaren Anschluß des neuen Baugebietes an die Kölner Straße vor. Diese Erschließung hat den Vorteil, dass die bestehenden Wohngebiete nicht durch zusätzlichen Erschließungsverkehr beeinträchtigt werden. Zudem kann der erhaltenswerte Baumbestand, d.h. die Lindenallee gesichert werden. Außerdem stellt die Inanspruchnahme von für die Erschließung benötigten Privatgrundstücken für den Grundeigentümer keine unannehmbare Härte dar, da er auch von der Planung durch die Ausweisung von Wohnbauflächen profitiert. Da diese Erschließungsform somit den Bedürfnissen der Anwohner bzw. Grundeigentümer sowie den ökologischen Belangen am besten entspricht, wurde diese Variante II weiterverfolgt und die vorliegende Bebauungsplankonzeption auf den Grundlagen dieser Erschließungsform aufgebaut. Die Anbindung an die Kölner Straße stieß beim Rheinischen Straßenbauamt als Träger der Baulast zunächst auf Ablehnung. Mittlerweile wurde jedoch ein Verfahren zur Verschiebung der Grenze der Ortsdurchfahrt in nördliche Richtung eingeleitet.

Die nördliche Bebauungskante reicht bei der favorisierten Variante II ebenfalls bis an das Landschaftsschutzgebiet heran. Diese etwas höhere Anzahl der Wohneinheiten

gegenüber der Variante III ist sinnvoll, da zum einen der Bedarf nach Wohneigentum im Mülheimer Süden gegeben ist, zum anderen hierdurch die Wirtschaftlichkeit der Erschließung verbessert sowie die Ausnutzung der bestehenden örtlichen Infrastruktur in Selbeck positiv unterstützt wird.

7. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits ein ökologisches Gutachten für den Raum des Plangebietes in Auftrag gegeben. Hauptthema ist die Ermittlung und Bewertung der Planungsgrundlagen und die Erstellung von Planungshinweisen. Anhand von ökologischen Kriterien werden Aussagen über die Belange von Natur und Landschaft (Naturhaushalt) formuliert. Ebenfalls wird ein ökologisch begründetes Planungskonzept empfohlen.

Die auf dieser Grundlage entwickelte Planung strebt den Ausgleich zwischen den Belangen der Umwelt und den städtebaulichen Zielsetzungen an. Beabsichtigt ist der Erhalt und die Integration wertvoller ökologischer Strukturen in die künftige Planung wie z. B. die Lindenallee, die Grünlandbrachen und die Obstbäume.

Die Realisierung des neuen Wohngebietes wird sich zwar positiv auf die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Selbeck auswirken, es sind jedoch in bezug auf die Eingriffe in den Naturhaushalt auch negative Aspekte zu verzeichnen. Durch die geordnete städtebauliche Arrondierung dieses Freiraumpotentials wird der Ortsrand von Selbeck im Übergang zum Golfplatz und der freien Landschaft räumlich ausgeformt bzw. gefaßt. Gleichzeitig soll die zusätzliche Wohnbebauung die Stärkung der infrastrukturellen Situation bewirken und dem Interesse nach Einfamilienhäusern ein Angebot gegenübergestellt werden.

Da die geplanten Baumaßnahmen sich an der vorhandenen baulichen Struktur orientieren und die Integration vorhandener Grünstrukturen zum Ziel haben, bleibt bei der Umsetzung der Planung der Charakter des Ortsbildes erhalten.

Andererseits wird durch eine Bebauung in Natur und Landschaft eingegriffen, wodurch in diesem Bereich eine Änderung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Die hieraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen der Planung werden durch Kompensationsmaßnahmen gemildert bzw. ausgeglichen, die durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt wurden. Die als Ausgleich für Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen vorgesehene Aufwertung der Umgebung sowie die ökologisch orientierte Weiterentwicklung der Grünlandbrachen, Fettweiden und Ackerflächen wird sich positiv auf die Natur und Landschaft auswirken.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes wurde im Hinblick auf Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen überprüft. Die Neubebauung findet nur in Bereichen ohne Bodenbelastung statt. Für einige bereits bebaute Grundstücke an der Kölner Straße sind nach neueren Bewertungsgrundlagen keine Sicherungsmaßnahmen mehr erforderlich.

Neue Stellungnahmen des Landesoberbergamtes haben ergeben, dass eine Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist, innerhalb des Plangebietes nicht durchzuführen ist. Auswirkungen auf die Planung durch Einwirkungen des früheren Erzbergbaus liegen daher für das Plangebiet nicht vor.

8. Zusammenfassung der während der Trägeranhörung zum Bebauungsplanverfahren „Markscheiderhof - K15“ eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägung

Gegen die Hauptziele des Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Jedoch stimmte das Rheinische Straßenbauamt in Wesel bzw. das Rheinische Straßenbauamt in Essen, das heute zuständig ist, einer Anbindung des Plangebietes an die freie Strecke der Kölner Straße/B1 nicht zu.

Mit dem Rheinischen Straßenbauamt in Essen sollten weitere Verhandlungen geführt werden, um eine Einigung über die Erschließung zu erzielen. Bis zum Satzungsbeschluß sollten der Sachverhalt geklärt und die Bedenken ausgeräumt werden.

Diese Variante der Erschließung wurde aufgrund der Vermeidung von zusätzlichen Verkehren in bestehenden Wohngebieten, dem Ziel der Sicherung einer erhaltenswerten Lindenallee, der Vermeidung einer Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilen für öffentliche Verkehrsflächen sowie auch aufgrund zahlreicher Anregungen der Bürger als die Erschließungsform erachtet, die den Ansprüchen der verschiedenen Beteiligten am besten entspricht. Daher wird weiterhin am vorliegenden Erschließungskonzept festgehalten.

Vom Gesundheitsamt, dem Umweltamt sowie auch vom (früher zuständigen) Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten wurden weitergehende Untersuchungen hinsichtlich der Altlastensituation gefordert.

Zwischenzeitlich wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. Im Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung wurde eine Kennzeichnung für Grundstücke an der Kölner Straße vorgenommen. Nach Maßgabe der heute anzuwendenden Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung als bundeseinheitliche Bewertungsgrundlage ergeben sich für das Plangebiet jedoch keine Einschränkungen in der Bodennutzung, so dass diese Kennzeichnung entfiel.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Ein mit dem Fachamt abgestimmtes Versickerungskonzept für die Niederschlagswasserableitung und -versickerung des im Neubaugebiet anfallenden Niederschlagswassers liegt bereits vor.

Die von den Trägern öffentlicher Belange ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet und daraufhin Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Entsprechende Anregungen und Bedenken des Kommunalverbandes Ruhrgebiet (KVR) können daher als ausgeräumt angesehen werden. Wenngleich der KVR gegen die Errichtung von Wegeverbindungen durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bedenken geäußert hat, wird insbesondere die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Theodor-Fließner-Werk als so wichtig eingestuft, dass ein Verlauf durch ökologisch aufzuwertende Flächen in Kauf genommen wird. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr über die mögliche Lage eines Fuß- und Radweges ist bereits erfolgt.

Die vom (früheren) Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Essen geäußerten Bedenken gegen eine reine Wohnbebauung aufgrund der Emissionen, die vom Golfplatzgelände ausgehen, konnten durch ein Lärmschutzgutachten ausgeräumt werden.

Die von den Versorgungsträgern (RWW, RWE, rhenag, Telekom) geäußerten Anregungen bezüglich der Sicherung, Neuverlegung etc. von Versorgungsleitungen wurden z.B. durch Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Berücksichtigt wurde aufgrund der Anregungen auch die Festsetzung eines Standortes für Wertstoffsammelbehälter im Plangebiet.

Soweit Stellungnahmen den nördlichen Teilbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes „K15“ betrafen, der nun nicht mehr zum räumlichen Geltungsbereich „K15a“ gehört, sind diese ausgespart worden.

9. Zusammenfassung der Anregungen und der Abwägung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Markscheiderhof - K15“

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden im wesentlichen die folgenden Aspekte von Bürgern in der Bürgerversammlung am 25.11.1993 sowie schriftlich in der Zeit bis zum 15.12.1993 vorgebracht.

Mehrere Bürger wiesen darauf hin, dass die Erschließung des neuen Baugebietes nicht über die Lindenallee erfolgen sollte, da diese in ihrem derzeitigen Bestand erhalten werden sollte. Zudem entstünde ein zusätzliches Gefährdungspotential für die

Kinder, die den Spielplatz erreichen wollten. Die Erhaltung des Spielplatzes auf den Flächen des Markscheiderhofes in seiner jetzigen Form und Größe wurde gefordert. Zudem wäre bei einer Haupteerschließung des neuen Wohngebietes über die Straße Markscheiderhof und die Lindenallee die Dimensionierung der Straße Markscheiderhof für den zusätzlichen Verkehr ungeeignet. Daher wurde eine Erschließung unmittelbar von der Kölner Straße gefordert bzw. befürwortet.

Eine Inanspruchnahme ihrer privaten Grundstücksflächen für Erschließungsflächen lehnten die jeweils betroffenen Bürger ab. Sie wiesen darauf hin, dass es sinnvoller sei, nur solche Planungsalternativen vorzuschlagen, die zumindest mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt seien.

Eigentümer der Grundstücke an der Kölner Straße merkten an, dass eine künftige Bebauung auf die im rückwärtigen Teil der Gärten vorhandenen Teiche und Obstbäume Rücksicht nehmen sollte.

Ein Ehepaar wies darauf hin, dass sie keine Bebauung westlich und nördlich des Spielplatzes wünschen. Zur Abrundung des Ortsteiles Selbeck sei es ausreichend, wenn die Fläche östlich des Spielplatzes bis zur Kölner Straße als Wohnbaufläche vorgesehen würde.

Zwei Eigentümer baten um die Einbeziehung ihrer Flurstücke in die Wohnbauflächen des Plangebietes.

Von einem anderen Bürger wurde außerdem die Errichtung einer Filiale eines Lebensmittelkonzerns im Plangebiet angeregt.

Insbesondere von Bewohnern, Mitarbeitern und sonstigen mit dem Theodor-Fliedner-Werk in Verbindung stehenden Personen wurde die Einrichtung eines Fuß- und Radweges zwischen dem Theodor-Fliedner-Werk und dem Ort Selbeck angeregt, da die jetzige Verbindung entlang der Kölner Straße oder über die Wedauer Straße gefährlich insbesondere für Kinder und zum Teil zu weit bzw. zu beschwerlich für die Bewohner sei. Ein Fuß- und Radweg könne das „Dorf“ und den Ort Selbeck besser verknüpfen und eine Integration fördern.

Es wurde außerdem angemerkt, dass das angrenzende Land des Theodor-Fliedner-Werkes nicht als Ausgleichsfläche genutzt werden sollte, um auf lange Zeit nicht das Zusammenwachsen vom Theodor-Fliedner-Dorf zur Ortsmitte Selbeck zu verhindern.

Vom BUND, Kreisgruppe Mülheim wurde geäußert, dass eine Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes lediglich durch einen Bebauungsplan ohne ein gesondertes Verfahren rechtlich nicht korrekt und nicht ausreichend sei. Des weiteren wurde angemerkt, dass die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit den bisherigen Festsetzungen des Landschaftsplanes unvereinbar sei, da sowohl das Landschaftsbild als auch die ökologischen Funktionen des Plangebietes entscheidend verändert würden. Es wird eine Beurteilung über den Bebauungsplan erst nach Erstellung der Gesamtplanung Kölner Straße für möglich erachtet.

Soweit Eingaben den nördlichen Teilbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes „K15“ betrafen, der nun nicht mehr zum räumlichen Geltungsbereich „K15a“ gehört, sind diese ausgespart worden.

Nach der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung sowie auch auf der Basis des Entwurfs des Ökologischen Gutachtens zum Bebauungsplan K15 wurde die Planung modifiziert. Der überwiegende Teil der Anregungen der Bürger konnte in der Planung berücksichtigt werden. Es wurde die ursprüngliche Zielvariante II weiterentwickelt, die eine Erschließung des Baugebietes unmittelbar von der Kölner Straße aus beinhaltet. Auf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen im Bereich Markscheiderhof/Wedauer Straße kann so verzichtet werden. Diese Erschließung bietet außerdem den Vorteil, dass die bestehenden Wohnquartiere nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden. Gleichzeitig wird die als erhaltenswert eingestufte Lindenallee durch das neue Wohngebiet nicht beeinträchtigt, sondern Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche mit integriertem Spielplatz.

Eine detaillierte Unterrichtung der von Planungen betroffenen Eigentümer vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde auch im Hinblick auf die Erarbeitung verschiedener Varianten für entbehrlich gehalten. Sie wird auch durch die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nicht gefordert. Die Bürgerinformation erfolgte nach den einschlägigen Regelungen des BauGB. Die Varianten wurden in der Bürgerversammlung umfassend vorgestellt und erörtert.

Entgegen einer Anregung konnte nicht völlig auf eine Bebauung nördlich und westlich des Spielplatzes verzichtet werden, da eine klare Abgrenzung des Ortsrandes von Selbeck, die Stärkung der Infrastruktur des Stadtteils sowie die Festsetzung von Wohnbauflächen zur Deckung des anhaltenden Bedarfs nach Wohneigentum insbesondere für Einfamilienhäuser ein Ziel der Planung war.

Bei der Abgrenzung des Ortsrandes Selbeck konnte dem Wunsch nach Einbeziehung von weiteren Flurstücken nicht entsprochen werden, da so die Siedlungskante nach Westen hin „aufgeweicht“ würde und somit ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entstünde. Auch eine Ausweitung der Wohnbauflächen nach Norden konnte nicht erfolgen, da zum einen unmittelbar an das derzeitige Baugebiet nördlich ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Zum anderen weist die Bereichsplanung Kölner Straße für diesen Geländeabschnitt ein sogenanntes „Fenster zur Landschaft“ aus.

Die Anwerbung eines Lebensmittelfilialisten kann nicht direkter Bestandteil einer Bebauungsplanung sein. Die Errichtung eines Supermarktes würde zusätzlichen Verkehr in die Siedlung tragen, da eine unmittelbare Erschließung bzw. Anlieferung von der Kölner Straße verkehrstechnisch nicht sinnvoll oder nicht möglich ist. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird jedoch für Selbeck als ausreichend eingeschätzt.

Der Einrichtung eines Fuß- und Radweges zur Verknüpfung des Theodor-Fliedner-Werkes mit dem Ortskern von Selbeck ist mit Vertretern des Theodor-Fliedner-Werkes und des Umweltamtes im Grundsatz abgestimmt, die Lage auf den Flächen des Theodor-Fliedner-Werkes wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, um eine flexiblere Anlegung des Weges zu fördern. Die Anlage des Weges ist nach Erteilung einer Befreiung nach § 69 Landschaftsgesetz (Querung des Landschaftsschutzgebietes) möglich. Die Wegeführung ist so vorgesehen, dass das Landschaftsschutzgebiet nur in geringem Umfang durch den Weg beeinträchtigt wird.

Über die Inanspruchnahme der Flächen des Theodor-Fliedner-Werkes für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft konnte im Verlauf der Planung eine Einigung erzielt werden.

Das Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nachrichtlich übernommen. Daher handelt es sich um ein korrektes rechtliches Vorgehen. Die landschaftlichen Belange wurden sowohl im ökologischen Gutachten als auch aus dem hieraus hervorgehenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt und bewertet. Im weiteren Verfahren wurden die einzelnen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Kompensation des Eingriffes erfolgt innerhalb des Plangebietes und auf einer Fläche in enger räumlicher Umgebung.

10. Anregungen von Bürgern und Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken von einigen Initiativgruppen und vom BUND geäußert, die den Bedarf an Wohnbauflächen in Mülheim generell bezweifeln und zudem eine Aufschließung von Außenbereichsflächen ablehnen. Hinterfragt wurde auch die Eignung des Planbereichs für Wohnbauzwecke wegen Bodenbelastung und eine vermutete Gefährdung durch früheren Erzbergbau. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch die vom Landesoberbergamt Dortmund vorgeschlagene Korrektur der Grenze des Einwirkungsbereiches kritisiert und in ursächlich taktische Verbindung zur Ausweitung der Wohngebiete gebracht.

Den vorerwähnten Bedenken konnte im Abwägungsvorgang keine ausreichende Gewichtung beigemessen werden, soweit eine Wohnbebauung grundsätzlich und auf

den angesprochenen Flächen der evtl. Bodenbelastung wegen bemängelt wurde. Eine unverträgliche Ausweitung der Wohnbebauung zum Nachteil des Außenbereiches wurde nicht erkannt. In den neuen Wohngebieten sind gutachtlich ermittelte relevante Bodenbelastungswerte nicht nachgewiesen. Auch die Beurteilung der im Bereich der bereits bebauten Grundstücke an der Kölner Straße ermittelten Werte nach den nunmehr anzuwendenden bundeseinheitlich geltenden Maßstäben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der entsprechenden Durchführungsverordnung (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hat einen Gefahrenverdacht nicht bestätigt; eine besondere Kennzeichnung im Bauleitplan ist nicht mehr erforderlich.

Unberechtigt ist die in Schriftsätzen anklingende Vermutung, im Interesse einer Vermarktung künftiger Baugrundstücke seien Fragen vorhandener Bodenbelastung unzureichend geklärt worden. Im Plangebiet sind hinreichende Bodenuntersuchungen durchgeführt worden, die eine ausreichende Aussage über Bodenbelastungen erlauben.

Der Anregung, das Bebauungsplanverfahren erst nach Sicherstellung der Sanierung der Fläche des ehem. Erzbergwerkes Neudiepenbrock III (im Umfeld des Plangebietes) weiterzuführen, wurde nicht gefolgt. Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass von dieser Altlast keine Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

Weder Zweifel am Bedarf von Wohnbauflächen im Stadtgebiet überhaupt noch der Verweis auf bisher nicht voll ausgenutzte Baugebiete konnten zu einer Aufgabe der Planungsziele führen, weil das vorrangige Ziel, den Ortsteil Selbeck auf absehbare Zeit städtebaulich zu konsolidieren, nur durch eine angemessene Ausweitung bisheriger Baugebiete erreichbar ist. Unter Wahrung der Wesensmerkmale und Maßstäbe vorhandener Baustruktur ergeben sich zudem günstige Voraussetzungen für die Bildung von Eigenheimgrundstücken, für die eine Nachfrage aus dem Kreis der Mülheimer Bürgerschaft bestätigt wird.

Kritische Überlegungen, die Änderung der Grenze des Einwirkungsbereiches früheren Erzbergbaus stünde in ursächlichem Zusammenhang mit den Aufschließungsabsichten, entbehren jeglicher Basis. Es war zudem bemängelt worden, dass eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, obwohl im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan derartige Eintragungen bestanden. Im vorausgegangenen Anhörungsverfahren für die Neuaufstellung/Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt sind durch das Landesoberbergamt die bisherigen Kennzeichnungen überprüft worden. Hierbei hat sich anhand der dort vorhandenen Unterlagen kein Hinweis auf heute noch mögliche Einwirkungen des ehem. Erzbergbaus auf die Bereiche westlich der Kölner Straße ergeben; dieses Ergebnis ist im gegenwärtigen Bebauungsplanverfahren für den Selbecker Raum ausdrücklich bestätigt worden. Im Nachvollzug dieser Erkenntnisse erfolgt die zeichnerische Korrektur im Verfahren zur 133. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die keinerlei nachteilige rechtliche Auswirkungen für einzelne Grundstückseigentümer hat.

Bedenken gegen die Sicherheit der Abdeckung der ehem. Hausmüll- und Bauschuttdeponie können im vorliegenden Verfahren unberücksichtigt bleiben. Die Fläche liegt nunmehr außerhalb des Plangebietes. Eine Neubewertung der Deponiefläche ist in Bearbeitung. Unabhängig davon wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Altablagerung mit sauberem natürlichen Lössboden überdeckt ist und kein Grundwasser aus dem Verdachtsflächenbereich in Richtung des Plangebietes strömt.

Im Hinblick auf die bisher ermittelten Bodenbelastungen des ehem. Tankstellengrundstückes wurden Bedenken gegen die Festsetzung einer privaten Grünfläche ohne zusätzliche Untersuchungen bzw. rechtlich gesicherte Sanierungsmaßnahmen erhoben. Diesen Bedenken wurde Rechnung getragen und weitere Untersuchungen beauftragt. Da die abschließenden Ergebnisse jedoch noch nicht vorliegen, wurde dieser Bereich vom bisherigen Verfahrensbereich abgetrennt.

Aus der Selbecker Bürgerschaft wurden keine Bedenken gegen die Ziele der Planung geäußert. Von Grundstückseigentümern an der Wedauer Straße wurde lediglich angeregt, die überbaubaren Flächen zu erweitern; dieser Anregung wurde gefolgt.

Vom Rheinischen Straßenbauamt Essen als Träger der Baulast der Kölner Straße wurde einer unmittelbaren Anbindung des Baugebietes an die Kölner Straße zunächst nicht zugestimmt. Nach Gesprächen wurde jedoch mittlerweile ein Verfahren zur Verschiebung der Grenze der Ortsdurchfahrt in nördliche Richtung eingeleitet. Die Bedenken werden somit als ausgeräumt angesehen.

Das Staatliche Umweltamt Duisburg äußerte Bedenken hinsichtlich der Entwässerung, da das Regenüberlaufbecken (RÜB) Selbeck noch zu sanieren sei. Bauvorhaben könnten erst an das Kanalnetz angeschlossen werden, wenn die Sanierung des RÜB abgeschlossen sei. In die Begründung wurde daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11. Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die sowohl von Bürgern als auch vom Staatlichen Amt für Umweltschutz vorgetragenen Bedenken bezüglich der beabsichtigten Nutzungsfestsetzung für das ehem. Tankstellengrundstück an der Kölner Straße gaben Anlass, weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die abschließenden Ergebnisse der orientierenden Bodenuntersuchung liegen noch nicht vor. Es ist jedoch absehbar, dass noch detailliertere Nachuntersuchungen auf dem Grundstück zu veranlassen sind. Um nicht das gesamte Planverfahren zu blockieren, wurden der Bereich der Tankstelle und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen vom bisherigen Verfahrensgebiet abgetrennt. Da Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser in das angrenzende südliche Plangebiet hinein nach den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen ausgeschlossen werden können, kann der Teilbereich für die vorgesehene Neubebauung vorab zur Rechtskraft geführt werden.

Der Anregung von Bürgern, die Baugrenzen auf den Grundstücken an der Wedauer Straße auszuweiten, wurde entsprochen. Hierdurch wird auf den überdurchschnittlich großen Grundstücken eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße angemessene Bebauung ermöglicht. Weiterhin wurde eine auf diesen Privatgrundstücken liegende Versorgungsleitung der RWW GmbH durch ein Leitungsrecht gesichert. Ebenso wurde die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Wedauer Straße/Markscheiderhof dem tatsächlichen Ausbau angepasst. Im Rahmen eines vereinfachten Beteiligungsverfahrens wurden gegen diese Änderungen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

12. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	4,66 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,42 ha
Verkehrsfläche	1,63 ha
Grünflächen	3,34 ha
Gesamtfläche	11,05 ha

Resümee des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) vom Büro Ökoplan gemäß der gesetzlichen Vorgaben des BauGB und BNatSchG erstellt. Dieser LFB beinhaltet eine Bestandsaufnahme und -bewertung der natürlichen Gegebenheiten, eine Prognose und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen sowie Aussagen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffe und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

Ergebnisse des Gutachtens:

Die durchgeführte Bestandserfassung wurde bewertet hinsichtlich Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild in Anlehnung an das Bewertungsverfahren von A-DAM, NOHL, VALENTIN (1986).

Die ökologische Situation stellt sich wie folgt dar:

Im gesamten Untersuchungsgebiet (UG) sind zusammenhängende, überwiegend ausgeräumte Acker- und Grünlandkomplexe vorherrschend. Nur vereinzelt gliedern Gehölze oder -gruppen diese Flächen. Daneben findet man Zier- und Obstgärten und Obstgartenbrachen vor allem im Süden des UG und an der Kölner Straße. Hier liegt auch der Spielplatz "Markscheiderhof" mit einer lindenbestandenen Zuwegung, einigen Solitärgehölzen, Sträuchern und einer älteren Weißdornhecke.

Das UG wird von einem Seitenlauf des Haubaches durchflossen. Bachbegleitend findet man ein Ufergehölz aus heimischen Baum- und Straucharten. Einige Gehölzgruppen am Straßenrain der Kölner Straße und an einem gewerblich genutzten Grundstück sowie eine Kopfbaumreihe aus starkem Baumholz runden das Bild ab.

Die vorhandenen Strukturen wurden in Lebensraumkomplexe (LK) unterteilt, die sich durch ähnliche biotische, abiotische und nutzungsstrukturelle Gegebenheiten kennzeichnen und anhand verschiedener Kriterien, aus deren Kombination sich Standort- und Lebensbedingungen für bestimmte Pflanzengesellschaften und Tierarten ergeben, bewertet (siehe Tabelle 1 - Auszug aus dem LFB).

Bewertungsergebnisse: Die Lebensraumkomplexe LK 1-3 besitzen eine geringe ökologische Wertigkeit, die LK 4-7 eine mittlere und der LK 8 eine hohe ökologische Wertigkeit.

Als Ergebnis der Bewertung der Eingriffe in das Landschaftsbild, das ebenfalls anhand verschiedener Kriterien (Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Immissionsbelastungen) ermittelt wird, bleibt festzuhalten, daß der ästhetische Eigenwert des UG als mittel bis gering eingeschätzt wird.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft und das Landschaftsbild sowie die umwelterheblichen Auswirkungen dargestellt, wobei die zukünftigen Flächenversiegelungen von hoher Eingriffsintensität sind, da sie dauerhafte Veränderungen von Flächen darstellen. Damit verbunden ist der Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna und die Reduzierung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser.

Resultierend aus der Konfliktanalyse wurden eingriffsvermeidende und -mindernde Maßnahmen wie Erhalt wertvoller Vegetationselemente, grünordnerische Maßnahmen, Festlegung von wasserdurchlässigen Belägen etc. festgelegt, die in die städtebauliche Planung eingeflossen sind. Die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen hat Vorrang vor der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die anhand einer Eingriffsbilanzierung ermittelt werden, sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Kompensati-

onsflächenbedarf getrennt nach Eigentumsverhältnissen Stadt Mülheim an der Ruhr, Theodor-Fliedner-Werk und sonstige Privateigentümer durchgeführt wurde, um die unterschiedlichen Anteile der Eigentümer an Eingriffs- und Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von ca. 3,56 ha (siehe Tabelle 2).

Im Bebauungsplangebiet stehen insgesamt 2,72 ha für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung, davon 1,78 ha in städtischem Besitz und 0,94 ha im Besitz des Theodor-Fliedner-Werkes.

Ausgleichsflächen sonstiger Privatbesitzer stehen nicht zur Verfügung.

Bedingt durch die gleichzeitige Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen für die Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Siedlungsbereich, kann für die Eingriffskompensation nur 80% davon anerkannt werden, da die Sickerwässer gering beeinträchtigt sein könnten und ein gewisses Maß an Pflege für die Mulden erforderlich ist, so daß sich der volle Biotopwert der Kompensationsmaßnahmen nicht entfalten kann.

Anzurechnen sind deshalb bei der Stadt Mülheim an der Ruhr 1,52 ha und beim Theodor-Fliedner-Werk 0,8 ha so daß 2,32 ha im Plangebiet ausgeglichen sind (siehe Tabelle 3 - Flächenbilanz).

Für das Defizit von ca. 1,3 ha werden städtische Flächen im Nahbereich des Eingriffsortes zur Verfügung gestellt, auf denen die noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. (Flurstück 1129, 652 und Teilfläche aus Flurstück 1127 an der Karl-Forst-Straße)

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

Nördlich und nordwestlich angrenzend an die geplante Bebauung werden Ausgleichsflächen festgelegt mit dem Ziel, Vernetzungsstrukturen zwischen den Gehölzstrukturen am Bachlauf und den verbleibenden Grünlandflächen anzulegen. In diesen Flächen sollen auch die Versickerungsmulden für die Aufnahme der Regenwässer Platz finden. Die Muldenflächen selbst sind nur bis zu 20 cm tief und sollen als Flutrasengesellschaft (Rohrglanz, Straußgräser, Rispengras etc.) entwickelt werden. Die Randbereiche werden mit Gehölzen und heckenartigen Strukturen bepflanzt. Die Neuanpflanzungen dienen dem Aufbau einer abwechslungsreichen Landschaftsgestaltung im Übergang zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet, dem angrenzenden Golfplatz sowie der übrigen freien Landschaft. Für die verbleibenden Flächen ist eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen.

Entlang der Planstraßen werden 50 Laubbäume im öffentlichen Straßenraum angepflanzt mit dem Ziel einer siedlungsökologischen und ästhetischen Aufwertung der durch Neuversiegelung beeinträchtigten Bereiche.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Auf den intensiv genutzten städt. Fettweiden und Ackerflächen an der Karl-Forst-Straße werden Obstwiesen aus alten regional- oder lokaltypischen Arten und Sorten angelegt. Die Pflege ist auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Die Wiesenflächen sind 1-2 schürig zu mähen bzw. mit Schafen zu beweiden. Weiterhin ist eine freiwachsende 4-reihige Hecke aus landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und extensiv zu pflegen.

Nach Durchführung aller Maßnahmen gelten die Eingriffe im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen.

Kostenschätzung

Die nachfolgenden Kostenschätzungen (Tabelle 4a) beinhalten die voraussichtlichen Kosten für die Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen und einer drei- bis fünfjährigen Herstellungs- und Entwicklungspflege auf den städtischen Flächen. Die Kosten für das Theodor-Fliedner-Werk werden dabei nicht angegeben, da die anteilig erforderlichen Maßnahmen für das Theodor-Fliedner-Werk in Eigenregie auf den Flächen des Theodor-Fliedner-Werkes durchgeführt werden (Tabelle 4b).

Die Kosten für die Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht berücksichtigt und werden über das Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet. Auch die ursächlichen Kosten für die Herstellung der Versickerungsflächen ist nicht über Ausgleichsgelder zu begleichen.

Der Ausgleich für die Eingriffsflächen der sonstigen Privateigentümer findet auf den städtischen Ausgleichsflächen statt, wird diesen zugeordnet und wird dementsprechend anteilig über die Kostenerstattungssatzung nach §8a BNatSchG/§135 a-c BauGB umgelegt.

Im Rahmen dieser Satzung werden auch die Kosten für die Bereitstellung und Freilegung der erforderlichen Ausgleichsflächen aus dem Vermögen der Stadt Mülheim an der Ruhr berücksichtigt.

Der Wert zum Zeitpunkt der Bereitstellung wird vom Gutachterausschuß festgelegt.

Tabelle 1: Bewertung vor dem Eingriff

	Lebensraumkomplexe (LK)	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8
		Acker	Straßenrain	Ziergarten	Wirtschaftsgrünland	Spielplatz mit Gehölzstrukturen	Bachlauf mit begleitender Vegetation	Obstgärten, -wiesen und -brachen	Raumprägende Gehölzstrukturen
Wertkriterien									
50 %	Seitenheit des Biotoptyps	1	3	1	3	5	4	6	7
	Struktur- und Artenvielfalt	2	4	5	2	3	7	6	3
	Naturnähe	2	1	1	3	4	4	4	3
	Vollkommenheit	2	4	6	5	6	4	6	7
	Repräsentanz	2	4	2	4	5	4	6	7
	Synökologische Bedeutung	2	2	1	4	5	7	5	7
	Durchschnitt	2	3	3	4	5	5	6	6

	Entwicklungstendenz der Biotoptypenkomplexe
--	---

50 %	Grad der Ersetzbarkeit	3	2	2	8	6	6	6	7
	Gefährdungsgrad	1	4	4	2	6	5	6	7
	Durchschnitt	2	3	3	5	6	6	6	7

	Gesamtdurchschnitt	2	3	3	5	6	6	6	7
--	--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

Tabelle 2: Ermittlung der Kompensationsflächengröße

Beeinträchtigungen / Beeinträchtigte LK's (jetzi- ge Wertstufe)	überbaubare Flächen (GRZ 0,4) (Wohnbebauung und Nebenflächen)	Erschließungsstraße	Private Grünflächen	Beeinträchtigte Flächen	Kompensations- flächenbedarf
Eigentümer Stadt	Fläche insgesamt				
LK 4 Grünland (5)	5.740 m²	3.050 m²	9.160 m²	17.950 m²	
LK 5 Spielplatz mit Gehölz- strukturen (6)	780 m²	880 m²	1.640 m²	3.300 m²	
LK 7 Obstgärten, -wiesen, Brachen (6)	600 m²	250 m²	1.900 m²	2.750 m²	
Wertstufe nach Änderung resultierende Flächenkom- pensation	5 7.396 m²	5 4.408 m²	5 13.408 m²		25.210 m²
Eigentümer Theodor-Fiedner-Werk	Fläche insgesamt				
LK 1 Acker (2)	4.780 m²	2.600 m²	6.870 m²	14.250 m²	
LK 2 Straßenrain (3)		150 m²		150 m²	
Wertstufe nach Änderung resultierende Flächenkom- pensation	5 1.912 m²	5 1.130 m²	5 2.748 m²		5.790 m²
Eigentümer Privat	Fläche insgesamt				
LK 7 Obstgärten, -wiesen, Brachen (6)	1.362 m²	70 m²	2.368 m²	3.800 m²	
Wertstufe nach Änderung resultierende Flächenkom- pensation	5 1.634 m²	5 84 m²	5 2.842 m²		4.560 m²
				42.200 m²	35.560 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 4 BNatSchG	Maßnahmenbezogene Flächengröße in m² / Stückzahl / Länge in m	Auf den Gesamtkompensationsbedarf anzurechnende Flächengröße (Faktor 0,8/ 1,0**)
Stadt Mülheim / Privateigentümer			Kompensationsbedarf 29.770 m²
Fettweide und Gärten (Flurstücke 1044+1045)	Ansaat von Flutrasen in den Versickerungsflächen	10.645m² (ca. 60% der Gesamtfläche)	8.516 m²
	Extensivierung von Grünlandnutzung	5.375 m²	4.300 m²
	Anlage von 4-reihigen Hecken	(300m x 4 m) 1.200 m²	960 m²
	Anpflanzung von Strauchgruppen	550 m²	440 m²
	Anpflanzung von Kopfbäumen	ca. 30 Stk.	
	Insgesamt	17.770 m²	14.216 m²
Erschließungsstraßen im Baugebiet	Anpflanzung großkroniger Straßenbäume	50 Stk. x 20m²	
	Insgesamt	1.000 m²	1.000 m² **
Summe Kompensationsfläche			15.216 m²
Flächen für Maßnahmen			Kompensationsbedarf 5.790 m²
Acker (Flurstück 1048)	Ansaat von Flutrasen in den Versickerungsflächen	3.300m² (ca. 35% der Gesamtfläche)	2.640 m²
	Ansaat von Extensivgrünland	5.260 m²	4.720 m²
	Anlage von 4-reihigen Hecken	(160 m x 4 m) 640 m²	512 m²
	Anpflanzung von Strauchgruppen	175 m²	140 m²
Summe Kompensationsfläche			8.012 m²

Ergebnis:

Bei einem Kompensationsbedarf von ca. 3,56 ha und einer - bei Durchführung aller o.g. Kompensationsmaßnahmen - anrechenbaren Kompensationsfläche von ca. 2,32 ha verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 1,3 ha. Eine vollständige Kompensation innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes ist nicht möglich, so daß der verbleibende Kompensationsbedarf außerhalb des Bebauungsplangebietes realisiert werden muß.

10. Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung führt ausschließlich die voraussichtlichen Kosten für sofort durchzuführende Maßnahmen bei Realisierung der Kompensationsmaßnahmen auf. Zusätzlich werden anfallende Kosten für notwendige Pflegemaßnahmen innerhalb der nächsten 5 Jahre geschätzt. Eine Schätzung der über die 5-jährige Pflege hinausgehenden Folgekosten ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Tabelle 4a: Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen Stadt Mülheim an der Ruhr

Nr. der Festsetzung	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	Menge	Preis je Einheit	Betrag
	Kostenschätzung für sofort durchzuführende Maßnahmen			
IIc	Anlage von 4-reihigen Hecken			
	Anpflanzung von Heistern (Heister, 2xv., o.B., H. 150-200 cm) und Sträuchern (Sträucher 2xv., o.B., H. 100-150 cm incl. Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten	1.200 m²	12,-	14.400,-
IIId	Anpflanzung von Kopfweiden			
	Neuanpflanzung von Kopfweiden inklusive Beschaffung des geeigneten Pflanzmaterials und Pflanzarbeiten	30 Stk.	5,-	150,-
IV	Versickerungsmulden			
	Ansaat von Flutrasen incl. Saatbeetbereitung und Beschaffung des geeigneten Saat-/Pflanzmaterials	10.645m²	3,50	37.257,5
	Gruppenweises Anpflanzen von Binsen im Bereich der Einläufe (je Einlauf 8 Stk.)	32 Stk.	4,-	128,-
	Gruppenweise Anpflanzung von Sträuchern (2xv., o.B., H. 100-150 cm) incl. Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten	550 m²	12,-	6.600,-
II-IV	Anlage von Zäunen	160 m	20,-	3.200,-
	Summe			61.735,5

Anm.:

- Die Kosten zur Erstellung der Versickerungsflächen werden nicht als Kompensationskosten berechnet.
- Die Kosten für die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen (Pflanzung von 50 Straßenbäumen (Hochst., 3 xv., m. Db.) x 1.200,- DM = 60.000,- DM) werden über das Erschließungsbeitragsrecht umgelegt.

Nr. der Festsetzung	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	Menge	Preis je Einheit	Betrag
	Schätzung der Pflegekosten			
IIb	Extensivierung bestehender Grünlandnutzung			
	Herbstliche einschürige Mahd der Wiesenflächen incl. Abfahren des Mahdgutes innerhalb der nächsten 5 Jahre	6.575 m²	0,80,-	26.300,-
IIc	Hecken			
	3-jährige Anwuchs- und Fertigstellungspflege, psch.	1.200 m²	12,-	14.400,-
IId	Kopfweiden			
	Köpfen der Setzlinge nach 2-jähriger Wachstumszeit incl. Entsorgen des Schnittgutes	30 Stk.	5,-	150,-
IV	Versickerungsmulden			
	Einschürige herbstliche Mahd der Sohlenflächen nach Laubfall incl. Entfernen von Mahdgut und anfallendem Laub innerhalb der nächsten 5 Jahre	10.645m²	0,80	42.580,-
	3-jährige Anwuchspflege der Gehölzpflanzungen, psch.	550m²	12,-	6.600,-
	Summe			90.030,-

	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes	Menge	Preis je Einheit	Betrag
	Kostenschätzung für sofort durchzuführende Maßnahmen			
	Anlage einer Obstwiese			
	Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstämme 2xverpfl. o.B., Stammhöhe 160-180 cm) inklusive Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten	65 Stk.	160,-	10.400,-
	Baumverankerung und Schutz gegen Wildverbiß / Verdunstungsschutz inklusive Pflanzschnitt und Mulchen	65 Stk.	90,-	5.850,-
	Ansaat von Extensivgrünland, Standardmischung N2, incl. Saatbeetbereitung und Bereitstellung des Saatgutes	3000 m²	3,50	10.500,-
	Anlage eines Weidezauns einschl. Lieferung	165 m	20,-	3.300,-
	Anlage einer 4-reihigen Hecke			
	Anpflanzung von Heistern (Heister, 2xv., o.B., H. 150-200 cm) und Sträuchern (Sträucher 2xv., o.B., H. 100-150 cm incl. Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten	200 m²	12,-	2.400,-
	Summe			32.450,-

Schätzung der Pflegekosten				
	Obstwiese			
	2 maliger Erziehungsschnitt im Herbst, incl. Entsorgen des Schnittgutes	65 Stk.	25,-	3.250,-
	Herbstliche einschürige Mahd der Wiesenflächen incl. Abfahren des Mahdgutes innerhalb der nächsten 5 Jahre	13.000 m²	0,80,-	52.000,-
	4-reihigen Hecke			
	3-jährige Anwuchs- und Fertigstellungspflege, psch.	400 m²	12,-	4.800,-
	Bedarfsposition: in den ersten 3 Jahren Wässern in der Vegetationsperiode, 50 Liter pro Baum und Durchgang, je Durchgang pauschal	50 Stk.	900,-	
	Summe			60.050,-

Tabelle 4b: Kompensationsmaßnahmen Theodor-Fliedner-Werk

Nr. der Festsetzung	Kompensationsmaßnahmen	Menge
	Sofort durchzuführende Maßnahmen	
Ila	Umwandlung von Acker in Grünland	
	Ansaat von Extensivgrünland, Standardmischung N2, incl. Saatbeetbereitung und Bereitstellung des Saatgutes	5.260 m²
Iic	Anlage von 4-reihigen Hecken	
	Anpflanzung von Heistern (Heister, 2xv., o.B., H. 150-200 cm) und Sträuchern (Sträucher 2xv., o.B., H. 100-150 cm incl. Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten	640 m²
IV	Versickerungsmulden	
	Ansaat von Flutrasen incl. Saatbeetbereitung und Beschaffung des geeigneten Saatgutes	3.300m²
	Gruppenweises Anpflanzen von Binsen im Bereich der Einläufe (je Eintauf 8 Stk.)	24 Stk.
	Gruppenweise Anpflanzung von Sträuchern (2xv., o.B., H. 100-150 cm) incl. Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten	175 m².
II-IV	Anlage von Zäunen	30 m
	Pflegaufwand	
Ila	Extensivgrünland	
	Herbstliche einschürige Mahd der Wiesenflächen incl. Abfahren des Mahdgutes innerhalb der nächsten 5 Jahre	5.260 m²
Iic	Hecken	
	3-jährige Anwuchs- und Fertigstellungspflege, psch.	640 m²
IV	Versickerungsmulden	
	Einschürige herbstliche Mahd der Sohlenflächen nach Laubfall incl. Entfernen von Mahdgut und anfallendem Laub innerhalb der nächsten 5 Jahre	3.300 m²
	3-jährige Anwuchspflege der Gehölzpflanzungen, psch.	175 m²

8. Festsetzungen

(siehe auch Plan Nr. 4 "Maßnahmen / Festsetzungen")

Die nachfolgend formulierten grünordnerischen Maßnahmen wurden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 20 und 25 BauGB entwickelt und sind im Zuge der Beteiligungs- und Genehmigungsverfahren als Festsetzungen in den rechtsgültigen Bebauungsplan zu übernehmen bzw. einzuarbeiten (§ 8a BNatSchG).

Die beschriebenen Maßnahmen erfüllen als Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen unterschiedliche Funktionen. In ihrer Gesamtheit tragen sie als umfassendes Grünkonzept sowohl den gesetzlichen Forderungen nach Eingriffsminderung und Eingriffskompensation als auch nach gestalterischen Ansprüchen Rechnung. Ihre Realisierung fördert eine ökologisch verträgliche Gesamtentwicklung des Plangebietes und gewährleistet eine ökologisch wirksame und gestalterisch attraktive Gestaltung des neuen Ortsrandes.

I Bindungen für die Erhaltung und Sicherung wertvoller Gehölzbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Baumbestand im Baustellenbereich gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen" und der "RAS-LG4 - Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen" vor Beeinträchtigungen fachgerecht zu sichern.

II Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

II a Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

Die Ackerfläche nordöstlich der geplanten Bebauung (Flurstück 1048) ist - ausgenommen der darauf vorgesehenen Versickerungsflächen - in Extensivgrünland umzuwandeln:

Die Ansaat der Wiesenflächen ist entsprechend der Empfehlungen der LÖBF für Extensivgrünland mit der Standardmischung N2 vorzunehmen (FOERSTER 1990).

Grundsätzlich ist die Mahd der Wiesenflächen auf max. 1 Schnitt /Jahr zu reduzieren. Dieser sollte im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Aus Gründen der Ausmagerung ist die Düngung der Fläche nicht gestattet.

Die gesamte Fläche ist durch Einzäunung vor dem unsachgemäßen Betreten zu schützen.

II b Extensivierung bestehender Grünlandnutzung

Die intensiv genutzten Fettweiden (Flurstücke 1044 und 1045) sind - ausgenommen der vorgesehenen Versickerungsflächen - in extensives Grünland mit Wiesenutzung umzuwandeln.

Grundsätzlich ist die Mahd der Wiesenflächen auf max. 1 Schnitt /Jahr zu reduzieren. Dieser sollte im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Aus Gründen der Ausmagerung ist die Düngung der Fläche nicht gestattet.

Die gesamte Fläche ist durch Einzäunung vor dem unsachgemäßen Betreten zu schützen.

II c Anlage von Hecken

Entsprechend der zeichnerischen Darstellungen des LFB sind im Grenzbereich zwischen Bau- und Ausgleichsflächen 4-reihige Hecken anzulegen. Verwendung finden ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (Pflanzenabstand 1 x 1 m),

z.B.:

Bäume (Hochstamm 2 x verpfl., St.U. 8-10 cm):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Sträucher (Sträucher/Heckenpflanze 2 x verpfl., Höhe 100-150 cm):

Echte Mispel (*Mespilus germanica*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Comus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Die freiwachsende Hecke ist nach Abschluß einer 3-jährigen Anwuchspflege extensiv zu pflegen und ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

II d Anpflanzung von Kopfweiden

Entlang der Grenze der Grünlandfläche an der Wedauer Straße (Flurstück 1044) ist eine vorhandene Kopfbaumreihe auf einer Länge von ca. 200 m durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Für die Neuanpflanzungen ist Pflanzgut aus lokalen Beständen zu verwenden. Die Pflanzäste sollten einen Durchmesser von mind. 5 cm aufweisen und - auf eine Länge von 3 m geschnitten - ca. 70 cm tief in die Erde eingegraben werden. Der Pflanzabstand beträgt 7 m.

Nach 2 Jahren Wachstumszeit sind die Setzlinge erstmals in 2 m Höhe zu köpfen. Eine fortlaufende, fachgerechte Pflege von Neuanpflanzungen und Altbestand ist langfristig zu gewährleisten.

III Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

III a Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen

Die neu angelegten Erschließungsstraßen sind fortlaufend entsprechend der zeichnerischen Darstellung des LFB mit insgesamt 50 hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

Die Anpflanzung ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme 3 x verpfl. mit Drahtballierung, St.U. mind. 18 cm) durchzuführen, z.B.

Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Fassen's Black' oder 'Royal Red'), Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Rossica major'), Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire')

Die Begrünung ist abschnittsweise einheitlich mit jeweils einer Baumart durchzuführen. Die Größe der Baumscheiben beträgt mind. 3 m²; sie ist mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen (z.B. Efeu (*Hedera helix*), Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum* oder ähnliches).

Straßenbegleitende Stellplatzflächen sind in die Begrünungsmaßnahme einzubeziehen.

IV Maßnahmen in Versickerungsmulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 a LWG NW)

Unverschmutztes Regenwasser von Straßen, Stellplätzen und einem großen Teil der Dachflächen wird über offene, gepflasterte Rinnen in begrünte Versickerungsmulden eingeleitet und einer Versickerung über den belebten Boden zugeführt.

Zur Entwicklung einer standortgerechten Flurgesellschaft in den Versickerungsflächen erfolgt die Ansaat der Muldensohlen mit den folgenden Arten im angegebenen Mischungsverhältnis:

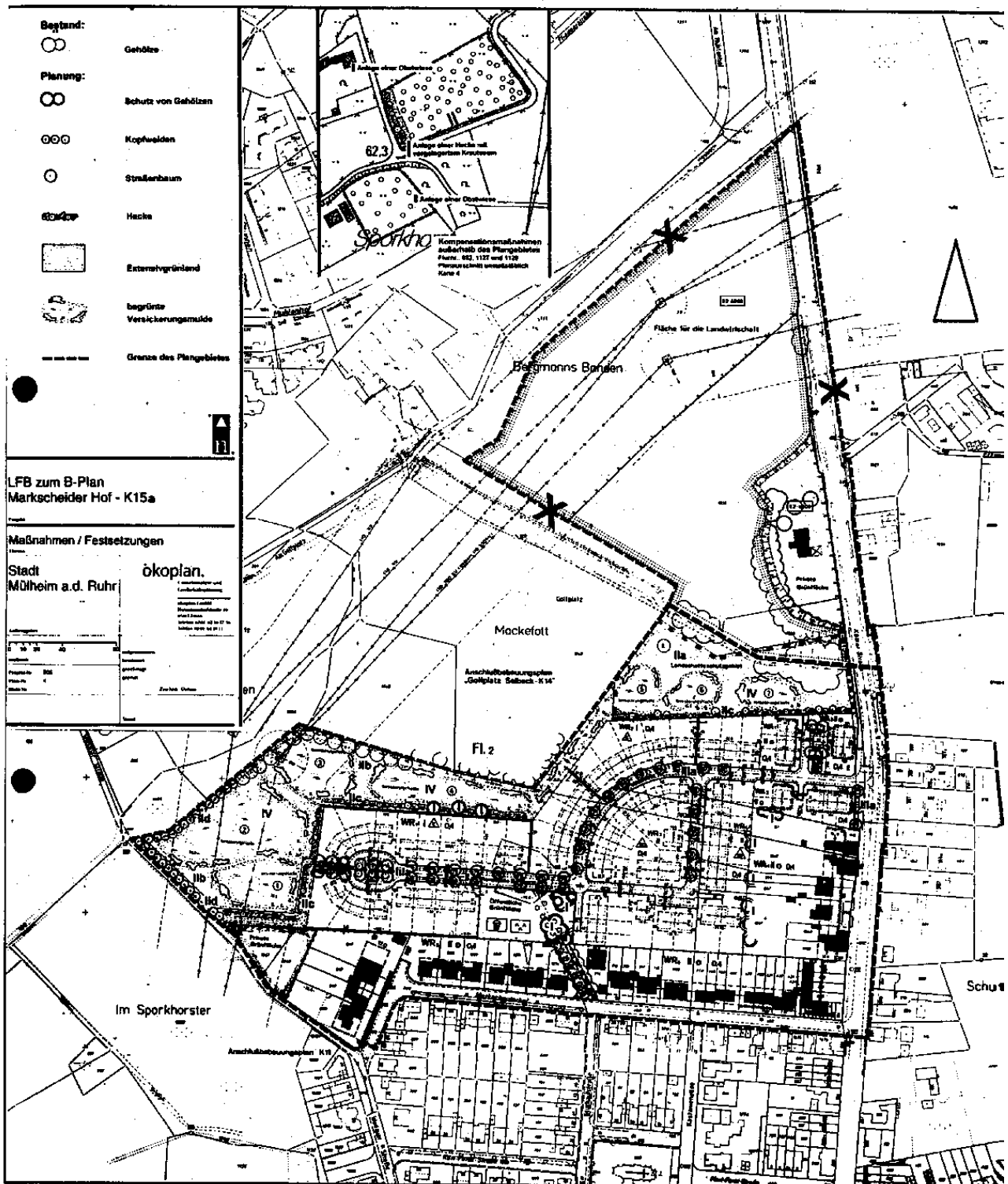
Botanischer Name	Dt. Name	Gewicht %
<i>Agrostis gigantea</i>	Riesen Straußgras	15%
<i>Agrostis stolonifera</i>	Weißes Straußgras	15%
<i>Alopecurus geniculatus</i>	Knick - Fuchsschwanz	5%
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr Glanzgras	30%
<i>Poa trivialis</i>	Gemeines Rispengras	35%

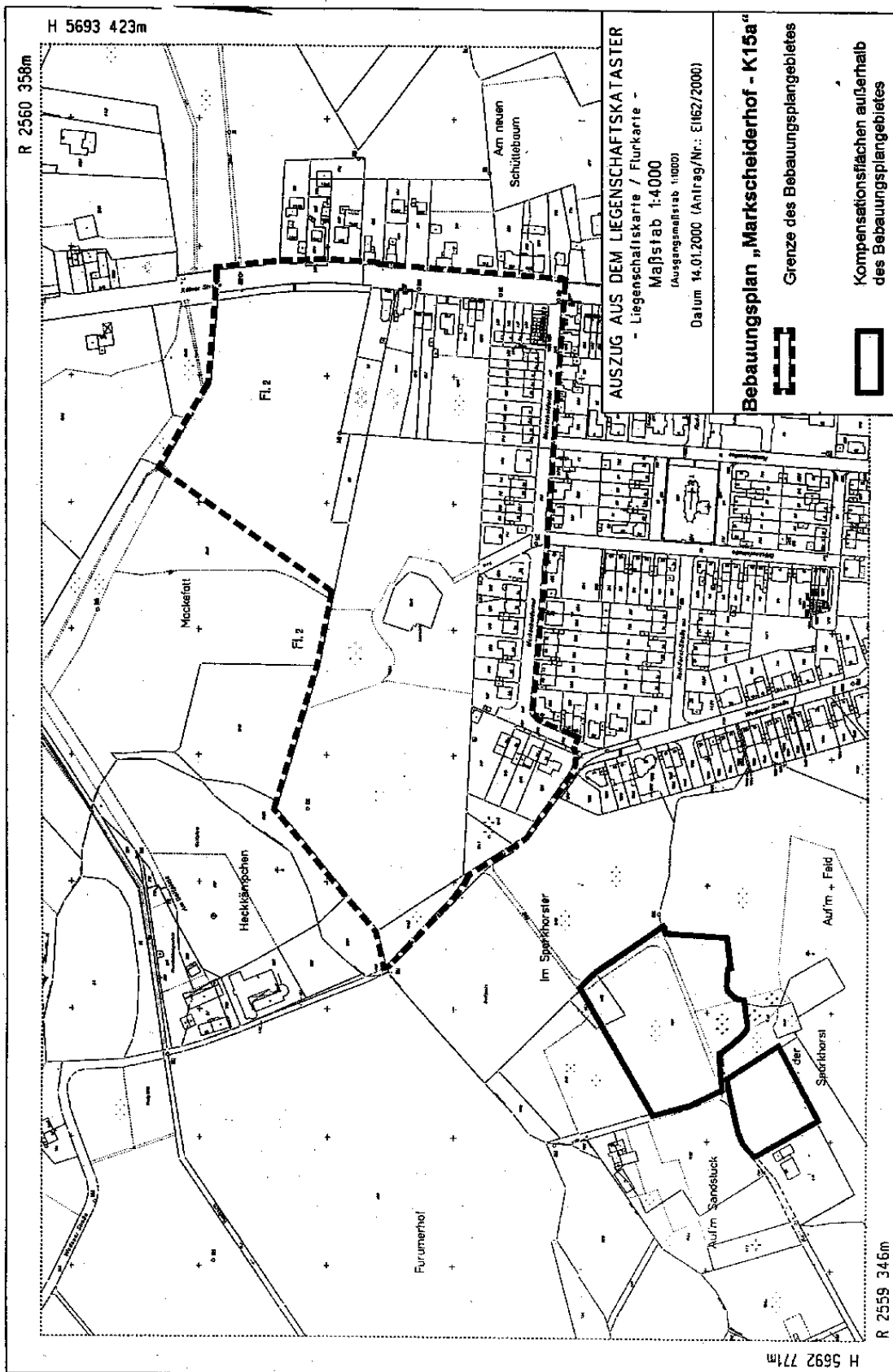
Zusätzlich sind im Bereich der Einläufe *Juncus effusus* (Flatter-Binse) und *Juncus inflexus* (Blaugrüne Binse) in Trupps zu je 5-8 Stk. zu pflanzen.

Ca. 5% der Muldenflächen sind in den Randbereichen mit standortgerechten Sträuchern (2 x verpfl., Höhe 100-150 cm, Pflanzabstand 1x1 m) in Gruppen zu 5-10 Stk zu bepflanzen, z.B: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Korb-Weide (*Salix viminalis*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Öhrchen-Weide (*Salix aurita*), Sal-Weide (*Salix caprea*).

Die Pflege der Versickerungsmulden erfolgt extensiv durch einschürige herbstliche Mahd der Muldensohlen nach Laubfall. Das Mähgut und anfallendes Laub sind zu entfernen. Die Pflege der Gehölze beschränkt sich auf eine 3-jährige Anwuchspflege.

Detaillierte Angaben zur Regenwasserversickerung werden durch das Gutachten des Ingenieurbüros KAISER (1998) gemacht. Ein entsprechender Plan liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.





Bebauungsplan

"Markscheiderhof – K15a"

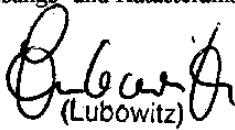
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 16.03.1999 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 12.04.1999 bis einschließlich 12.05.1999 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

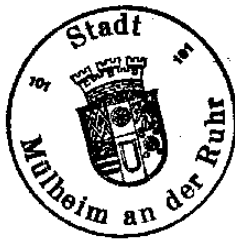
Mülheim an der Ruhr, den 11.09.2000

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



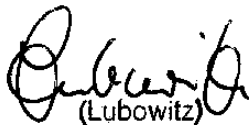
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 30.03.2000 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 11.09.2000

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

