

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Kölner Straße / Winsterstraße – K 17"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan „Kölner Straße / Winsterstraße – K 17“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316)

Planungsbüro:



Memeler Straße 19
42781 Haan
Fon: 02129-34 44 46
Fax: 02129-34 44 47

Im Auftrag der Stadt:



Stadtplanungsamt

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO
und § 6 Abs. 2 Nr. 3
BauNVO

Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise mit nachfolgenden Sortimenten zugelassen werden:

- Reisemobile, Mobilunterkünfte,
- Wintergärten, Gartenhäuser,
- Gartenmöbel,
- keramische Erzeugnisse für die Gartengestaltung.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
sowie § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis
Nr. 8 BauNVO

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO sowie § 6 Abs. 3
BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO sowie § 4 Abs. 3
Nr. 1 bis 5 BauNVO

2. Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück Kölner Straße 170 (Gemarkung Saarn, Flur 50, Flurstück 86).

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Mischgebiet (MI) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

4. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m.
§ 9 Abs. 1 a und §§ 135 a
– 135 c BauGB

Eingriffe auf den mit A 1-5 und B 1-3 bezeichneten Grundstücken - siehe Übersichtsplan Anlage 1 - werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes an der Holdestraße (Gemarkung Menden, Flur 5, Flurstücke 121 und 122) – siehe Übersichtsplan Anlage 2 – zugeordnet.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m § 8a Abs. 1
BNatSchG und § 1a BauGB

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

6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die östlich angrenzende Kölner Straße, sind in den mit IV, V und VI gekennzeichneten Bereichen die Außenteile der Gebäude und Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV, V bzw. VI gem. DIN 4109 auszuführen. In den Bereichen Markenstraße, Am Anger und Faulenkamp sind in den mit III und IV gekennzeichneten Bereichen die Außenteile der Gebäude und Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III und IV bzw. gem. DIN 4109 auszuführen.

Die Luftschalldämmung von Außenteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten mindestens das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$, res entsprechend der Signatur erreicht wird:

- erf. $R'_{w, res} = 35$ dB herzustellen (Lärmpegelbereich III),
- erf. $R'_{w, res} = 40$ dB bei der Signatur Lärmpegelbereich IV,
- erf. $R'_{w, res} = 45$ dB bei der Signatur Lärmpegelbereich V,

- erf. $R'_{w, res} = 50$ dB bei der Signatur
Lärmpegelbereich VI.

Für die mit der Signatur „Lärmpegelbereich IV, V und VI“ gekennzeichneten Gebäudefronten gilt: Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 auszustatten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen einen gleichwertigen Schallschutz erbringen.

7. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

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

Werbeanlagen

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen allein an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Werbeanlage ist je ansässigem Betrieb und eine Weitere auf einer gemeinschaftlichen Werbeanlage an der Zufahrt zum Betriebsgrundstücks zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Die Fläche einer einzelnen Werbeanlage darf max. 4,0 m² betragen.

Werbeanlagen sind an der Fassade des Betriebsgebäudes anzubringen. Ausgenommen davon sind gemeinschaftliche Werbeanlagen an der Grundstückszufahrt.

Je Betriebsgrundstück sind bis zu 5 Fahnen zulässig. Die Fläche einer Fahne darf max. 3,0 m² und in der Summe 15 m² betragen.

Selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Lichtstrahler, sog. Skybeams und Laser sind in allen Baugebieten unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Baudenkmäler

§ 9 Abs. 6 BauGB

Die Gebäude Kölner Straße Nr. 150, 152, 154 sind in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der laufenden Nummer 489 als Baudenkmal (Fachwerkhäuser) eingetragen.

2. Landschaftsschutzgebiet

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr, vom

Im Südwesten liegen Teilflächen des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr.

2.2.2.15 „Broich-Speldorfer Wald und Lintorfer Mark“.

28.02.2005

3. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafen Düsseldorf International und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Für die luftrechtlichen Belange ist in diesem Gebiet der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf maßgebend. Der geplante Standort liegt unterhalb des An- und Abflugsektors der Piste 07, ca. 5.200 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

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

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 175,8 m über NN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftbehörde einzuholen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12-17 Luft VG

III. Hinweise**1. Kampfmittelräumdienst**

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die

§§ 15 und 16 DSchG NW

ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Baumschutz

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

4. Dachbegrünung

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

5. Grenzabstände für Pflanzen

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

6. Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

7. Bergbau

Nach den vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, hat in den Bereichen des Plangebietes kein Bergbau stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Bergbau möglicherweise umgegangen ist. Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräumen im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen eine Sachverständigenstelle z.B. das DMT – Institut für

Wasser- und Bodenschutz, Baugrundinstitut bei der DMT Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Am Technologiepark 1 in Essen oder Taberg GmbH Nord, Zechenstraße 3 in Lünen hinzu zuziehen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gem. § 63 des Bundesberggesetzes (vom 13.08.1980, BGBl. I, S. 1310) Grundstückseigentümer das Recht haben sich über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes durch Grubenbildeinsicht bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, zu unterrichten. Die Grubenbildeinsicht ist zu beantragen.

8. Trinkwasserleitungen

Im Bereich der Winsterstraße verlaufen Trinkwasserleitungen der RWW Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH – z.T. über private Grundstücksflächen – für die eine Schutzstreifenbreite von 4,0 m vorgegeben ist. Im Bereich der Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Sicherheit der Rohrleitungen gefährden; insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden sowie Niveauveränderungen des Geländes vorgenommen werden.

9. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Plangebietes beträgt 96 m³/h. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen. Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

10. Hochspannungsfreileitung

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine 110-kV Hochspannungsfreileitung (Lintorf - Thyssen/Mülheim) der RWE Net AG mit einem Schutzstreifen von je 18,0 m beidseitig der Leitungsachse (insgesamt 36,0 m). Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens bedarf der Zustimmung der RWE Net AG, die im Rahmen einer Detailplanung die möglichen Gebäudehöhen festlegen werden.

Voraussetzung für jegliche Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist eine Vereinbarung zwischen Eigentümer bzw. Bauherr und der RWE Net AG, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit technische und rechtliche Einzelheiten geklärt werden.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 5,0 m erreichen. Der Leitungsmast 28 der Trasse ist in einem Umkreis von min. 10,0 m Radius von jeglichen Maßnahmen freizuhalten.

Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine leitungsgefährdende Höhe erreichen, ist ein Rückschnitt durch den Eigentümer bzw. Bauherrn auf eigene Kosten durchzuführen.

Alle leitungsgefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf den Grundstücken zu gewährleisten.

11. Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

12. Beleuchtung

Die Beleuchtung der Grundstücke und Werbeanlagen muss mit der Nachbarschaft konfliktfrei und mit den Immissionsrichtwerten nach Licht-Richtlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Lichtimmissionen (Licht-Richtlinie vom 13.09.2000 veröffentlicht im MBl. NRW 2000, S. 1283) verträglich sein.

13. Niederschlagswasserversickerung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Auf das erforderliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

14. Barrierefreiheit

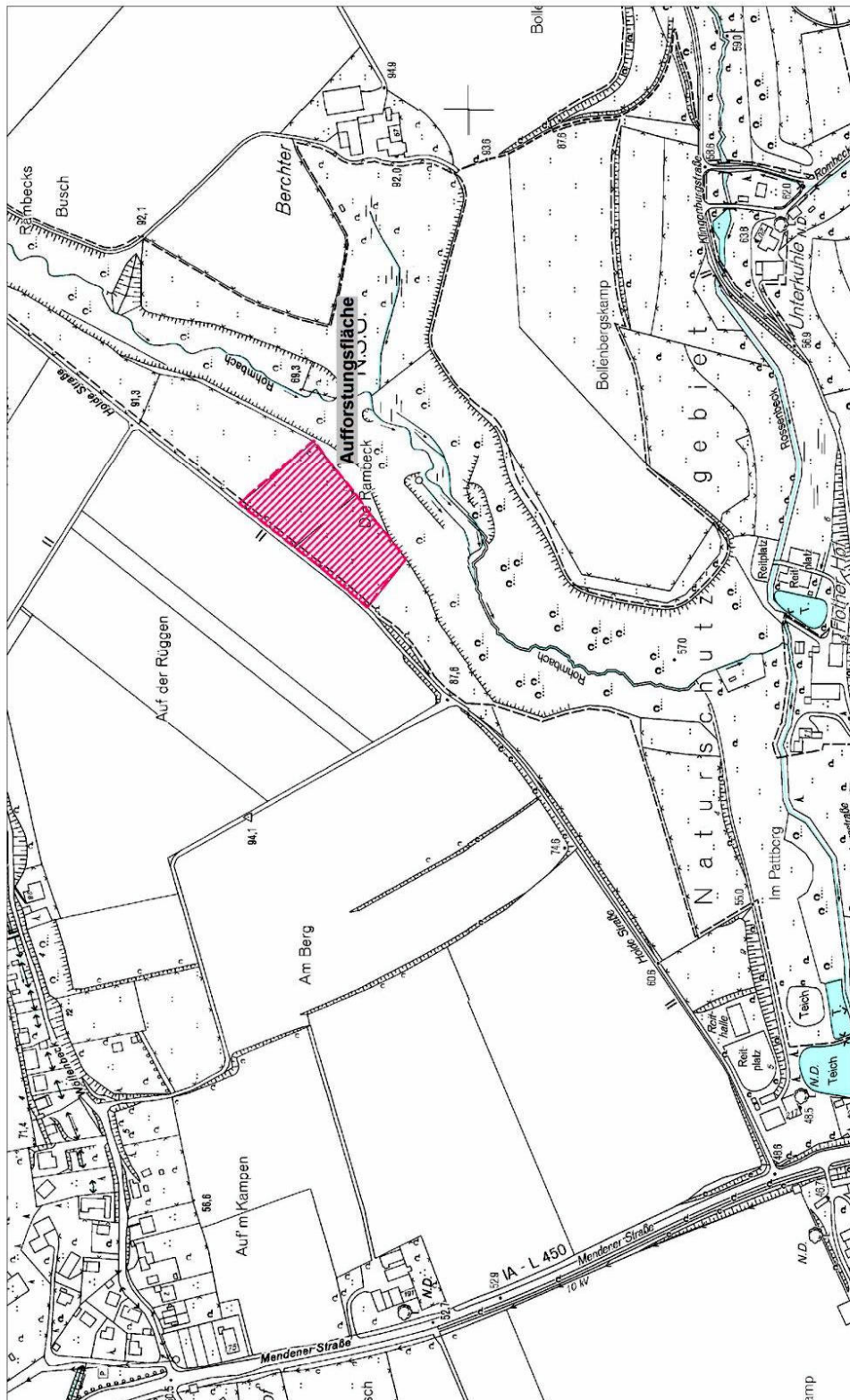
Sofern Wohngebäude errichtet werden, die mehr als zwei Wohnungen aufweisen, muss ein Geschoss gemäß § 49 Abs. 2 BauO NRW barrierefrei erreichbar sein. Die Räumlichkeiten müssen mit dem Rollstuhl zugänglich und

nutzbar sein.

In Bezug auf die Gestaltung des Straßenraums sowie von Fuß- und Radwegeanlagen wird auf das Behindertengleichstellungsgesetz NRW (01.01.2004) insbesondere auf § 1 Abs. 1 und 2, § 4 und § 7 Behindertengleichstellungsgesetz NRW sowie die Ausführungen der DIN 18024-1 hingewiesen.



Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen



Ausgleichsflächenkataster
Mülheim an der Ruhr

Auszug: Aufforstung Hölde Straße
Stand März 2008
Maßstab 1 : 5.000

© Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Umweltschutz
Rasterkarten: Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster
Alle Nutzungen und Vervielfältigungen, auch auszugsweise, nur
mit schriftlicher Zustimmung des Herausgebers.

Bebauungsplan „Kölner Straße / Winsterstraße – K 17“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Begründung einschließlich Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)

Planungsbüro:



Memeler Straße 30
42781 Haan
Fon: 02129-566 209-0
Fax: 02129-566 209-16

Im Auftrag der Stadt:



Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis:

TEIL A: BEGRÜNDUNG

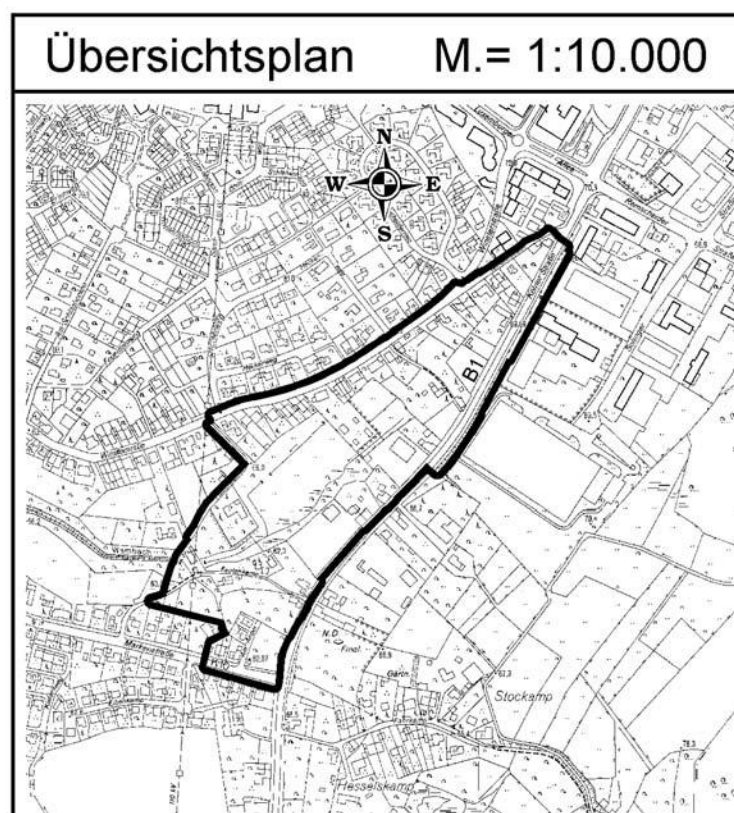
1.	Räumliche und strukturelle Situation	
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Bestand innerhalb des Plangebietes	3
1.3	Nachbarschaft und Umfeld	4
1.4	Verkehrliche Anbindung	4
2.	Planungsrechtliche Situation	
2.1	Gebietsentwicklungsplan	5
2.2	Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept	5
2.3	Teilraumentwicklungskonzept Saarn	5
2.4	Landschaftsplan	6
2.5	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.6	Bereichsplanung Kölner Straße	6
2.7	Bebauungspläne / Fluchtlinienpläne	6
2.8	Klimaanalyse	7
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4	Stellplätze, Garagen und Carports	12
4.5	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	12
4.6	Private Grünflächen	12
4.7	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.8	Nebenanlagen	12
4.9	Erschließung und ruhender Verkehr	12
4.10	Gestaltung nach landesrechtliche Vorschriften	13
4.11	Immissionsschutz	14
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	17
7.	Vereinfachtes Änderungsverfahren	18
8.	Städtebauliche Kenndaten	19
9.	Planungsalternativen	20

TEIL B: UMWELTBERICHT

1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
2.	Ziele des Umweltschutzes	21-24
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24-45
4.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	45-46
5.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	46
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	47-48
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
8.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	49-50
9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen	50-51
10	Zusammenfassung	51

Teil A: BEGRÜNDUNG**1. Räumliche und strukturelle Situation****1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes am südlichen Rand des bebauten Ortsteiles Saarn und wird im Norden durch die Winsterstraße, im Westen durch den Faulenkamp, im Süden durch die Markenstraße sowie im Osten – z.T. außerhalb des Plangebietes - durch die Kölner Straße (Bundesstraße B 1) begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 11,6 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann nachfolgendem Übersichtsplan entnommen werden:

**1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes**

Entlang der Winsterstraße und der Markenstraße erstreckt sich eine aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung, die größtenteils aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Im rückwärtigen Bereich der Winsterstraße befinden sich im Innenbereich neben Hausgärten der Wohnbebauung große und zusammenhängende, z.T. stark durchgrünte und durch Gehölzstrukturen geprägte Flächen. Der innere Bereich des Plangebietes liegt z.T. innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005.

Entlang der Kölner Straße wird die Nutzungsstruktur durch verschiedene gewerbliche Nutzungen z.B. Ausstellungsplätze und Verkaufsstellen für Wohnmobile, Mobilheime, Wintergärten usw. aber auch durch Wohnen geprägt. Insbesondere im nördlichen Bereich der Kölner Straße befinden sich mehrere eingeschossige Einfamilienhäuser. Im Süden im Bereich der Einmündung der Markenstraße / Kölner Straße befinden sich stark durchgrünte Grundstücke. Ein Betrieb für Gartengestaltung hat hier seine Lagerfläche. Auf einer Teilfläche wurde ein Retentionsfilterbecken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gebaut. Im Südwesten verläuft eine 110-KV-Hochspannungsleitung über einen Teilabschnitt des Bebauungsplans.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Die Umgebung östlich der Kölner Straße wird im nördlichen Teilbereich geprägt durch z.T. großflächige Betriebe des Gewerbegebietes „Solinger Straße“. Weiter südlich schließen sich kleine und mittlere Gewerbebetriebe bzw. Wohngebäude im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Fahrkamp – I 16“ an. Südlich und südwestlich des Plangebietes schließt eine reine, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung im Bereich der Straßen Eibenkamp, Markenstraße und Faulenkamp an. Westlich bzw. nordwestlich befinden sich durch Wohnnutzung geprägte Strukturen entlang der Winsterstraße und Heckenweg. Die aufgelockerte Bebauung weist zwischen ein und drei Geschossen auf.

Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Im nahe gelegenen Bereich der „Saarner Kuppe“ wie auch im rd. 1,5 Km entfernt liegenden Saarner Stadtteilzentrum befinden sich Schulen, Kindergärten und Einzelhandelsangebote des täglichen und des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs.

1.4 Verkehrliche Anbindung

Die an der östlichen Plangrenze verlaufende Kölner Straße erfüllt als Bundesstraße (B1) eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Von Süden kommend ist sie gemäß Verkehrsentwicklungsplan bis zur Einmündung der Markenstraße als Außenstrecke, weiter Richtung Norden als Ortsdurchfahrt eingestuft. Die B1 verbindet die südlichen Stadtteile mit der Mülheimer Innenstadt und dient zugleich als Zubringer zum Autobahnkreuz Breitscheid (BAB 52/BAB 3). Die Kölner Straße ist damit für Mülheim eine wichtige Einfall- / Ausfallstraße und übernimmt eine bedeutende Verbindungsfunktion für Verkehre aus den rheinischen Ballungszentren und dem Düsseldorfer Flughafen. Die Kölner Straße ist zweistreifig ausgebaut und besitzt auf beiden Seiten Fuß- und Radwege. Entlang des Plangebietes gilt auf der B 1 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h.

Der Straßenzug Markenstraße, Oemberg, Nachbarsweg ist im klassifizierten Straßennetz der Stadt Mülheim an der Ruhr als Kreisstraße K 10 (Ortsdurchfahrt) ausgewiesen. Zudem ist er Bestandteil des Vorbehaltsnetzes und erfüllt in dem Bereich der Streckenführung eine wichtige Erschließungs- und Verbindungsfunktion für den innerstädtischen Verkehr. Die Markenstraße ist zweistreifig mit beidseitig begleitenden Fußwegen und stellenweise mit öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum ausgebaut. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt max. 50 km/h.

Die Winsterstraße dient hauptsächlich der Erschließung der Wohnbebauung und ist als Wohnstraße (beidseitig mit Fußwegen) mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgebaut.

Der Faulenkamp besitzt einen vergleichsweise geringen Straßenquerschnitt von durchschnittlich rd. 3 m ohne separat geführte Fuß- oder Radwege.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien auf der Kölner Straße und der Markenstraße gewährleistet. Die Haltepunkte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Im Gebietsentwicklungsplan vom 15.12.1999 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Kölner Straße (B 1) wird die Funktion als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr zugewiesen.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept vom 19.06.1984 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen zugeordneten Bereich zum Teilraumzentrum Saarn (C – Zentrum).

2.3 Teilraumentwicklungskonzept Saarn

Das Teilraumentwicklungskonzept Saarn (Ratsbeschluss am 10.07.2003) weist den Bereich des Plangebietes an der Winsterstraße, Fahrkamp und Am Anger als Wohnbauflächen aus. Entlang der Kölner Straße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Das Nahversorgungszentrum an der Luxemburger Allee befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Planbereich.

2.4 Landschaftsplan

Eine große Teilfläche im Inneren des Plangebietes liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005. Diese Fläche ist Teil des Entwicklungsraums „Mittellauf des Wambaches zwischen Winsterstraße und Kölner Straße“. Ziel der Landschaftsentwicklung ist der Erhalt des Mittellaufes des Wambaches und der begleitenden, ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen. Die Festsetzung Nr. 2.4.2.17 des Landschaftsplans bestimmt für den Bereich einen geschützten Landschaftsbestandteil LB „Wambachtal“ im Bereich der Straße Faulenkamp. Darüber hinaus bestehen nachfolgende Festsetzungen:

- **5.1.1.14** Die Verrohrung des Baches im Bereich des Erlengehölzes ist aufzuheben.
- **5.1.2.19** Obstwiese am Wambach oberhalb Oemberg.
- **5.1.2.20** Obstwiese am Faulenkamp westlich Kölner Straße.
- **5.2.5.45** Sehr alte Kopfbäumreihe am Faulenkamp im Bereich des Wambaches. Weitere Bäume sind abgestorben, es ist Ersatz zu pflanzen.
- **5.2.5.44** Neu gepflanzte Kopfbäumreihe "Am Oemberg" längs des Wambaches.
- **3.1.33** Grünlandbrache am Faulenkamp westl. der Kölner Straße.

Der Landschaftsplan bestimmt auf einer Teilfläche im Süden des Bebauungsplans das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 2.2.2.15 „Broich-Speldorfer Wald und Lintorfer Mark“.

2.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt entlang der Winsterstraße eine Wohnbaufläche dar. Im Bereich der Kölner Straße sind Gemischte Bauflächen bzw. südlich der Einmündung Faulenkamp Wohnbauflächen dargestellt. Im zentralen Bereich wurde der geschützte Landschaftsbestandteil sowie das Landschaftsschutzgebiet aus dem Landschaftsplan nachrichtlich übernommen. Teilflächen entlang des Faulenkamps, die nicht durch den Geltungsbereich des Landschaftsplanes umfasst sind, sind als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.6 Bereichsplanung Kölner Straße

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat 1994 als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanung die „Bereichsplanung Kölner Straße“ beschlossen.

2.7 Bebauungspläne / Fluchtlinienpläne

Der südliche Teil des Plangebietes – Bereich Markenstraße parallel zur Kölner Straße bis nördlich des Weges Faulenkamp – liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Markenstraße – K 6“, der für den Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung festsetzen sollte. Der Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig geworden.

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes – Bereich nördlich und südlich des Weges Faulenkamp – bestanden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Winsterstraße/ Faulenkamp – K 2 a“, die jedoch für diesen Teilbereich für nichtig erklärt worden sind.

Für die Kölner Straße besteht der am 20.02.1930 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Düsseldorfer Chaussee“. Für den südlichen Bereich der Markenstraße besteht der am 01.04.1959 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Eibenkamp“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Winsterstraße – K 17“ werden die bisher bestehenden Festsetzungen beider Fluchtlinienpläne, soweit diese durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst werden, außer Kraft treten.

2.8 Klimaanalyse

Der Bereich entlang der Winsterstraße im Norden bzw. Nordwesten sowie im Süden entlang der Markenstraße und Am Anger sind in der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr als „Lasträume der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ dargestellt. Charakteristisch für diese Bereiche ist:

- aufgelockerte allgemeine und reine Wohngebiete, aufgelockerte Misch- und Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete.
- aufgelockerte und offene Bauweise mit einer guten Durchgrünung.

Entwicklungsziele sind:

- Erhalt bzw. Verbesserung der Grünausstattung, Sicherung der Grünflächen zur Verbesserung bzw. zum Erhalt der Belüftung.
- Reduzierung der Emissionen durch Hausbrand.
- Begrenzung der Neuversiegelung sowie Entsiegelung bzw. Belagsänderung oder Rückbau (überdimensionierter) Erschließungs- und Stellplatzflächen, maßvolle Nachverdichtung.

Das übrige Plangebiet ist als „Regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland“ ausgewiesen. Die Funktionen werden wie folgt beschrieben:

Aufgrund geringer Emissionen ist der Ausgleichsraum Freiland in der Lage, Luftschadstoffe durch Diffusion abzubauen und sorgt durch geringe Bodenrauigkeit für eine Verbesserung der Durchlüftung. Bedingt durch die nächtliche Abkühlung fällt die Kaltluftproduktion im Freiland in der Regel hoch aus, so dass Kaltluftabflüsse oder bodennahe Flurwindssysteme angetrieben werden können. Die ausgleichenden Funktionen werden bei einer ausreichend großen Fläche, geringen Emissionen sowie u.U. einer Unterstützung durch das Relief (bei Kaltluftabflüssen) wirksam. Günstige Belüftungssituationen ergeben sich für Freiräume in Kuppen- oder Hanglagen. In der Ebene wird der Abtransport

der gebildeten nächtlichen Kaltluft erschwert, in Muldenlagen ergeben sich Kaltluftsammelgebiete ohne Auswirkungen auf die Umgebung und mit der Gefahr von Schadstoffanreicherungen. Ziele sind u.a. Sicherung und Ausbau der stadtnahen Ausgleichsräume, Freihaltung von Bebauung.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Entlang der Kölner Straße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine Gemengelage entwickelt. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern haben sich dort insbesondere großflächige gewerbliche Nutzungen etabliert. Dabei handelt es sich um Betriebe, die z.B. Reisemobile, Caravans und mobile Ferienunterkünfte bzw. Wintergärten sowie Ton- und Keramikwaren zur Gartengestaltung anbieten. Seit vielen Jahren bereits ist die Kölner Straße in Mülheim an der Ruhr ein überregional bekannter Handelsschwerpunkt für Reisemobile (die sog. Caravanmeile). Diese besondere Bündelung von entsprechenden Handelsniederlassungen ist für die Stadt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal und auch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor bzw. Arbeitgeber. In planungsrechtlicher Hinsicht ist ein Großteil des Plangebietes, insbesondere entlang der Kölner Straße und des Faulenkamps, bislang dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu zuordnen. Die in den vergangenen Jahrzehnten vollzogenen baulichen und sonstigen Nutzungen wurden bislang nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 35 BauGB beurteilt. Daher konnten die seit den 1970er Jahren ungenehmigt angesiedelten Gewerbebetriebe des Caravanhandels nachträglich baurechtlich nicht genehmigt werden. Wohnungsbauvorhaben konnten nur in dem engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB genehmigt werden. Damit für die wohnbaulichen Nutzungen im Gebiet einerseits sowie für die Gewerbebetriebe andererseits verbindliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Dadurch soll insbesondere für die ansässigen Betriebe am Standort der sog. Caravanmeile Planungssicherheit für die weitere gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Die Sicherung und Entwicklung der Reisemobilhandelsnutzungen entlang der Kölner Straße ist daher ein städtebauliches Planungsziel.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Kölner Straße/Winsterstraße - K 17“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen. Dabei gilt es, die Freiflächenpotentiale zwischen der Kölner Straße und der Winsterstraße nachhaltig zu schützen und gleichzeitig eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Baustrukturen herbeizuführen. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Wohngebiet entlang der Winsterstraße im Bestand zu sichern und in einem geringfügigen Umfang Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Für den Bereich Faulenkamp wird eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung angestrebt, die sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennut-

zungsplans ableiten lassen. In der Stadt Mülheim an der Ruhr besteht Interesse nach Wohneigentum insbesondere in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Mit der Planung soll durch bauliche Arrondierungen ein Beitrag zur Wohnraumversorgung und Bedarfsdeckung erreicht werden.

Durch die großen Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die sich unmittelbar an den Straßenraum der Kölner Straße anordnen, ergibt sich ein insgesamt heterogenes Erscheinungsbild. Ziel der Planung für diesen Bereich ist, wie bereits zuvor ausgeführt, die Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und deren spezialisierte Handelsarten sowie die Schaffung von betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten. Dadurch sollen auch vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt gehalten und ggf. neue geschaffen werden.

Im Bereich der Stichstraße Am Anger soll eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung in Form einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung erfolgen. Auch hierbei wird eine weitere Bedarfsdeckung an Wohneigentum als stadtplanerisches Ziel verfolgt. Zur Erschließung wird die Straße Am Anger verlängert und mit einer Wendeanlage versehen. Ein Anschluss der Straße Am Anger an den Faulenkamp ist vorgesehen, um zukünftig den Anwohner- und Besucherverkehr wiederum über die Straße Am Anger abzuleiten und damit den problematischen Einmündungsbereich Faulenkamp / Kölner Straße zu entlasten. Daher soll die Straße Faulenkamp im Bereich der geplanten Wendeanlage durch straßenbauliche Maßnahmen (z.B. Poller) von der Kölner Straße getrennt werden.

Mit der Überplanung des Innenbereichs zwischen Winsterstraße und Kölner Straße wird das Ziel verfolgt, die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegenden Frei- und Grünflächen auch bauplanungsrechtlich zu sichern und von einer weiteren Bebauung freizuhalten.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich entlang der Winsterstraße wird entsprechend der vorhandenen örtlichen Situation ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Arrondierungen im Bereich der Straßen Faulenkamp bzw. Am Anger wird gemäß der Entwurfsintention sowie den vorhandenen Nutzungsstrukturen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Größe, ihres Immissionsverhaltens und ihres potentiellen Verkehrsaufkommens

nicht in die mit der Planung beabsichtigte städtebauliche Gesamtsituation einer kleinteiligen und aufgelockerten Bebauung ein.

Für den Bereich entlang der Kölner Straße wird im Bebauungsplan vorwiegend ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bestimmt. Im festgesetzten Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungsarten erfolgt, da diese mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für diesen Bereich nicht korrespondieren. Es ist vielmehr beabsichtigt, die bestehenden Wohn- bzw. gewerblichen Strukturen zu erhalten bzw. bauplanungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Im Mischgebiet können Einzelhandelnutzungen allein für die Sortimentsgruppen Reise-mobile, Mobilunterkünfte, Gartenhäuser und Gartenmöbel, Wintergärten und keramische Erzeugnisse für die Gartengestaltung als Ausnahme zugelassen werden. Einzelhandelnutzungen mit diesen Sortimenten sind im Plangebiet bereits vertreten. Diese setzen sich im weiteren Verlauf der Kölner Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) weiter fort und prägen entlang der Bundesstraße B 1 die sog. Caravanmeile. Die Stadt ist bestrebt, den Standort und die vorhandenen Gewerbenutzungen der Unternehmen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und den Gewerbetreibenden planungsrechtliche Standortsicherung zu bieten.

Eine weitere Entwicklung von Einzelhandelsstandorten im Mischgebiet mit anderen – über den Zulässigkeitsrahmen hinausgehenden - Sortimenten soll ausgeschlossen sein. Mit diesen Festsetzungen soll das Teilraumzentrum Saarn (C-Zentrum) in seiner Funktion gestärkt und einzelhandelsbedingte Standortkonflikte innerhalb des Stadtgebietes vorgebeugt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit anderen Sortimentsgruppen wird vor dem Hintergrund der Planungsziele nicht angestrebt und entspricht damit auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für diesen Bereich. Die vorhandenen gewerblichen Handelsnutzungen entlang der Kölner Straße sollen im Bestand gestärkt und über das Bauplanungsrecht abgesichert werden. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant. Bereits ungenehmigt angesiedelte anderweitige Sortimente sind ausgeschlossen und auch nachträglich nicht genehmigungsfähig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Teilbereich des westlichen Faulenkamps wird die GRZ auf 0,3 festgelegt, um in diesem Gebiet eine geringere Verdichtung zu ermöglichen und der im Umfeld beabsichtigten Freiflächenvernetzung Rechnung zu tragen.

Im Bereich Faulenkamp und der Straße Am Anger wird ein Vollgeschoss festgesetzt, damit sich die Planung an die Bebauungsstrukturen im Umfeld anpassen kann. Das Teilgebiet Winsterstraße wird mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Zweigeschossigkeit im Bestand fortgeschrieben.

Wenngleich die überbaubaren Flächen im Mischgebiet wegen der benötigten Ausstellungsflächen großzügig dimensioniert sind und nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 zulässig wäre, wird für das Mischgebiet nur eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies soll die bisherige aufgelockerte Baustruktur erhalten, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung und das Baudenkmal. Es wird dennoch eine ausreichende Grundstücksnutzung ermöglicht und trägt zur Reduzierung der Versiegelung bei und unterstützt eine offene und transparente Gestaltung der Baugrundstücke.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) entlang der Winsterstraße und im Einmündungsbereich des Faulenkamp werden Einzel- und Doppelhäuser bestimmt. Dieses entspricht den Baustrukturen der bestehenden Wohnbebauung.

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht den vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Gebiet und der näheren Umgebung. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden für die gewerblichen Caravanhandelsnutzungen wegen der erforderlichen Ausstellungsflächen großzügig dimensioniert. Von der Verkehrsfläche der Kölner Straße wird um 5,0 m abgerückt, um zwischen dem öffentlichen Raum und den überbaubaren Flächen künftig eine Eingrünung der Grundstücke zu ermöglichen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) am Faulenkamp werden als Bauweise Einzelhäuser bestimmt, da durch die unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete eine darüber hinaus gehende Verdichtung planerisch nicht gewünscht ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) zwischen Kölner Straße und Am Anger wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Abschirmung für die rückwärtige Bebauung in Bezug auf den Verkehrslärm von der Kölner Straße zu erreichen. Deshalb ist das Baufenster an der Kölner Straße angeordnet, um die schutzwürdigen Wohnbereiche und Terrassen von der Lärmquelle Kölner Straße abzuwenden.

Für das Allgemeine Wohngebiet an der Markenstraße / Am Anger werden gemäß den vorhandenen Baustrukturen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

4.4 Stellplätze, Garagen und Carports

In den allgemeinen Wohngebieten werden überbaubare Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den seitlichen Abständen zu den Baufenstern als auch innerhalb der Baufenster definiert, um die rückwärtigen Bereiche der Grundstücksflächen von zusätzlicher Verdichtung freizuhalten.

Die Anlage der Stellplätze, Garagen und Carports im Mischgebiet soll nur innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen, da die Flächen ausreichend dimensioniert sind und die PKW-Verkehre aus den zu schützenden angrenzenden Bereiche herausgehalten werden sollen.

4.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere der Kölner Straße. Das dafür vorgesehene Retentionsfilterbecken ist in der Örtlichkeit vorhanden.

4.6 Private Grünflächen

Die Festlegung privater Grünflächen erfolgt, um diese Flächen im Übergang zu den im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan ausgewiesenen geschützten Flächen (Geschützter Landschaftsbestandteil und Landschaftsschutzgebiet) zu sichern und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Entwicklung des nach Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebietes. Die Maßnahmen nach den Festsetzungen des Landschaftsplans sind entsprechend umzusetzen.

4.8 Nebenanlagen

Wegen der großzügig dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen in dem Mischgebiet nur in den überbaubaren Flächen ermöglicht werden.

4.9 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in den Bereichen Winsterstraße und Kölner Straße über das bestehende Straßennetz.

Die Stichstraße Am Anger im Süden wird bis zum Faulenkamp verlängert und erhält eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage. Der Faulenkamp selbst ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Weg und entspricht nicht dem Ausbaustandard für Durchgangsverkehre. Der bisherige Stand des Ausbaus soll jedoch weiterhin beibehalten werden, um die notwendige Versiegelung im Umfeld der bestehenden Schutzgebiete auf ein Minimum zu beschränken. Bislang endet der Ausbau des Faulenkamps von der Kölner Straße aus im Bereich hinter dem Gebäude Faulenkamp 19. Der Abschnitt der Straße Faulenkamp, der von der Winsterstraße aus befahrbar ist, ist nicht in ausreichendem Maße ausgebaut. Aus diesem Grund können in dem Bereich nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, um die Verkehre, die mit einer zusätzlichen Wohnbebauung verbunden sind, zu minimieren.

Der weitere Verlauf zwischen den beiden befahrbaren Teilen der Straße Faulenkamp wird als Verbindungsweg geführt, der nur von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden soll. Aus diesem Grund wird der südwestliche Abschnitt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Die Straße Faulenkamp zwischen der stark befahrenen Kölner Straße und der Straße Am Anger ist keine eigentliche Erschließungsstraße. Der Ausbau der Erschließung soll sich in diesem Bereich auf ein notwendiges Maß beschränken. Zwischen der geplanten Wendeanlage in der Straße Am Anger und der Kölner Straße soll keine befahrbare Verbindung entstehen. Daher werden im Bereich der Straßen Am Anger und Faulenkamp Poller aufgestellt, um künftig, nach Neubau der Straße, keinen Knotenpunkt an der Kölner Straße entstehen zu lassen. Der Abfahrtsverkehr vom Kundenparkplatz des an der Kölner Straße 170 ansässigen Restaurants bleibt jedoch gewährleistet.

Im Zuge des Ausbaus der Straße Am Anger werden die erforderlichen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum nachgewiesen.

4.10 Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

Die Regelung, dass Werbeanlagen allein im Mischgebiet und nur an den Stätten der Leistung zulässig sind, sowie die Einschränkung von einer Werbeanlage pro Betrieb bzw. eine gemeinschaftliche Anlage, ergibt sich aus dem Grund, dass entlang der Kölner Straße ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungskanon auch in Bezug auf Werbeanlagen angestrebt wird. Ein weiterer Grund ist die Verkehrssicherheit. Die als Ortsdurchfahrt klassifizierte zweistreifige Kölner Straße ist stark und mit zulässigen 70 Km/h befahren. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche von den Wohn- und Betriebsgrundstücken sind z.T. unübersichtlich. Halte- oder Wendemöglichkeiten, Abbiegespuren bzw. Beschleunigungstreifen bestehen entlang der Trasse nicht. Die Regelungen zu den Werbeanlagen dient mit einer klaren und einheitlichen Gestaltungsleitlinie somit auch der Verkehrssicherheit.

Die Festsetzung in Bezug auf Höhe und Dimension von Werbeträgern dient einer Homogenisierung im städtebaulichen Erscheinungs- und Straßenbild. Auch die Festsetzung zur Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. Sichtstrahlern erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit, der Luftverkehrssicherheit und im Hinblick auf den Immissionsschutz zwischen der Wohn- und der gewerblichen Nutzung, um Konflikten möglichst frühzeitig vorzubeugen. Mit den Regelungen zur Anzahl und Größe von Fahnen soll den Gewerbebetrieben zusätzlich die Möglichkeit zum Anbringen von Werbeträgern gegeben werden.

4.11 Immissionsschutz

Auf die vorhandenen und geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet wirken verkehrliche und gewerbliche Lärmimmissionen ein. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung¹ durch den TÜV Nord durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße B 1 für die Bauflächen im Einwirkungsbereich der Kölner Straße die Orientierungswerte nach DIN 18 005 für Allgemeine Wohn- und Mischgebiete z.T. erheblich überschritten werden. Sogar die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV können in diesen Bereichen nicht eingehalten werden.

Für die unmittelbar an der Straße liegende Bebauung im Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet lassen sich wesentliche Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 15 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts feststellen. Im Bereich der Straße am Anger betragen die Orientierungswertüberschreitungen zwischen 6 und 11 dB(A) tags sowie zwischen 8 und 13 dB(A) nachts. Auch im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entlang der Winsterstraße wurden tags Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) (Gebäude Winsterstraße Nr. 13) ermittelt.

Damit den gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird, sind im Plangebiet entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Lärmschutz (z.B. durch Schallschutzwand, -wall etc.) kann entlang der Kölner Straße nicht angewendet werden. Dieses ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen, den bereits vorhandenen Baustrukturen und der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung nicht umsetzbar.

Damit die Belange des Immissionsschutz im Plangebiet berücksichtigt werden können, ist an den Gebäuden passiver Lärmschutz vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt diesbezügliche Lärmpegelbereiche fest. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelberei-

chen sind im Zuge einer späteren Bauausführung die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu berücksichtigen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G=0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,reg}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	ab 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für die mit der Signatur Lärmpegelbereich IV, V und VI gekennzeichneten Gebäudefronten sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Darüber hinaus empfiehlt es sich für die mit der Signatur Lärmpegelbereich V und VI gekennzeichneten Gebäudefronten entlang der Kölner Straße, keine Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen. Die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen sollten möglichst auf der von der Kölner Straße abgewandten Gebäudeseite umgesetzt werden.

Sofern ein Vorhaben mit entsprechenden schützenswerten Räumen auf Grundlage des Bebauungsplans umgesetzt werden soll, sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz anzuwenden. Die im Plangebiet festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erfassen allerdings nicht den bestehenden und genehmigten Bebauungsbestand. Es empfiehlt sich sicherlich auch für die vorhandenen Wohngebäude und schützenswerten Räume im Einwirkungsbereich der Kölner Straße geeignete schalldämmende Fenster einzubauen. Es wird hiermit jedoch darauf hingewiesen, dass für die Bestandsgebäude und Nutzungen der Bebauungsplan kein zwingendes Instrument zum nachträglichen Einbau z.B. von Schallschutzfenstern oder anderen Außenbauteilen dar-

¹ TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG: Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet "Kölner Straße / Winsterstraße – K 17". G.-Nr. STB-833/2006,

stellt. Lediglich bei Neubau oder wesentlichen baulichen Veränderungen sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

In Bezug auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet sowie im Umfeld des Planbereichs kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden. Lärmminierungsmaßnahmen sind für die gewerblichen Schallimmissionen demnach nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation wird durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Entwässerung im Bereich Winsterstraße erfolgt über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal (zwischen Heckenweg und Kölner Straße) bzw. Trennkanal (zwischen Heckenweg und Oemberg).

Die Straße Faulenkamp (Hausnummern 13-19) entsorgt das anfallende Schmutzwasser derzeit über einen privaten Schmutzwasserkanal. Die entwässerungstechnische Erschließung künftiger Bebauungen ist daher im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären.

Bislang entsorgt die vorhandene Bebauung an der Kölner Straße das anfallende Schmutzwasser über Kleinkläranlagen bzw. sammelt in geschlossenen Gruben.

Für die Kölner Straße ist zur Umsetzung der Kommunalen Abwasserverordnung ein Schmutzwasserkanal geplant. Die Trasse soll von der Kölner Straße über den „Faulenkamp“ in die verlängerte Straße „Am Anger“ geführt werden.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend gem. § 51 a LWG zu behandeln. Dieses gilt für die Grundstücke, die bislang unbebaut sind. Das Regenwasser soll auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und ortsnah versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Aus hydrogeologischer Sicht sind die im Plangebiet vorhandenen Böden grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es empfiehlt sich, im Zuge von entsprechenden Baumaßnahmen im Plangebiet, die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Einzelfall zu prüfen. Auf das erforderliche wasserrechtliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

Die im Plangebiet vorgesehene Fläche zur Abwasserbeseitigung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Retentionsfilterbeckens. Das durch den Straßenverkehr belastete Niederschlagswasser der Kölner Straße wird darin gesammelt, zurückgehalten, gereinigt und der Versickerung zugeführt.

6. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, der entsprechend dem Kompensationserfordernis nach § 1a BauGB auszugleichen ist. Das Bebauungsplangebiet gliedert sich derzeit in unterschiedliche Bereiche mit verschiedenen planungsrechtlichen Ausgangssituationen. Da nicht für das gesamte Plangebiet gleichermaßen ein Eingriff über den Bebauungsplan vorbereitet wird, wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sog. „Eingriffsrelevante Bereiche“ festgelegt, in denen ein Eingriff über den Bebauungsplan vorbereitet wird. Diese Bereiche wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag genauer betrachtet und bilanziert.

Nicht eingriffsrelevant (kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft) sind demnach Bereiche, in denen ein Baurecht nach § 34 BauGB bereits besteht, in denen der Bestand fortgeschrieben wird oder in denen kein neues Planungsrecht geschaffen wird (z.B. Schutzgebiete). Als „eingriffsrelevant“ gelten Bereiche, die bislang dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu zuordnen waren und die bislang nicht baulich genutzt wurden sowie Bereiche, die zwar nach § 35 BauGB zu bewerten wären, für die aber eine bauliche oder sonstige Nutzung bislang geduldet wurde.

Nach Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind die aus den geplanten Maßnahmen und den daraus folgenden Eingriffen resultierenden wesentlichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Veränderungen als gering einzustufen. Insgesamt betrachtet kann eine Verbesserung der Situation festgestellt werden, da die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nunmehr verbindlich geregelt wird.

Mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen geht hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Einschränkung / Verhinderung der Boden – Wasser – und Boden – Luft Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen einher. Im bereits versiegelten Bereich wird es durch die Planung / Bestandssicherung zu keiner Veränderung in der derzeitigen Situation kommen.

Zusammenfassend wird durch den Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von insgesamt 27.355 Punkten (ÖWE) ausgelöst. Dieses entspricht nach Angaben im Land-

schaftspflegerischen Fachbeitrag einer Ausgleichsfläche von 9.118 m². Der konkrete Eingriff und das Kompensationserfordernis der einzelnen Eingriffsbereiche ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Kompensation des Eingriffsdefizits zur Verfügung. Der Ausgleich muss deshalb außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1 a (3) BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flächen, z.B. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Die hierfür vorgesehene Fläche an der Holde Straße aus dem Ausgleichsflächenpool wurde von der Stadt bereits erworben und für den Ausgleich zur Verfügung gestellt. Die Kosten werden der Ausgleichsfläche Nr. 53-1 des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Mülheim an der Ruhr zugeordnet (Fläche zur Waldentwicklung, Anlage im Herbst 2007/Frühjahr 2008, Gemarkung Menden, Flur 5, Flurstücke 121 und 122).

Die Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen werden auf die betroffenen Grundstückseigentümer der Flächen A 1-5 und B 1-3 umgelegt. Zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a- 135 c BauGB zur Finanzierung des Ausgleichs ist die Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 21.03.2001 anzuwenden, in der alle grundsätzlichen Regelungen getroffen sind. Dabei sind alle Kosten für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstattungsfähig, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.

Die Festsetzung, dass Stellplatzflächen unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen sind, dient einer Minderung des Eingriffs in den Bodenhaushalt und soll die Versiegelung im Gebiet auf ein Mindestmaß reduzieren.

7. Vereinfachtes Änderungsverfahren

Im Anschluss an die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 14.01.2008 bis 30.01.2008 ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung haben sich bei der weiteren Planbearbeitung für Teilbereiche des Bebauungsplanentwurfes Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen ergeben.

So ergab sich aus den parallel zur öffentlichen Auslegung eingegangenen schriftlichen Anregungen einiger Anwohner eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen. Im Bereich der Straßen „Am Anger“ und „Faulenkamp“ sah der Bebauungsplanentwurf eine Arrondierungsbebauung von insgesamt fünf Einzelhäusern vor. Dabei sollte im Bereich der Straße Am Anger eine Bebauung in „zweiter Reihe“ entstehen, die durch einen privaten Erschließungsweg erschlossen werden sollte. Aufgrund der zu hohen Bebauungs-

dichte und der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurde nunmehr auf die Festsetzung von zwei Einzelhäusern im Hinterland verzichtet. Die Planzeichnung sieht nunmehr eine Straßenrandbebauung mit insgesamt drei Einzelhäusern in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung der Straße „Am Anger“ vor.

Weiterhin wurden parallel zur öffentlichen Auslegung Anregungen des Eigentümers der Grundbesitzung Faulenkamp 23 (Gemarkung Saarn, Flur 50, Flurstück 11) vorgetragen, die ebenfalls zwei Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen zur Folge hatten.

So wurde die festgesetzte private Grünfläche reduziert und in ihrer Größe gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 15.03.2005 angeglichen.

Darüber hinaus sah der Bebauungsplanentwurf eine überbaubare Fläche für ein Einfamilienhaus einschließlich einer Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports vor. Diese Fläche entsprach nicht den im Bestand vorhandenen Gegebenheiten. Die zeichnerischen Festsetzungen wurde dahingehend geändert, dass die geplante überbaubare Fläche soweit in westliche Richtung verschoben wurde, dass die geplante Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports zwischen dem geplanten Einzelhaus und der bereits vorhandenen Garage angesiedelt werden konnte.

Da alle Änderungen städtebaulich begründet waren, sie aber nicht die Grundzüge der Planung berührten, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren i.S.v. § 13 BauGB durchgeführt.

Während des vereinfachten Änderungsverfahrens wurde seitens des Eigentümers der Grundbesitzung Faulenkamp 23 (Gemarkung Saarn, Flur 50, Flurstück 11) eine weitere Anregung vorgebracht, die eine redaktionelle Änderung der zeichnerischen Festsetzungen zur Folge hatte.

Die für das bestehende Einzelhaus Faulenkamp 23 festgesetzte Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports ist nicht realisierbar, da sich an dieser Gebäudeseite Fenster und die Haustür befinden. Für das Gebäude Faulenkamp 23 besteht bereits eine Garage auf dem Grundstück. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, wurde die Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports im Bereich des geplanten Einzelhauses um die bereits bestehende Garage auf 7,00m x 14,00m erweitert, sodass dort die Unterbringung von zwei Pkws möglich ist.

8. Städtebauliche Kenndaten

Planungsdaten	Bruttobauland WA	ca. 40.650 m ²
	Bruttobauland MI	ca. 24.150 m ²

Verkehrsflächen	ca. 16.700 m ²
Grünflächen	ca. 32.700 m ²
Ver- / Entsorgungsfläche	ca. 2.300 m ²
Größe des Geltungsbereichs	ca. 116.300 m ²

9. Planungsalternativen

Die vorliegende Bebauungsplanung dient vornehmlich der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe und deren Entwicklung sowie neben der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung auch deren geringfügigen Ergänzung. Sie entwickelt sich aus den planerischen Zielaussagen des wirksamen Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan weitgehend der Klarstellung und Sicherung der Bestandssituation dient und nur in einem geringen Umfang bauliche Ergänzungen des Bestandes ermöglicht, wird von einer Prüfung von Planungsvarianten abgesehen.

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Mülheim an der Ruhr beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße/Winsterstraße-K 17“ die städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei gilt es, die Freiflächenpotentiale zwischen der Kölner Straße und der Winsterstraße nachhaltig zu schützen und gleichzeitig eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Baustrukturen herbeizuführen. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Wohngebiet entlang der Winsterstraße im Bestand zu sichern und in einem geringfügigen Umfang Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Für den Bereich Faulenkamp wird eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung angestrebt, die sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ableitet.

Ziel der Planung entlang der Kölner Straße ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit deren spezialisierten Handelsarten sowie die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten sowohl für Wohnen als auch Gewerbe. Dadurch sollen zusätzliche Wohnflächenpotenziale genutzt und auch vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt gehalten und ggf. neue geschaffen werden.

Im Bereich der Stichstraße Am Anger soll eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung in Form einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung erfolgen. Auch hierbei wird eine weitere Bedarfsdeckung an Wohneigentum als stadtplanerisches Ziel verfolgt. Zur Erschließung wird die Straße Am Anger verlängert und mit einer Wendeanlage versehen. Es ist ferner ein Anschluss der Straße Am Anger an den Faulenkamp vorgesehen, um zukünftig den Anwohner- und Besucherverkehr über die neue Erschließungsstraße abzuleiten und damit gleichzeitig den problematischen Einmündungsbereich Faulenkamp/Kölner Straße zu entlasten.

2. Ziele des Umweltschutzes

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu

		schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologische Vielfalt. § 1a III
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.

	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Klima, zu berücksichtigen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz sowie Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Luft, zu berücksichtigen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vor-sorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm,	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen

	BImSchG & VO, DIN 18005, GIRL, Lichtrichtlinie	Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Gerüche und ähnliche Erscheinungen sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Immissionsschutz dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort notwendig. Aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen (z.B. aktiver bzw. passiver Schallschutz) bzw. Schutzabständen bewirkt werden soll.
Kulturgüter	BauGB BNatSchG DSchG NW,	In der Bauleitplanung sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege insbesondere zu berücksichtigen. Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Allgemeine Bestandsbeschreibung

Entlang der Kölner Straße hat sich seit rd. den 1960er Jahren eine Gemengelage entwickelt. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern haben sich dort insbesondere großflächige gewerbliche Nutzungen etabliert. Dabei handelt es sich um Betriebe, die z.B. Reisemobile, Caravans und mobile Ferienunterkünfte bzw. Wintergärten sowie Ton- und Keramikwaren zur Gartengestaltung anbieten. Durch die großen Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die sich unmittelbar an den Straßenraum der Kölner Straße anordnen, ergibt sich ein insgesamt heterogenes Erscheinungsbild. Zudem ist ein großer Teil der Freibereiche, die gewerblich genutzt werden, stark versiegelt. Teile dieses Bereichs sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Entwicklungen, die seit den 1960er Jahren vollzogen wurden, haben das kleinräumige Siedlungs- und Landschaftsbild erheblich verändert.

Im Bereich der Winsterstraße besteht die örtliche Situation aus überwiegend kleinteiliger Einfamilienhausbebauung. Der Bereich zwischen der Kölner Straße und der Winsterstraße ist zum einen durch die rückwärtigen Hausgartennutzungen und zum anderen durch große Freiflächen geprägt. Die Freiflächen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr und stehen z.T. als Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz. Auf einem Teil dieser Freifläche wurde inzwischen eine Obstwiese innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche angelegt.

Die Straße Faulenkamp führt durch den zuvor beschriebenen Freiraum und ist durch eine vereinzelte Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Hausgärten geprägt. In der klein-

räumigen Situation überwiegt ein dörflich / ländlicher Ortscharakter. Insbesondere im Bereich des Wambaches und dessen Zulauf sind begleitende Gehölzstrukturen vorhanden.

Eine große Teilfläche im Inneren des Untersuchungsraumes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Diese Fläche ist Teil des Entwicklungsraums „Mittellauf des Wambaches zwischen Winsterstraße und Kölner Straße“. Der Landschaftsplan bestimmt auf einer Fläche im Süden des Bebauungsplans das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 2.2.2.15 „Broich-Speldorfer Wald und Lintorfer Mark“. Die Festsetzung Nr. 2.4.2.17 des Landschaftsplans bestimmt für den Bereich einen geschützten Landschaftsbestandteil LB "Wambachtal im Bereich der Straße "Faulenkamp". Ziel der Landschaftsentwicklung ist der Erhalt des Mittellaufes des Wambaches und der begleitenden, ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen.

Eine Teilfläche des Plangebietes wird durch das Biotopkataster NRW unter der Bezeichnung BK-4507-023 „Wambach“ erfasst. Das Schutzziel für diesen Bereich ist die Erhaltung und Optimierung eines überwiegend naturnahen Baches mit umliegenden, zum großen Teil bodenständigen Waldbeständen und kleinen Grünlandbereichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen folgende über § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützte Biotoptypen vor:

- Röhrichte,
- Bachbegleitender Erlenwald,
- naturnahe und unverbaute Bachabschnitte.

Planungsrechtlich ist ein Großteil des Plangebietes, insbesondere entlang der Kölner Straße und des Faulenkamps, bislang dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu zuordnen. Die in den vergangenen Jahrzehnten vollzogenen baulichen und sonstigen Nutzungen wurden bislang an dem Zulässigkeitsmaßstab von § 35 BauGB beurteilt. Daher konnten die seit den 1970er Jahren ungenehmigt angesiedelten Gewerbebetriebe des Caravanhandels nachträglich baurechtlich nicht genehmigt werden. Wohnungsbauvorhaben konnten nur in dem engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB genehmigt werden. Damit für die wohnbaulichen Nutzungen im Gebiet einerseits sowie für die Gewerbebetriebe andererseits verbindliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden allein die Bereiche einer differenzierten Betrachtung unterzogen, in den über den Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet werden. Der zum Bebauungsplan erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan bezeichnet diese Teilflächen als sog. „Eingriffsrelevante Bereiche“. Als solche sind zu benennen:

- Bereiche, für die bisher § 35 BauGB Beurteilungsgrundlage war, die bislang nicht baulich genutzt werden (als Fläche A1 – A5 bezeichnet).
- Bereiche, die zwar nach § 35 BauGB zu bewerten wären, für die aber eine bauliche Nutzung bislang geduldet wird (als Fläche B1 – B3 bezeichnet).



Der Bereich der Winsterstraße bzw. der Markenstraße ist durch die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete geprägt. Im rückwärtigen Bereich der Winsterstraße befinden sich neben Hausgärten der Wohnbebauung große und zusammenhängende z.T. stark durchgrünte und durch Gehölzstrukturen geprägte Flächen bzw. Wiesen und Weiden (LB „Oberlauf des Wambaches“). Auf diesen Freiflächen, die von einem kleinen Zufluss des Wambaches durchflossen wird, hat sich beiderseits des Baches ein Röhricht angesiedelt, das hauptsächlich von Schilf aufgebaut wird. Dieser Biotoptypenkomplex mit Obstbäumen wirkt belebend auf das Landschaftsbild. Nördlich schließt sich eine Glatthaferwiese an. Den Bach- bzw. Quellbereich begleitend hat sich ein Auenwald gebildet.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geht von der angrenzenden stark befahrenen Kölner Straße aus. Hieraus ergibt sich zudem eine Lärm- und Schadstoffbelastung für das Gebiet. Entlang der Kölner Straße wird die Nutzungsstruktur durch verschiedene gewerbliche Nutzungen z.B. Ausstellungsplätze für Wohnmobile, Mobilheime, Wintergärten usw. mit zum Teil erheblich versiegelten Flächen, aber auch durch Wohnen geprägt, die das Landschaftsbild beeinträchtigen. Insbesondere im nördlichen Bereich der Kölner Straße befinden sich mehrere eingeschossige Einfamilienhäuser. Im Süden im Bereich der Einmündung der Markenstraße / Kölner Straße befinden sich stark durchgrünte Grundstücke. Ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb hat hier seine Lagerfläche. Auf einer Teilfläche ist ein Retentionsfilterbecken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser der Kölner Straße errichtet worden. Zu diesem Vorhaben wurde bereits ein gesonderter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden überwiegend extern festgelegt.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Veränderungen) und die Freizeit- und Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzenden Wohngebiete betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund weitgehend vorhandenen wohnbaulichen Nutzung keinen erheblichen Wirkfaktor für Lärm und visuelle Belästigung dar. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes an der Kölner Straße sind in Bezug auf Lärmimmissionen (Betriebs- und Verkehrslärm) und visuelle Beeinträchtigungen (Gewerbehallen, Werbeanlagen, Beleuchtung des Betriebsgeländes) nicht erheblich. Eine aktuelle schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus der bestehenden gewerblichen Nutzung im Mischgebiet die einschlägigen Richtwerte nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) eingehalten werden können.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kölner Straße ein. Die Orientierungswerte nach DIN 18 005 (Mischgebiet: 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts und Allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) können im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 1 nicht eingehalten werden. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen hier aufgrund der Nähe zur Fahrbahn bei der bestehenden Bebauung tagsüber bis zu 15 dB(A) und nachts bis zu 17 dB(A). An den etwas entfernter liegenden Baugrenzen für eine mögliche neue Bebauung sind 2 dB(A) niedrigere Überschreitungen zu erwarten. An der geplanten Neubebauung beiderseits der Straße am Anger werden ebenfalls die Orientierungs- und die Immissionsrichtwerte überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen hier 11 dB(A) / 13 dB(A) (tags/nachts) östlich der Erschließungsstraße und 6 dB(A) / 8 dB(A) (tags/nachts) westlich dieser Straße. An der bestehenden Bebauung an der Winsterstraße werden tagsüber lediglich die Orientierungswerte überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte ebenfalls überschritten. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sind aber nur im Bereich unmittelbar vor der Abbindung dieser Straße im Norden zu erwarten.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Die 16. BImSchV legt Immissionsgrenzwerte fest, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist. In diesem Fall müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Abwägungsmöglichkeit besteht hier nicht. Zwar werden durch den Bebauungsplan keine Verkehrswege neu gebaut oder wesentlich geändert; in Ermangelung anderer rechtsverbindlicher Regelungen werden diese Werte jedoch auch im vorliegenden Fall als Grenze für eine schädliche Umwelteinwirkung herangezogen.

		Mittelungs- pegel		Beurteilungs- pegel		Orientierungs- wert		Immissions- grenzwert	
		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
I 1	Kölner Str. 172	73,6	65,8	74	66	60	50	64	54
I 2	Kölner Str. 158	74,2	66,4	75	67	60	50	64	54
I 3	Kölner Str. 152	74,5	66,7	75	67	60	50	64	54
I 4	Kölner Str. 140	70,8	63,0	71	63	60	50	64	54
I 5	Kölner Str. 132	71,5	63,7	72	64	60	50	64	54
I 6	Kölner Str. 120	69,1	61,3	70	62	60	50	64	54
I 7	Kölner Str. 114	71,2	63,4	72	64	60	50	64	54
I 8	Markenstr. 6	63,4	55,6	64	56	55	45	59	49
I 9	gepl. Am Anger	60,4	52,6	61	53	55	45	59	49
I 10	gepl. Am Anger	59,5	51,7	60	52	55	45	59	49
I 11	gepl. Am Anger	65,1	57,3	66	58	55	55	59	49
I 12	Winsterstr. 49	51,0	43,2	51	44	55	45	59	49
I 13	Winsterstr. 39	53,5	45,7	54	46	55	45	59	49
I 14	Winsterstr. 29	55,5	47,7	56	48	55	45	59	49
I 15	Winsterstr. 17	56,4	49,6	57	50	55	45	59	49
I 16	Winsterstr. 13	58,3	51,5	59	52	55	45	59	49

Tabelle zu Verkehrslärm aus der Lärmuntersuchung des TÜV NORD.

Der überwiegende Teil der Flächen westlich der Kölner Straße wird gewerblich genutzt. Von den Betrieben auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße (Bürogebäude, Reifenhandel, Büromaschinenverkauf und -wartung) sind aufgrund der Betriebsart sowie der Anordnung und Ausführung der Gebäude keine für das Plangebiet relevanten Geräuschemissionen zu erwarten. Bei den Handelbetrieben westlich der Kölner Straße kann vorausgesetzt werden, dass hier nur zur Tageszeit relevante Geräuschemissionen auftreten. Wesentliche Geräuschquellen auf den Betriebsgeländen sind dabei die Geräusche anliefernder und abtransportierender Lkw, die Geräusche von Kunden-Pkw sowie Umräum- und Rangiergeräusche. Beim Restaurantbetrieb können wesentliche Geräuschemissionen von der Unterhaltung der Gäste auf der Außenterrasse ausgehen, insbesondere wenn die Terrasse nach 22 Uhr genutzt wird.

Die Anforderungen an die Geräusche von Betrieben werden im Immissionsschutzrecht durch die TA Lärm konkretisiert, die für genehmigungs- und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Wenn die Gesamtbelastung aller Anlagen, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen, diese Richtwerte an einem Immissionsort nicht überschreitet, ist im Regelfall der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt.

Gebietsausweisung		Immissionsrichtwerte	
		Tageszeit dB(A)	Nachtzeit dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	50	35
Allgemeines Wohngebiet	WA	55	40
Mischgebiet	MI	60	45
Gewerbegebiet	GE	65	50
Industriegebiet	GI	70	70

Abb.: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm aus der Lärmuntersuchung des TÜV NORD.

Die schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass an den Wohngebäuden im Mischgebiet, die unmittelbar an die Betriebsgelände grenzen, der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) nicht überschritten wird, so dass sich eine detaillierte Berechnung für diese Gebäude nicht erforderlich ist.

Zur Klärung der Altlastensituation im Plangebiet wurde durch die Stadt Mülheim an der Ruhr – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde – eine Nutzungsrecherche durchgeführt.

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte Nr. E4-0014 (Kölner Str. 114), E4-0059 (Kölner Str. 140), E4-0061 (Kölner Str. 160) sowie die eingetragenen Altablagerungen der Nrn. E4-A1014 (Markenstraße / Am Anger), E3-A1012 und E4-L1007. Altlasten sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht vorhanden.

Die gegenwärtigen Grünstrukturen im Planungsraum, insbesondere im Bereich des Faulenkamp, können für die nähräumliche Erholung von Bedeutung sein.

Bewertung

Bezogen auf das Schutzzut Mensch ergibt sich nachfolgende Bewertung:

Lärm

Im Einwirkungsbereich der Kölner Straße ist eine erhebliche Vorbelastung im Bezug auf den Verkehrslärm festzustellen. Die einschlägigen Orientierungswerte werden z.T. deutlich überschritten. Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, in dem weite Teile bereits bebaut bzw. baulich oder gewerblich genutzt werden. Die zusätzlichen Wohn- und gewerblichen Nutzungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, tragen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens der Straßen im Plangebiet und der Kölner Straße bei. Aufgrund der festgestellten Vorbelastung und der vergleichsweise geringfügigen Anzahl zusätzlicher Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die bereits bestehende Ausgangslage in Bezug auf Verkehrslärm nur

geringfügig erhöhen wird. Durch die Planung ist bezüglich des Verkehrslärms von keinen erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Auf Grund der Vorbelastung werden, entsprechend der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung, passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Aus schalltechnischer Sicht wird der Bereich östlich der Straße „Am Anger“ als besonders kritisch eingestuft, da hier die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie Terrassen und ggf. Balkone unmittelbar zur Kölner Straße ausgerichtet sind. Der Bebauungsplan reagiert auf die Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung durch Verschiebung der überbaubaren Flächen zur Kölner Straße hin, so dass die Außenwohnbereiche durch das Gebäude abgeschirmt werden können. Es wird dennoch aufgrund der hohen Straßenlärmpegel eine lärmschützende Grundriss-Anordnung vorgeschlagen. Für die übrigen geplanten Bauflächen sowie die bestehende Bebauung sollte ein ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen angestrebt werden. An der bestehenden Bebauung an der Winsterstraße kommt es zwar zu Überschreitungen der Orientierungswerte; auf eine Festsetzung von Schallschutzfenstern kann hier aus Sicht des Gutachters verzichtet werden, da die heutzutage aus Energieeinsparungsgründen handelsüblichen Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen und damit bereits einen ausreichenden Schallschutz bieten. Um den Bewohnern der Wohnhäuser in der Nähe der Kölner Straße einen ungestörten Schlaf auch bei teilweise geöffneten Fenstern zu ermöglichen, sollte für die Neubebauung empfohlen werden, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der straßenabgewandten Hausfassade vorzusehen. Ist dies aus anderen Gründen nicht möglich, sollte der Einbau von Schalldämmlüftern empfohlen werden, wenn eine Lüftung dieser Räume nicht anderweitig gewährleistet werden kann. Bei der Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen werden die Vorgaben der DIN 4109 zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet mit den Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Im Mischgebiet sind, aufgrund des allgemeinen Gebietscharakters und Typenzwangs nach Baunutzungsverordnung, allein nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen zulässig. Es wird für den Bebauungsplan davon ausgegangen, dass die zusätzlichen gewerblichen Nutzungen die Schutzziele nach TA-Lärm einhalten müssen. In Bezug auf den Gewerbelärm ist vor diesem Hintergrund mit keinen erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt, in Tonnen für Wertstoff und Restmüll sowie in Altpapier- und Glascontainern gesammelt und durch den ge-

meindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

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

Altlasten / Altablagerungen

Nach Auswertung der Eintragungen im Verdachtsflächenkataster und sonstiger vorhandener Daten wurden die oben genannten Altstandorte und Altablagerungen im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht.

Alle untersuchten Bodenproben in diesen Bereichen unterschreiten die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Hinblick auf Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen für die planungsrechtlich vorgesehene Nutzung gewährleistet. Es sind weder Nutzungseinschränkungen noch Kennzeichnungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Luftschadstoffe

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

Die Verkehrsbelastung auf der Kölner Straße wird gem. Verkehrsstärkenkarte für das Land NRW mit 19.455 Kfz / Tag im Jahr 2005 angegeben. Der Lkw-Anteil beträgt rd. 5 %. Der durch die Planung hinzukommende Anliegerverkehr wird zu keiner erheblichen Erhöhung der Verkehrsmenge und damit zu keiner erheblichen Zusatzbelastung mit Abgasen führen.

Lichtimmissionen

An der Kölner Straße werden die Betriebsflächen bzw. Werbeanlagen der ansässigen Gewerbebetriebe – insbesondere die Reisemobil- und Caravanhändler - nach Einbruch der Dunkelheit ausgeleuchtet. Gleichzeitig sind bei den gewerblichen Nutzungen auch angestrahlte und/oder selbstleuchtende Werbeanlagen vorhanden. Die Beleuchtung der Betriebsflächen dient einerseits dem Eigentumsschutz und andererseits als Werbefläche für die auf den Außenflächen der Betriebe angebotenen bzw. ausgestellten Produkte. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes sind nur Betriebe mit einem nicht wesentlichen Störgrad zulassungsfähig. Insofern können die Auswirkungen des Umweltmediums Licht in

Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und angrenzend insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden.

Naherholung

Für die Naherholung und Freizeit haben die Bereiche entlang der Kölner Straße, Winsterstraße und Markenstraße aufgrund der vorhandenen Baustrukturen, der Verkehrssituationen sowie des damit verbundenen Straßenlärms nur eine sehr geringe Naherholungsqualität. Entlang des Faulenkamps ist Naherholung aufgrund der vergleichsweise geringen Freiflächengröße und der aus Naturschutzgründen fehlenden Zugänglichkeit nur eingeschränkt möglich. Es handelt sich hierbei nicht um der Erholung dienende Grün- oder Freiflächen, die z.B. zum Verweilen einladen. Die unbebauten Flächen befinden sich zumeist in Privatbesitz und sind durch Zäune oder Hecken eingefriedet. Die Erholungsfunktion lässt sich daher allein auf die Durchquerungsmöglichkeit für Rad- und Fußverkehr über die Straße Faulenkamp einschränken. Der Bebauungsplan sichert die über den Landschaftsplan bereits geschützten Freiflächen. Aufgrund der geringen Bedeutung für die nähräumliche Erholung werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Umweltprüfung für das Bebauungsplanverfahren "Bebauungsplan K 17 – Kölner Str./Winsterstraße" der Stadt Mülheim ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 19 (3) BNatSchG und § 42 (1) BNatSchG erforderlich. Hier wird eine Einschätzung der Situation im Hinblick auf gefährdete und streng geschützte Tierarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen. Für die inhaltliche Bearbeitung ist es anerkannte Praxis, nach der Liste der "planungsrelevanten Arten" von KIEL (2005) vorzugehen.

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindende Biotopkatasterfläche der LÖBF, das Messtischblatt nach LANUV (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) sowie die Plangebietsbegehung und Bestandserfassung geben konkrete Hinweise auf potenziell vorhandene Fauna. Folgende Tierarten sind in der Biotopkatasterfläche BK-4507-023 nachgewiesen worden: Blindschleiche, Zauneidechse, Waldeidechse, Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Steinschmärtzer (als Durchzügler), Mäusebussard, Goldammer, Baumpieper, Buntspecht.

Des Weiteren gibt das Messtischblatt 4607 nach LANUV folgende planungsrelevante Arten vor, deren mögliche Beeinträchtigung zu prüfen ist:

- Säugetiere (Braunes Langohr, Grosser Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus)
- Amphibien (Geburtshelferkröte, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte)
- Reptilien (Zauneidechse)

- Vögel (Eisvogel, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Steinkauz, Teichhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz, Waldohreule)

Für Nordrhein-Westfalen sind Zauneidechse, Mäusebussard und Steinschmätzer als regelmäßig auftretende, planungsrelevante „Streng geschützte Arten“ und „Europäische Vogelarten“, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung in Fachplanungen zu beachten.

Von einem Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsraum ist nicht auszugehen. Die Zauneidechse bevorzugt offene Bodenstellen mit sandigem, grabbarem Untergrund, die eine gute Bodenerwärmung ermöglichen. Der Untersuchungsraum weist diese Habitatstrukturen nicht auf.

Das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) nutzt Wälder als Nahrungshabitat, hat Sommerquartiere in Baumhöhlen sowie Vogel- und Fledermauskästen, im Winter in Höhlen, Stollen und Gebäuden, z.T. auch Bäumen. Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Nahrungshabitate verloren gehen. Da geeignete Nahrungshabitate im Umfeld in größerem Umfang vorhanden sind, in die ein Ausweichen problemlos möglich ist, wird ein negativer Einfluss auf den Erhaltungszustand einer evtl. vorhandenen Population ausgeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Quartiere dieser Art in Anspruch genommen. Aus diesen Gründen hat die Art für die Planung keine Relevanz.

Beim Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) ist eine Nutzung der betroffenen Gehölzbereiche als Nahrungshabitat nicht auszuschließen. Es werden potenzielle Nahrungshabitate in Anspruch genommen. Da genügend Nahrungshabitate im Umfeld vorhanden sind, in die ein Ausweichen problemlos möglich ist, wird ein negativer Einfluss auf den Erhaltungszustand der Population ausgeschlossen.

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) lebt in Gärten und Parks, auch mitten in der Stadt und bezieht ihre Sommer- und Winterquartiere überwiegend in und an Häusern. Es ist davon auszugehen, dass Jagdhabitate mittlerer Bedeutung verloren gehen oder beeinträchtigt werden. Auch für die Zwergfledermaus gilt, dass geeignete Nahrungshabitate und auch Quartiere im Umfeld in größerem Umfang vorhanden sind, in die ein Ausweichen problemlos möglich ist. Zwergfledermäuse sind, was ihre Existenzgrundlage betrifft, sehr flexibel und wechseln häufiger ihr Quartier. Sie können sich daher auch innerhalb von großen, sich ändernden Siedlungskomplexen fortpflanzen. Aufgrund der Biotopstrukturen im Plangebiet und der weiteren Umgebung ist zu erwarten, dass die betroffenen Individuen sowohl Ersatzjagdgebiete als auch Ersatzquartiere im näheren Umfeld der Eingriffsfläche finden.

Von einem Vorkommen des Kammmolch (*Triturus cristatus*) ist nicht auszugehen, da seine Laichgewässer größere, meist vegetationslose Gewässer des Offenlandes sind, welche nicht im Untersuchungsraum liegen.

Der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) braucht lichte und aufgelockerte, höhlenreiche Altholzbestände vor allem an Waldrändern und -lichtungen, an landwirtschaftlichen Höfen, Parks und Gärten. Der Gartenrotschwanz gilt als reviertreuer Brutvogel, d.h. Reviere bzw. Nisthöhlen des Vorjahres werden bevorzugt wieder aufgesucht. Allerdings ist der Gartenrotschwanz hinsichtlich seiner ökologischen Ansprüche an den Lebensraum nicht hoch spezialisiert und durchaus in der Lage, in andere geeignete Bereiche auszuweichen. Solche potenziellen Ausweichlebensräume sind nach Begutachtung im Umfeld des Eingriffs in großer Zahl ausreichend vorhanden. Aus ornithologischer, fachlicher Sicht stellt der Verlust einer Bruthöhle aufgrund der Flexibilität der Art und des Vorhandenseins geeigneter Ausweichlebensräume keinen Verlust einer bedeutenden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätte dar.

Von einem Vorkommen des Grünspecht (*Picus viridis*) ist auf Grund der strukturellen Beschaffenheit des Plangebietes und des Umfeldes auszugehen. Der Lebensraum besteht bevorzugt aus Parklandschaften mit eingestreuten Laubwäldern, Feldgehölzen, Auwäldern und Randbereichen größerer Waldungen. Der genaue Standort evtl. genutzter Nisthöhlen ist nicht bekannt. Aufgrund der Verteilung geeigneter Gehölzstrukturen kann ein Verlust potenzieller Höhlenbäume ausgeschlossen werden. Im Bereich der geplanten Maßnahmen sind keine geeigneten Altholzbestände vorhanden. Der Grünspecht gilt als sehr standorttreu, d.h. er sucht bevorzugt die im Vorjahr genutzte Bruthöhle auf. Das bedeutet aber nicht, dass er bei einem Vorhandensein geeigneter Ausweichbiotope nicht in der Lage ist, diese als Lebensraum zu erschließen. Der Grünspecht ist keine auf seltene oder gefährdete Lebensräume spezialisierte Art. Strukturell geeignete Ausweichlebensräume sind nach Begutachtung im weiteren Umfeld der geplanten Maßnahmen ausreichend vorhanden. Aufgrund des Vorhandenseins geeigneter Ausweichlebensräume kommt den potenziell betroffenen Nisthöhlen im Umfeld der geplanten Bebauung keine herausgehobene Bedeutung weder für das Individuum noch für die Arterhaltung insgesamt zu.

Der Habicht (*Accipiter gentilis*) benötigt eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft und Waldrandzone. Die Brutplätze liegen zumeist in Hochwäldern mit altem Baumbestand. Mögliche Brutstandorte liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes und außerhalb der Reichweite betriebsbedingter Auswirkungen.

Von einem Vorkommen des Mäusebussard und Steinschmätzer (als Durchzügler) ist auszugehen. Diese Vogelarten bevorzugen u.a. offenes Gelände mit Gehölzen. Der Mäusebussard (*Buteo buteo*) bevorzugt eine vielgestaltige Kulturlandschaft (Horst z.T. auf einzelnen Laub- oder Nadelbäumen). Ein Verlust von Gelegen oder Horstbäumen kann ausgeschlossen werden. Auch können bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Lebensraum und potenzielle Horststandorte ausgeschlossen werden.

Von einem Vorkommen der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) ist auszugehen (Brut in landwirtschaftlich geprägten Dörfern und Einzelhöfen). Nahrungshabitatstrukturen, die für die Art bedeutsam sind (nestnahe Grünlandflächen und Gewässer) sind im Umfeld von 100 – 200 m um die möglichen Brutplätze ebenfalls nicht betroffen.

Ein Vorkommen der Schleiereule (*Tyto alba*) kann nicht ausgeschlossen werden (Brut in Gebäuden in Offenlandbereichen). Durch die Maßnahmen entsteht keine Betroffenheit der potenziellen Brutplätze. Da potenziell geeignete Nahrungshabitate in ausreichender Zahl verbleiben, und bevorzugt genutzte Strukturen im direkten Umfeld nicht betroffen sind, wird eine Betroffenheit dieser Art ausgeschlossen.

Der Sperber (*Accipiter nisus*) bevorzugt Wälder und eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft (Neststandort v.a. in Nadelstangenholz). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Lebensstätten der Art betroffen.

Der Turmfalke (*Falco tinnulus*) hat seinen Nahrungsraum in freien Flächen mit niedriger Vegetation (Brut häufig auch in Siedlungen an/in Gebäuden). Ein Brutstandort des Turmfalken ist nicht betroffen.

Der Waldkauz (*Strix aluco*) bevorzugt Laub- und Mischwälder mit alten, höhlenreichen Bäumen (Brut auch an anderen geeigneten Plätzen jedweder Art). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Lebensstätten der Art betroffen.

Die Waldohreule (*Asio otus*) bevorzugt Randzonen von Nadel- und Mischwäldern, Feldgehölze und Baumgruppen mit angrenzenden Freiflächen. Eine Betroffenheit wesentlicher Lebensstätten wird ausgeschlossen.

Bewertung

Im Plangebiet ergeben sich durch die zuvor beschriebenen Biotoptypen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten im Bereich des Meßtischblattes 4607 ist im Planungsgebiet möglich bzw. kann nicht ausgeschlossen werden. Die strukturelle Beschaffenheit des Plangebietes entspricht den Habitatansprüchen der aufgelisteten Avifauna, so dass von einem Vorkommen auszugehen ist. Der Untersuchungsraum verfügt vor allem im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles über ein hohes Potenzial an Quartieren und Jagdhabitaten. Diese Flächen liegen jedoch nicht in den Eingriffsrelevanten Bereichen und bleiben in ihrer Funktion als Lebensraum erhalten (keine populationsrelevante Beeinträchtigung). Durch das Vorhandensein geeigneter Ausweichbiotope ist kein Verlust von bedeutenden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu erwarten. Eine Betroffenheit der Arten kann daher ausgeschlossen werden.

Durch eine gezielte Bauzeitenregelung (Baufeldräumung im Winter im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar) werden Verluste oder Schädigungen von Tieren ausgeschlossen. Grundsätzlich sollte, um Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Regelungen zu vermeiden, bei Baubeginn auf Folgendes geachtet werden:

- Vorhandene Gehölzstrukturen sollten soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume und Altholzbestände
- Gehölze und Gebüsche zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten wild lebender Tiere dürfen nur in der Winterzeit (1. Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden
- Das Abschieben von Oberboden darf nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, d.h. in den Monaten Oktober bis Februar, um den Verlust von Gelegen und die erhebliche Störung von Tieren zu vermeiden
- Unmittelbar vor Fällarbeiten sind Sichtprüfungen hinsichtlich von Baumhöhlen und Nestern durchzuführen. Sollten Nester festgestellt werden, muss die Naturschutzbehörde /untere Landschaftsbehörde der Stadt umgehend informiert werden. Die ggfs. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind im Detail mit der Naturschutzbehörde/untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Der Bebauungsplan überplant bereits bebaute und z.T. stark versiegelte Betriebsflächen des Caravanhandels an der Kölner Straße. Die Festsetzungen sehen im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 und eine aufgelockerte Bauweise vor. Insgesamt wird somit eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich der Straßen Faulenkamp und Am Anger ermöglicht. Durch die Festsetzung von Grünflächen, die nachrichtliche Übernahme der Schutzgebiete und eine geringfügige und lockere Nachverdichtung wird eine Chance zur Sicherung der Lebensräume gesehen.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist an den Gebietsrändern als Siedlungsbereich mit entsprechender Versiegelung durch die aufgelockerte Wohn- und gewerbliche Bebauung, Terrassen, Stellplätze, Garagen einzustufen. Insbesondere an der Kölner Straße bestehen mitunter stark versiegelte Betriebsgrundstücke, die von Reisemobilen, Gartenhäusern, Mobilheimen etc. zusätzlich überstellt sind.

Der zentrale Bereich ist zum einen über die Hausgartennutzungen im rückwärtigen Bereich der randlichen Bebauung sowie als extensiv genutzte Weidefläche, Obstwiese und

als Bach und bachbegleitender Gehölzsaum einzustufen. Eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes als Wohn- bzw. Mischgebiet und als Standort für eine Retentionsanlage führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

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

In dem vom Rat der Stadt beschlossenen neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohn- bzw. Mischbaufläche dargestellt. Die planerische Abwägung hat auf der Ebene der Flächennutzungsplanes bereits stattgefunden. Für das neue Wohngebiet kann die vorhandene Infrastruktur genutzt und der Stadtteil Saarn gestärkt werden. Mit der geplanten Bebauung werden Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Siedlungskörpers genutzt.

Die geologischen Verhältnisse werden im Plangebiet als eine Grauwacken-Folge, bestehend aus Tonstein und Schluffstein mit Sandsteinlagen, beschrieben. Die Bodenverhältnisse werden vorwiegend durch Braunerden und Pseudogleye bzw. Gleye aus pleistozänen Geschiebelehm über Ton und Sandstein gebildet. Im Bereich der Gewässer befinden sich Gleye, stellenweise auch Braunerde-Gleye und Podsol-Gleye.

Nach Auswertung der Eintragungen im Verdachtsflächenkataster und sonstiger vorhandener Daten wurden die oben genannten Altstandorte und Altablagerungen im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht. Alle untersuchten Bodenproben unterschreiten die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzung.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens in den baulich und anders genutzten Bereichen Winsterstraße, Kölner Straße, Markenstraße, Faulenkamp und Am Anger liegt in diesen Teilflächen z.T. eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die empfindlicheren und geschützten Naturräume bleiben durch die Planung unberührt. Gleichwohl wird mit dem Planverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus ergeben sich zu kompensierende Umweltauswirkungen.

Die Einflüsse von Altstandorten und Altablagerungen, die sich aus der erhobenen Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung ergeben haben, sind in Bezug auf das Schutzgut als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Wasser

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

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Wambach sowie ein Zulauf zum Wambach. Der Wambach stellt sich in der Örtlichkeit als stark anthropogen veränderter (begradigter, auf Teilstücken verrohrter, bzw. durch Stützmauern eingefasster) Bachlauf dar. Am Oberlauf bzw. im Bereich der Siedlung Fahrkamp wird das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt der Vorflut übergeben. Zwischen der Straße Am Anger und der Kölner Straße ist ein Retentionsfilterbecken vorhanden, dass das Straßenwasser der Bundesstraße 1 aufnimmt und zur Versickerung bringt.

Nach den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals versiegelt werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten ist.

Die Aufgrund der ohnehin bereits schwierigen Entwässerungslage sollte daher auf eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers auf den Grundstücken nicht verzichtet werden. Das von den Dach- und Oberflächen der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt, zurückgehalten und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen aufgrund der Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu. Zum Teil konnten jedoch im Zuge der Untersuchungen auch geringe Flurabstände zum Grundwasser sowie oberflächennah anstehende lehmige Verwitterungsschichten angetroffen werden, die eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen.

Bewertung

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits teilweise überformt, somit wäre der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Ableitung von Niederschlagswässern als Umweltauswirkung zu beurteilen. Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken weitestgehend zu. Im Zuge einer Umsetzung der Planung ist im Einzelfall die konkrete Bodensituation zu prüfen und

geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu ergreifen.

Schutzgut Luft und Klima

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Jahresmitteltemperatur für den Raum Wuppertal liegt zwischen 9,5-10,5 °C (Klimaatlas NRW 1989), der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 750 bis 850 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Süd-Südwest. Die mittlere Häufigkeit einer Windgeschwindigkeit von $\leq 1,5$ m/s beträgt 15 - 25 % (Klimaatlas NRW 1989).

Der Bereich entlang der Winsterstraße im Norden bzw. Nordwesten sowie im Süden entlang der Markenstraße und Am Anger sind in der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr als „Lasträume der überwiegend locker und offenbebauten Wohngebiete“ dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als „Regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland“ ausgewiesen.

Die klimatische Situation des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Übergang vom dörflichen Klima zum Freilandklima. Der Untersuchungsraum ist durch die stark frequentierte Kölner Straße als vorbelastet zu bewerten. Durch die baulichen Strukturen kommt es zu einer Dämpfung der Klimaelemente: Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung.

Aufgrund der stark frequentierten Kölner Straße (Bundesstraße B1), die eine Querschnittsbelastung von ca. 19.455 Kfz/d aufweist, ist in Bezug auf die verkehrsbedingten Luft- und Feinstaubbelastungen von einer Vorbelastungssituation auszugehen. Es liegen jedoch keine genauen Mess- oder Prognosewerte für die Luft- bzw. Feinstaubbelastungen im Gebiet vor.

Bewertung

Grundsätzlich hat eine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung bislang unbebauter Flächen stets Auswirkungen auf die unmittelbare lokalklimatische Situation. Besonders im Mischgebiet lässt sich bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen des Caravanhandels ein vergleichsweise hohe Versiegelung für Gebäude, Wege, Zufahrten, Aufstellflächen etc. feststellen. Nach Festsetzungen des Bebauungsplan wird die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet zukünftig auf 0,4 beschränkt. Somit besitzt die Bestandssituation in Teilbereichen eine höhere Versiegelungsquote, als dieses die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben. Die bisherige Nutzung einiger Betriebsgrundstücke wurde bislang lediglich geduldet. Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, der bislang nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklungen zugeführt werden konnte und setzt für die zukünftigen baulich-räumlichen Entwicklung die wesentlichen Rahmenbedingungen; insbesondere in Bezug auf den Versiegelungsgrad und die Bauweise. Grundsätzlich kann

festgestellt, dass über den Bebauungsplan in einem maßvollen Umfang zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise ermöglicht werden.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überformung sowie zusätzliche Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung und der Begrenzung der baulichen Verdichtung über die Grundflächenzahl und die angestrebte aufgelockerte Bauweise nicht zu erwarten.

Erhebliche und planungsbedingte Auswirkungen durch verkehrlich bedingte Luft- und Feinstaubbelastungen werden nicht erwartet. Der Bebauungsplan K 17 führt im Planbereich zu einer Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten in einem vergleichsweise geringfügigen Umfang. Die sich somit ergebenden planungsbedingten und zusätzlichen Verkehre werden im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastungssituation der Kölner Straße als geringfügig eingeschätzt, so dass in der Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit dem Bauleitplan zusammenhängen, von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut ausgegangen werden muss. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird nach Paffen (1963) der naturräumlichen Haupteinheit „Bergisch-Sauerländisches Unterland“ (337) zugeordnet; innerhalb dieser Haupteinheit ist es dem „Niederbergisch-Märkischen Hügelland“ (3371) zugehörig.

Das „Niederbergisch-Märkische Hügelland“ (3371) erstreckt sich im nordwestlichen Teil des rechtsrheinischen Schiefergebirges einschließlich des Ruhrtales und der Wupper-Ennepe-Längstalsenke.

Kleinräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum im „Selbecker Terrassenland“ (3371.03). Diese lößfreie Hauptterrassenfläche ist im Norden und Westen durch junge tektonische Bewegungen abgesunken. Als Reste älterer Höhenterrassen und saaleiszeitlicher Endmoränen sind im Osten Sand- und Schotterkuppen aufgesetzt, die nach Osten steil zum Ruhrtal abfallen.

Als potenzielle natürliche Vegetation wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan für den gesamten Teil des Plangebietes ein Artenarmer und Artenreicher Hainsimsen-Buchenwald angegeben. Hierbei handelt es sich um einen, meist kleinräumig wechselnden Gesellschaftskomplex.

Der Artenarme Hainsimsen-Buchenwald zählt zu den floristisch ärmsten mitteleuropäischen Waldgesellschaften. In tieferen Lagen, sonnseitiger Exposition und auf flachgründigen Böden ist der Hainsimsen-Buchenwald mit der Trauben-Eiche vergesellschaftet. Eine

Strauchschicht fehlt; die Krautschicht ist meist nur spärlich entwickelt und mit anspruchslosen Gräsern (Hainsimse, Draht-Schmiele) bewachsen.

Im artenreichen Hainsimsen-Buchenwald stockt im Vergleich zum bereits erwähnten Buchenwald auf skelettreichen Böden ebenfalls die Trauben-Eiche in sonnenexponierter Position. Die Krautschicht weist ein größeres Artenspektrum auf und beherbergt beispielsweise Flattergras, Wurmfarne und die Wald-Segge.

Im südlichen Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles „Oberlauf des Wambaches“ stockt beidseitig eines Zulaufes ein strukturreicher bachbegleitender Erlenwald. Im östlichen Teil des Untersuchungsraumes erstreckt sich rechtsseitig des Wambaches ein kleinflächiges Feldgehölz aus einheimischen Baumarten. Ein bedeutender Röhrichtbestand erstreckt sich in diesem Bereich.

Im nord-östlichen Untersuchungsraum befindet sich eine Fichten-Baumgruppe. Am nord-östlichen Rand befinden sich entlang der Kölner Straße Baumreihen aus Feldahorn, Hainbuchen und Eschen. Im Bereich der Obstweide stockt eine Baumgruppe aus jungen Baumweiden. Nördlich der Markenstraße sind mehrere Baumgruppen zu finden. Diese setzen sich größtenteils aus Bergahorn, Baumweiden und Birken zusammen. Die Kopfbäume, die alle ausschließlich geringes Baumholz aufweisen, sind im weiteren Umfeld des Wambaches, z.T. entlang der Straße „Faulenkamp“ zu finden.

Eine großflächige Obstweide bildet den Hauptteil des Geschützten Landschaftsbestandteiles „Oberlauf des Wambaches“ im Untersuchungsraum. Fettweiden und eine weitere Obstweide grenzen nord-östlich an den Geschützten Landschaftsbestandteil an.

Eine Grünlandbrache befindet sich im östlichen Umfeld des Wambaches zwischen vorhandener Wohnbebauung. Eine weitere Grünlandbrache ist im nördlichen Untersuchungsraum im Bereich „Winsterstraße/Faulenkamp“ zu finden.

Die Hochstaudenfluren erstrecken sich entlang der Straße „Faulenkamp“ und setzen sich im Bereich des Wambaches fort. Diese ruderal trockene Hochstaudenflur befindet sich westlich von der Straße „Am Anger“ und ist von Gehölz- und Gebüschstreifen sowie Baumgruppen durchsetzt.

Der Wambach zeigt sich im Untersuchungsraum begradigt und weitgehend befestigt bzw. unter der Wohnbebauung verrohrt. Ein Zulauf des Wambaches – mit Quellbereich – durchfließt den südlichen Teil des Geschützten Landschaftsbestandteiles „Oberlauf des Wambaches“.

Die Wohnhäuser mit Zier- und Nutzgärten sowie Gewerbe- und Industrieflächen charakterisieren den Untersuchungsraum.

Der Lagerplatz gehört zum Bereich des „Bambus-Einschlages“ (Gartenbaubetrieb). Die Straße „Am Anger“ im Süden des Untersuchungsraumes endet vor dem Gelände des Bambus-Einschlages.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend anthropogen beeinflusst. Lediglich im Bereich der Wasserläufe ist in der Örtlichkeit eine Naturnähe ablesbar. Durch die zusätzliche Bausubstanz kommt es zu einer Nachverdichtung, die das Schutzgut Landschaft gering bis mittel beeinflusst. Gleichzeitig ist im Plangebiet eine Vorbelastung im Landschaftsbild durch eine 110 kv-Freileitung festzustellen. Bestehende Sichtbeziehung werden auch nach Umsetzung der Planung weiterhin Bestand haben. Durch seine Lage bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung in die Landschaft und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance der innerstädtischen Nachverdichtung und Ausprägung des Siedlungsrandes.

Bewertung

Bei der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Verlust von Wiesenflächen, Betriebsflächen eines Gartenbauunternehmens und Hausgärten. Das Schutzgut Landschaft wird nur geringfügig beeinträchtigt.

Die aus den geplanten Maßnahmen und den daraus folgenden Eingriffen resultierenden wesentlichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Veränderungen sind als gering einzustufen. Es findet insgesamt betrachtet eine Verbesserung der Situation statt, da vor allem in den „gewerblichen Bereichen“ das Planungsrecht verbindlich geregelt wird. In diesen Bereichen befinden sich heute bereits z.T. erheblich versiegelte Flächen.

Der eventuelle Verlust von geschützten Bäumen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim kann erst im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren verzeichnet werden. Die wegen einer Bebauung zu fällenden Bäume sind dann gesondert nach Baumschutzsatzung auszugleichen.

Zusammenfassend wird durch den Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von insgesamt 27.355 Punkten (ÖWE) ausgelöst. Dieses entspricht nach Angaben im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einer Ausgleichsfläche von 9.118 m². Der konkrete Eingriff und das Kompensationserfordernis der einzelnen Eingriffsbereiche ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Kompensation des Eingriffsdefizits zur Verfügung. Der Ausgleich muss deshalb außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1 a (3) BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flä-

chen, z.B. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Die hierfür vorgesehene Fläche an der Holde Straße aus dem Ausgleichsflächenpool wurde von der Stadt bereits erworben und für den Ausgleich zur Verfügung gestellt. Die Kosten werden der Ausgleichsfläche Nr. 53-1 des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Mülheim an der Ruhr zugeordnet (Fläche zur Waldentwicklung, Anlage im Herbst 2007/Frühjahr 2008, Gemarkung Menden, Flur 5, Flurstücke 121 und 122).

Die Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen werden auf die betroffenen Grundstückseigentümer der Flächen A 1-5 und B 1-3 umgelegt. Zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a- 135 c BauGB zur Finanzierung des Ausgleichs ist die Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 21.03.2001 anzuwenden, in der alle grundsätzlichen Regelungen getroffen sind. Dabei sind alle Kosten für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstattungsfähig, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes liegen die Gebäude Kölner Straße Nr. 150, 152, 154, die in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der laufenden Nummer 489 eingetragene Baudenkmale (Fachwerkhäuser) sind. Mit der Planung wird die Nutzbarkeit der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt.

4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen des Bodens einerseits und der teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Grünflächen, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die Um-

weltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind überwiegend geringe Umweltauswirkungen verbunden. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann auf Grundlage der Kompensationsplanung ausgeglichen werden. Durch die Planung selbst ergeben sich in Bezug auf den Immissionsschutz keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen. Vielmehr führt die Bebauungsplanung bezüglich der bereits bestehenden Lärmsituation zu einer Klärung und durch entsprechende lärmschützende Vorgaben zu einer Verbesserung. Den besonderen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann besonders für eine zusätzliche Bebauung im Einwirkungsbereich der Kölner Straße Rechnung getragen werden.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine planungsrechtliche Klärung von Bauflächen mit überbaubaren Flächen und Grundflächenzahl sowie eine dezidierte Festlegung der z.T. schützenswerten Freibereiche. Der Bebauungsplan unterbricht die seit Jahrzehnten vollzogene, z.T. unstrukturierte stadträumliche Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird die bislang vollzogene Siedlungsentwicklung gesichert. Gleichzeitig werden in einem geringfügigen Umfang zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Es werden ferner die Bereiche definiert, in denen eine bauliche und sonstige Entwicklung nicht vollzogen werden soll und die somit dem Naturraum zuzuordnen sind.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung der Ortslage wird im Wesentlichen auf eine Bestandsfortschreibung beschränkt. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich in weiten Teilen der Bereiche Kölner Straße, Am Anger und Faulenkamp auf den engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB beschränken. Eine weitere bauliche und sonstige Nutzung von Flächen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung wäre nicht oder nur eingeschränkt möglich. Da die Nutzungen „Wohnen und Gewerbe“ bereits vorhanden sind, würde sich an dieser Situation und der damit einhergehenden Umweltauswirkungen nichts ändern.

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

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

Durch den Bebauungsplan wird nach Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ein Kompensationserfordernis von insgesamt 27.355 Punkten (ÖWE) ausgelöst; dieses entspricht einer Ausgleichsfläche von 9.118 m². Die konkreten Eingriffe und das jeweilige Kompensationserfordernis der einzelnen Eingriffsbereiche ist dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes nur extern erfolgen. Die Ausgleichsregelung wird über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135 a – 135 c BauBG vollzogen.

Die Kosten werden der Ausgleichsfläche Nr. 53-1 (an der Holde Straße) des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Mülheim zugeordnet (Fläche zur Waldentwicklung, Anlage im Herbst 2007/ Frühjahr 2008, Gemarkung Menden, Flur 5, Flurstücke 121 und 122).

Als Minderungsmaßnahme des Eingriffs in Boden und den Wasserhaushalt wird die Festsetzung aufgenommen, dass Stellplatzflächen unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen sind. Die Versiegelung im Gebiet sollte auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden.

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

Schutzgut MENSCH:

Durch die Planung selbst entstehen in Bezug auf das Schutzgut keine erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen. Gleichwohl wirken auf das Gebiet in erheblichem Maße die Verkehrslärmimmissionen der Kölner Straße ein. Damit den allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten Rechnung getragen werden kann, sind in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen gem. Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung aufzunehmen.

Schutzgut TIERE und PFLANZEN:

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

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Oberbodenbereich durch die zusätzlich geplante Bebauung ist aufgrund des Entwicklungszieles einer geringfügigen wohnbaulichen Abrundung unvermeidbar.

Schutzgut BODEN:

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

- die überbaubare Flächen werden begrenzt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich Faulenkamp wird für das Allgemeine Wohngebiet die GRZ auf 0,3 und im Mischgebiet entlang der Kölner Straße auf 0,4 beschränkt,
- Stellplätze und Zufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien zu erstellen,
- fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und DIN 18300;
- der Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Wambachs und dessen Zulauf,
- Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen festgesetzt. Damit sind neben den privaten Hausgartenflächen zusätzliche Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Der Bereich entlang der Kölner Straße wie auch der Stadtteil Saarn werden durch wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen gestärkt und können durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

8. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Die im Gebiet vorhandenen Altstandorte und Altablagerungen wurden anhand von Prüfwerten nach BBodSchV geprüft und bewertet. Hierbei wurden insbesondere die Wirkungspfade Boden > Mensch sowie Boden > Nutzpflanze untersucht.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Die darin vorgenommene Bewertung des Naturhaushaltes zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft folgt der Methode von Adam, Nohl & Valentin (1986): "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft". Hierbei werden folgende Kriterien herangezogen:

- Seltenheitswert der Pflanzengesellschaft
- Seltenheit der Tier- und Pflanzenarten
- Vielfalt unterschiedlicher Biotoptypen
- Artenvielfalt
- Naturnähe
- Vollkommenheitsgrad
- Repräsentanz
- Synökologische Bedeutung (Vernetzungsgrad)
- Flächengröße
- Gefährdungsgrad
- Ersetzbarkeit

Die Parameter werden jeweils einzeln bewertet und nach ihrer Verrechnung in Beziehung zur bestehenden Fläche gesetzt. Hieraus ergeben sich dimensionslose „Ökologische Werteinheiten“ (ÖWE einer Biotoptypeneinheit = Wertstufe x Fläche).

Für die Beurteilung des Verkehrslärms in der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte nach DIN 18 005 (Teil 1) herangezogen. Die DIN 18 005 dient der Beurteilung von Schallimmissionen in der städtebaulichen Planung. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Ausbreitungsrechnung für Straßenverkehrsgeräusche erfolgte nach der RLS-90 mit Hilfe des eines computergestützten Berechnungsmodells.

Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung wird die TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) angewendet. Die Immissionsrichtwerte betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten sowie 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Mischgebieten.

Bei den ansässigen Gewerbebetrieben wird in der schalltechnischen Untersuchung vorausgesetzt, dass hier nur zur Tageszeit relevante Geräuschemissionen auftreten. Als wesentliche Geräuschquellen auf den Betriebsgeländen werden die Geräusche anliefernder und abtransportierender Lkw, die Geräusche von Kunden Pkw sowie Umräum- und Rangiergeräusche angesehen. Diese Geräusche werden in der Untersuchung im Sinne einer Maximalwertabschätzung durch einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $LWA \leq 55 \text{ dB(A)}$ und eine Höhe von 1,0 m angesetzt. Die Berechnung erfolgt anhand eines computergestützten Berechnungsmodells.

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

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorgesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch

- eine falsche Umsetzung eines Planes,
- eine unsichere Prognose oder
- unvorhersehbare Wirkungen

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermit-

telt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

10. Zusammenfassung

Im Ortsteil Saarn, südlich des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr, ist die planerische Festsetzung eines Wohn- bzw. eines Mischgebietes geplant. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Winsterstraße – K 17“ bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Kölner Straße/ Markenstraße – K 6“ der bislang im Süden des Plangebietes ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Winsterstraße/ Faulenkamp – K 2 a“ innerhalb des Geltungsbereiches des K 17 wurden für nichtig erklärt. Bislang gilt das Bauplanungsrecht des am 25.10.1949 förmlich festgestellte Fluchtlinienplans „Düsseldorfer Chaussee“.

Der vorliegende Planentwurf sieht eine Bestandsicherung entlang der Winsterstraße und eine geringfügige wohnbauliche bzw. Mischgebietsentwicklung für das Plangebiet vor. Ziel ist es die vorhandenen Wohn- und gewerblichen Baustrukturen im Bestand zu sichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dadurch sollen vorhandene innerstädtische Nachverdichtungspotenziale genutzt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des neuen Plankonzeptes zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind. Diese werden für die jeweiligen Eingriffsbereiche durch Ersatzmaßnahmen an der Holde Straße kompensiert.

Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Bebauungsplan "Kölner Straße/ Winsterstraße - K 17"

Gemarkung: Saarn Flur: 40,41,46,50 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt und einem textlichen Teil mit Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 05.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 352)
Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europerechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 27.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Stand: 01.2007

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

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

- Verkehrflächen
- gelb Straßenverkehrsflächen
 - blau Straßenbegrenzungslinie
 - grün Verkehrflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)

Ver- und Entsorgungsanlagen

- gelb Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen

- grün private Grünflächen

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

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

Sonstige Festsetzungen

- grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Lärmpegelbereich (siehe Text)

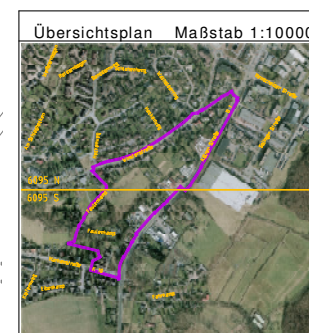
Nachrichtliche Übernahmen

- Baudenkmal
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- empfohlene Aufteilung der Nutzung
- empfohlene öffentliche Parkflächen
- empfohlener Standort eines Baumes
- Messungslinie
- Höhenpunkt m über NHN

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RÜd, des Innenministers vom 20.12.1979 - I D 2-7120.	
Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.	
Stand der Planunterlagen: 12.2006	
Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.	Mülheim an der Ruhr, den 24.01.2007
Die Oberbürgermeisterin Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster I.A.	Amtsleiter
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes: Mülheim an der Ruhr, den	
Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I.A.	Die Oberbürgermeisterin I.V.
Amtsleiter	Beigeordnete
Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	
Mülheim an der Ruhr, den	
Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I.A.	
Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Bebauungsplanentwurf und seine Auslegung beschlossen	
Mülheim an der Ruhr, den	
Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt	
Ausschussvorsitzender	Schriftführer
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom	bis einschließlich
Mülheim an der Ruhr, den	
Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I.A.	
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die eingetragenen Änderungen dieses Bebauungsplanentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß § 7 GO NW in der zur Zeit gültigen Fassung I.V. mit § 10 BauO den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.	
Mülheim an der Ruhr, den	
Im Auftrage des Rates der Stadt	
Oberbürgermeisterin	Schriftführer
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der Bekanntmachungsverordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom	örtlich bekannt gemacht worden.
Mülheim an der Ruhr, den	
Die Oberbürgermeisterin Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster I.A.	



Anlage 5 zur Drucksache
Nr.: V08/0240-01



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Bebauungsplan

"Kölner Straße/ Winsterstraße - K 17"

Gemarkung: Saarn

Flur: 40,41,46,50

Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW.S. 615)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 27.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Stand: 01.2007

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

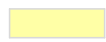
0.4 Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

III als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)

Ver-und Entsorgungsanlagen

 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen

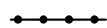
 private Grünflächen

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

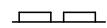
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

 mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Lärmpegelbereich (siehe Text)

Nachrichtliche Übernahmen



Baudenkmal
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes



Landschaftsschutzgebiet



Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Signaturen

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 empfohlene Aufteilung der Nutzung

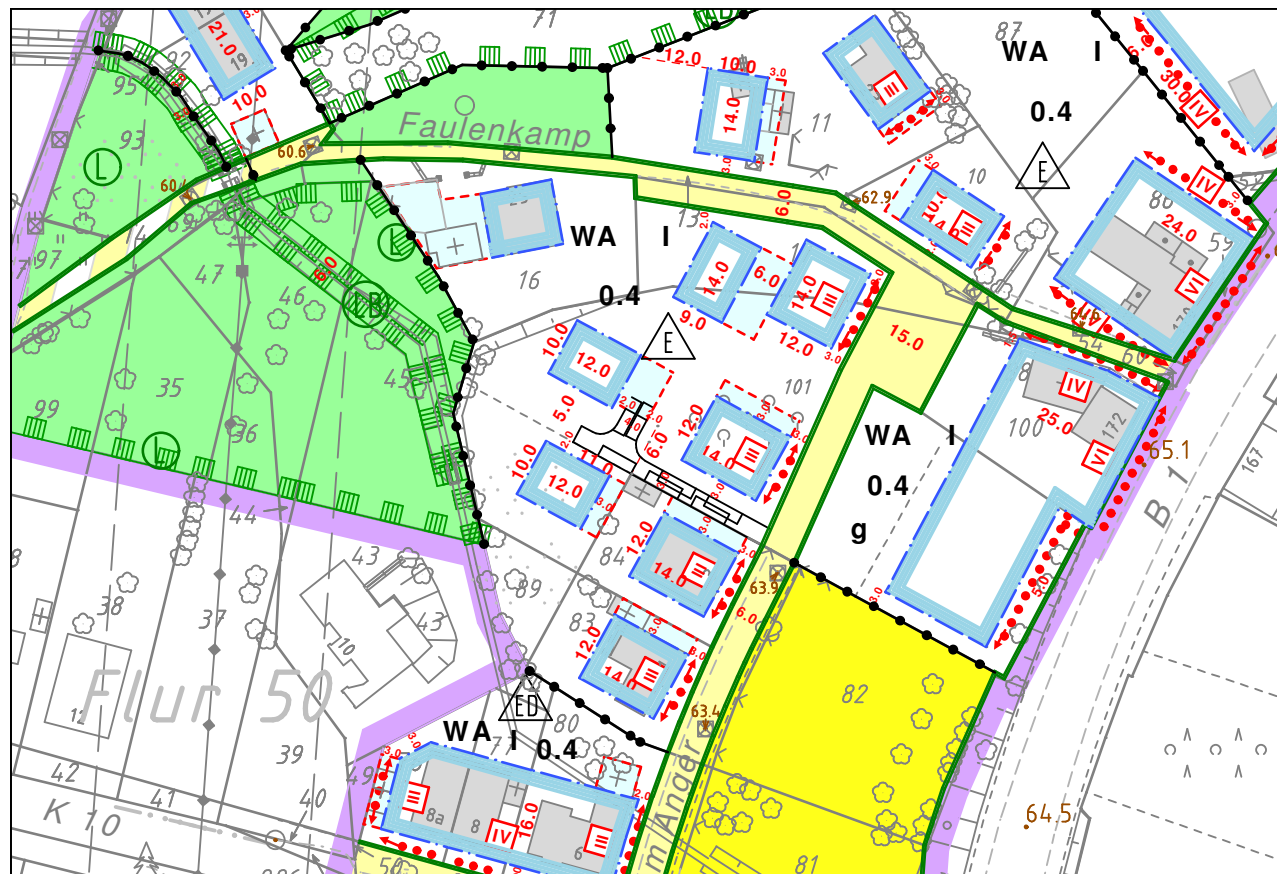
 empfohlene öffentliche Parkflächen

 empfohlener Standort eines Baumes

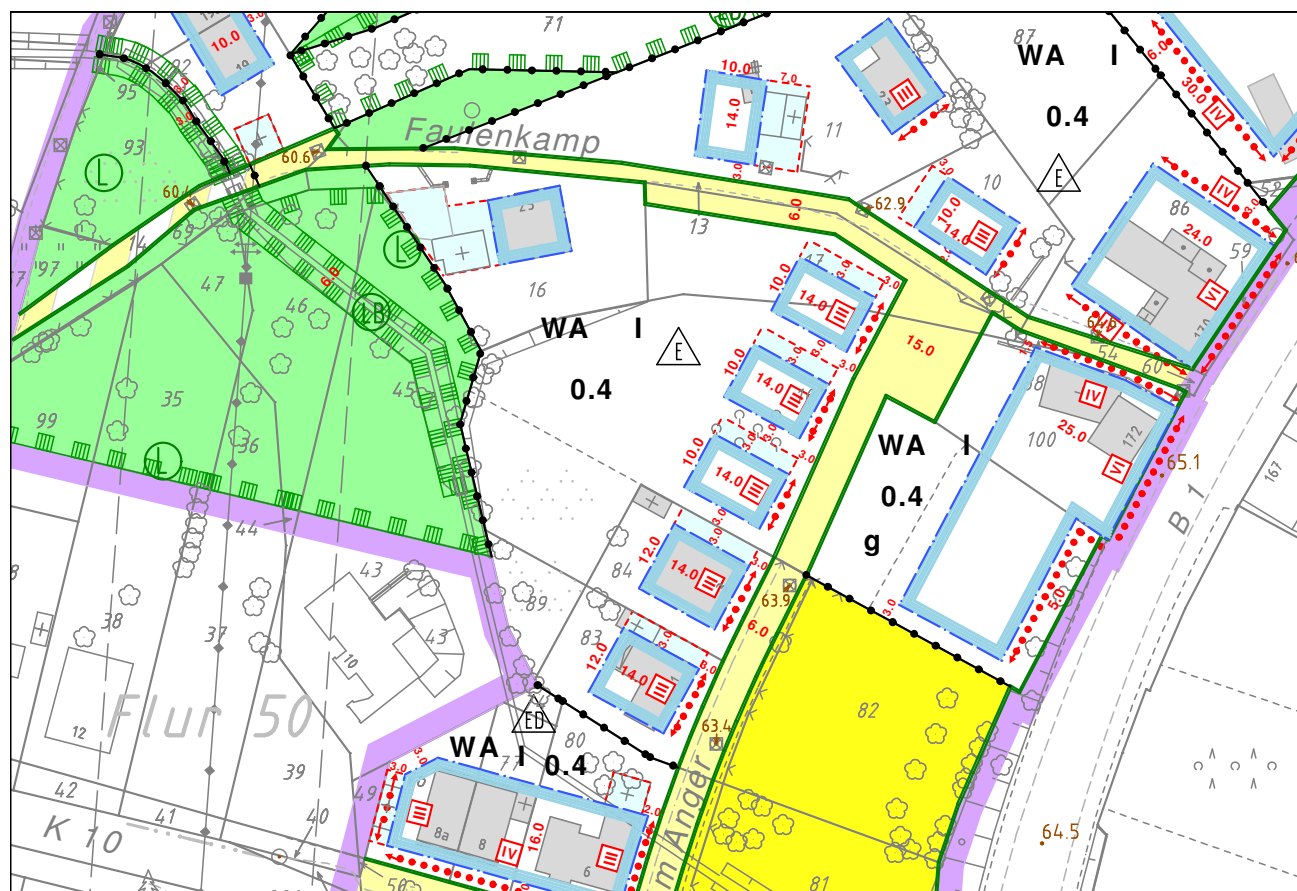
 Messungslinie

 40.4 Höhenpunkt m über NHN

alt:



neu:



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Vereinfachtes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes

"Kölner Straße/ Winsterstraße - K 17"

Gemarkung: Saarn

Flur: 50

Maßstab: 1:1250

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

III als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)

Ver- und Entsorgungsanlagen

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen

private Grünflächen

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

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

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Lärmpegelbereich (siehe Text)

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal
Umgebung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes

Landschaftsschutzgebiet

Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

empfohlene Aufteilung der Nutzung

empfohlene öffentliche Parkflächen

empfohlener Standort eines Baumes

Messungslinie

Höhenpunkt m über NHN

Bebauungsplan

„Kölner Straße / Winster Straße – K 17“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)

Planungsbüro:



Memeler Straße 30
42781 Haan
Fon: 02129-566 209-0
Fax: 02129-566 209-16

Im Auftrag der Stadt:



Stadtplanungsamt

1. Vorbemerkung

Im Ortsteil Saarn, im südlichen Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr, soll die vorhandene Bebauungsstruktur durch den Bebauungsplan „Kölner Straße / Winsterstraße – K 17“ gesichert werden. Ziel ist, die vorhandenen Wohn- und gewerblichen Baustrukturen im Bestand zu sichern bzw. weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kölner Straße / Winsterstraße - K 17“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die gewählten Kompensationsmaßnahmen der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die wichtigsten Umweltmedien ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Ferner können die zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** (Lärm, Abfallentsorgung, Altlasten / Altablagerungen, Luftschadstoffe, Lichtimmissionen, Naherholung) sind durch die Planung negative Wirkungen nicht zu befürchten. Die auf das Gebiet wirkenden erheblichen Vorbelastungen in Bezug auf den Verkehrslärm werden über entsprechend festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen sowie Empfehlungen zur Grundrissgestaltung minimiert. Durch die Planung ist bezüglich des Verkehrslärms nur mit einer geringen Erhöhung gegenüber der Ausgangslage auszugehen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet sind mit den Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnbebauung verträglich.
- Für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sowie für die biologische Vielfalt sind keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. Potenzielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten beziehen sich räumlich vor allem auf den Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles, in dem jedoch kein Eingriff vorbereitet wird.
- In Bezug auf das **Schutzgut Boden** liegt aufgrund der Überformung des Bodens in den baulich und anders genutzten Bereichen Winsterstraße, Kölner Straße,

Markenstraße, Faulenkamp und Am Anger in diesen Teilflächen z.T. eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die empfindlicheren und geschützten Naturräume bleiben durch die Planung unberührt. Gleichwohl wird mit dem Planverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

- Im Plangebiet sind in Bezug auf das **Schutzgut Wasser** die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits überformt, somit wäre der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation grundsätzlich als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Ableitung von Niederschlagswässern als Umweltauswirkung zu beurteilen. Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken weitestgehend zu.
- In Bezug auf das **Schutzgut Luft und Klima** hat eine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf die unmittelbare lokalklimatische Situation.
- Bei der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Verlust von Wiesenflächen, Betriebsflächen eines Gartenbauunternehmens und Hausgärten. Das **Schutzgut Landschaft** wird nur sehr geringfügig beeinträchtigt. Die aus den geplanten Maßnahmen und den daraus folgenden Eingriffen resultierenden wesentlichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Veränderungen sind als gering einzustufen. Es findet insgesamt betrachtet eine Verbesserung der Situation statt, da vor allem in den „gewerblichen Bereichen“ das Planungsrecht verbindlich geregelt wird. In diesen Bereichen befinden sich heute bereits z.T. erheblich versiegelte Flächen.
- Mit der Planung wird die Nutzbarkeit der eingetragenen Baudenkmäler (Gebäude Kölner Straße Nr. 150, 152, 154) nicht beeinträchtigt. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist nicht betroffen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurden seitens des Gesundheitsamtes, der Bezirksregierung und der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH Anregungen geäußert, die in den textlichen Festsetzungen Berücksichtigung fanden.

Seitens des Amtes für Umweltschutz wurden Anregungen zum Punkt Natur und Landschaft berücksichtigt. Auf Grund der Stellungnahme wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag angepasst. Anregungen zum Schutzgut Luft wurden nicht geteilt, da die Planung gegenüber dem Ausgangszustand lediglich zu geringfügig zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Kölner Straße und Am Anger führt. Anregungen zum Lärmschutz wurden zur Kenntnis genommen. Dies führte nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde wurden berücksichtigt.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die von einer Anliegerin der Straße Faulenkamp geäußerte Anregung, westlich des Gebäudes Faulenkamp 13 als zulässige Bauweise nur Einzelhäuser vorzusehen, wurde berücksichtigt.

Bedenken von Anliegern des Faulenkamps wurden teilweise in der Planung berücksichtigt. Hier ist u.a. die Abgrenzung von privaten Grünflächen zu nennen. Weitere Bedenken in Bezug auf die Baukörperstellung, der Geschossigkeit, der Flurstücksparzellierung und der Erschließung wurden nicht geteilt, da die Anregungen nicht mit den Planungszielen übereinstimmen.

Anregungen eines Anliegers der Kölner Straße sowohl in Bezug auf die Größe der überbaubaren Flächen als auch in Bezug auf eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe des Grundstückes wurden nicht gefolgt, da diese nicht mit den allgemeinen Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Anregungen von Anliegern der Straßen Am Anger, Faulenkamp sowie der Markenstraße zu einem Verzicht auf eine rückwärtige Bebauung im Bereich der geplanten Straße Am Anger wurden gefolgt. Die Anregungen führten zu einer Änderung der Planung. Zukünftig ist daher in diesem Bereich lediglich eine straßenbegleitende Bebauung mit 3 Einzelhäusern geplant.

Seitens eines Eigentümers eines Grundstückes an der Markenstraße wurden u.a. Bedenken gegenüber der Einschränkung durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Lärmbelastung der Kölner Straße sowie der Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Den Anregungen wurde dahingehend gefolgt, dass die rückwärtigen überbaubaren Flächen im Bereich der Straße Am Anger entfallen. Weiteren Anregungen konnte nicht gefolgt werden, da sie aufgrund der örtlichen Situation nicht umgesetzt werden können bzw. den allgemeinen Planungszielen widersprechen.

5. Ergebnisse des vereinfachten Änderungsverfahrens

Im Rahmen der Beteiligung zum vereinfachten Änderungsverfahren im Sinne von §§ 13 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB wurden seitens der Anlieger des Faulenkamps Anregungen zur Baukörperstellung, zu Flächen für Garagen und Stellplätze, zur Geschossigkeit sowie zur Erschließung im Bereich des Faulenkamps vorgetragen. Den Anregungen wurde in Teilen gefolgt. Die Ergebnisse des vereinfachten Änderungsverfahrens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6. Begründung der gewählten Planungsalternative

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Ortslage im Wesentlichen auf eine Bestandsfortschreibung beschränkt. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich in weiten Teilen der Bereiche Kölner Straße, Am Anger und Faulenkamp auf den engen Zulässigkeitsrahmen des § 35 BauGB beschränken. Eine weitere bauliche und sonstige Nutzung von Flächen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung wäre nicht oder nur eingeschränkt möglich. Da die Nutzungen „Wohnen und Gewerbe“ bereits vorhanden sind, würde sich an dieser Situation und der damit einhergehenden Umweltauswirkungen nichts ändern.

Mit der beabsichtigten Nutzung der Fläche und der Erweiterung der bereits bestehenden Baustrukturen erscheinen anderweitige sinnvolle Lösungsmöglichkeiten

derzeit nicht ersichtlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als Mischbaufläche dargestellt. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Mögliche Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits geprüft.

Bebauungsplan

"Kölner Straße / Winsterstraße – K 17"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 30.01.2007 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 26.02.2007 bis einschließlich 27.03.2007 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 20.05.2008

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 24.04.2008 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 24.04.2008 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 20.05.2008

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

