

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Nachbarsweg– K 18"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

"Nachbarsweg – K 18"

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Stand: 18.12.2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 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)

Bebauungsplan „Nachbarsweg - K 18“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Pro Hauseinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 Als maximale Gebäudehöhe werden 10 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches inklusive eventueller Dachaufbauten. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 56,1 m ü NHN maßgebend. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf daher 66,1 m ü NHN nicht überschreiten.

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und
§ 18 Abs. 1 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

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

4. Gestaltung

- 4.1 Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- 4.2 Die Vorgartenflächen sind, abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten.
- 4.3 Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z. B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) oder vergleichbarer Materialien herzustellen.

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

5. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und

Landschaft

§ 1a Abs. 3 i.V.m.

Eingriffe im Plangebiet werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes an der Bergerstraße (Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 390) in einer Größe von 3.637 m² – siehe Übersichtsplan 1 der Anlage 1 – zugeordnet.

§ 9 Abs. 1a BauGB

Für den gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil (12 Bäume) wird eine Ersatzpflanzung auf dem städtischen Grundstück Nachbarsweg (Gemarkung Saarn, Flur 33, Flurstücke 77 und 117) vorgenommen, siehe Übersichtsplan 2 der Anlage 1.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km Kreises des Bau- schutzbereiches des Flughafens Essen/ Mülheim. Bauvor- haben, welche die gem. §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bau- hilfsanlagen, Kräne, u.a.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düssel- dorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugeneh- migungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12 bis 17 LuftVG

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 175,8 m über NN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherren bei der Luftfahrtbehörde ein- zuholen.

III. Hinweise

1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen

Den im Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegeln ist nach DIN 4109 [3] Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Au-

Benlärmpegel 61-65 dB (A), zugeordnet. Als Anforderung an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gilt nach DIN 4109 [3] Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 35$ dB. Daher sind Fenster der Schallschutzklasse (2) einzubauen, die im Übrigen auch der Energieeinsparverordnung entsprechen.

Bei Fensterflächenanteilen von $> 40\%$ ist der bauliche Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Sofern schutzbedürftige Räume (nach DIN 4109, Tabelle 8, bezogen auf Wohnhäuser vorrangig Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zur Straßenseite hin geplant werden, werden zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen (Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1.1).

2. Abstand zum Wald

Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, sind hier die Bestimmungen des § 43 BauO NRW zu beachten.

Die Mündung des Schornsteins ist hier durch eine geeignete, nichtrostende Funkenflugvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erbringen.

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf war möglich, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen

etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

4. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16

DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. 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 der Stadt Mülheim an der Ruhr abnehmen zu lassen.

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. 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 Eigentü-

mer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

8. Einleitung von Niederschlagswasser

§ 51a LWG NW

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Auf das erforderliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen. Bei zu diesem Zweck angelegten Versickerungsanlagen ist auf ausreichende Abstände zum jeweiligen Gebäude zu achten.

9. Grundwasser/Stauwasser

Es ist bei der bautechnischen Ausführung der künftigen Gebäude zu beachten, dass im Wohngebiet ggf. mit Stauwasser gerechnet werden muss. Um die Keller gegen den Andrang von drückendem Wasser zu schützen und eine Vernässung während der niederschlagsreichen Jahreszeiten zu vermeiden, sollten sie wasserdicht ausgeführt werden.

10. Vorhandene Leitungen im Plangebiet

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) sowie die notwendigen Mindestabstände gemäß den einschlägigen Richtlinien zu beachten. Es ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Diese erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Die genaue Lage der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl etc.) abzustimmen.

Bei Erhalt der Bäume (Eschen) sind Anschlussleitungen und Bauwerksteile wurzeldicht auszuführen, da diese über ein weitreichendes, feinverzweigtes Wurzelsystem verfügen.

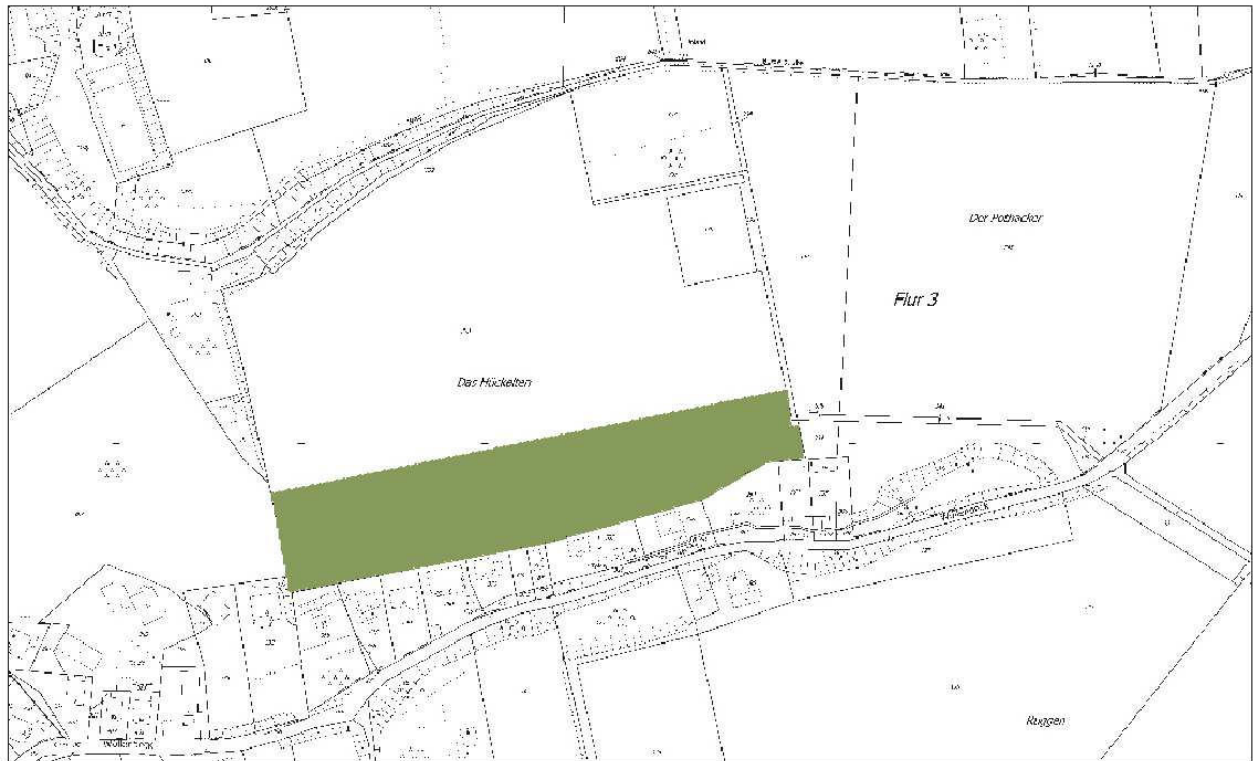
11. Minderung von Hausbrandemissionen

Um die Auswirkungen der Neubebauung auf die lokalklimatische Situation zu minimieren, sollten die Hausbrandemissionen z.B. durch energiesparendes Bauen oder den Einsatz erneuerbarer Energieträger minimiert werden.

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen

Amt für Umweltschutz

Juli 2008



Ausgleichsfläche A-10 (insgesamt 11.000 qm) Eine Teilfläche von 3.637 qm wird dem B-Plan "Nachbarsweg - K 18 " zugeordnet.
 Bergerstraße (Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 390)
 Übersichtsplan 1



Bebauungsplan "Nachbarsweg K 18"
 Nachbarsweg (Gemarkung Saarn, Flur 33, Flurstücke 77 und 117)
 Übersichtsplan 2

Ersatzstandorte für Baumpflanzungen

Bebauungsplan

"Nachbarsweg – K 18"

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 18.12.2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 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)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN (GEP)	3
2.2 RÄUMLICH-FUNKTIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT (RFEK)	4
2.3 TEILRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT SAARN	4
2.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	4
2.5 LANDSCHAFTSPLAN	4
2.6 BEBAUUNGSPLAN/ FLUCHTLINIENPLAN	5
3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG	5
3.2 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG	5
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.3 BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	7
4.4 GESTALTUNG	7
4.5 ERSCHLIEßUNG/ RUHENDER VERKEHR (STELLPLÄTZE UND PARKPLÄTZE)	7
4.6 VER- UND ENTSORGUNG	8
4.7 SCHALLSCHUTZ	8
4.8 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / KOMPENSATION DES EINGRIFFS	8
4.9 PLANUNGSAalternativen	9
5. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	10

TEIL B

1. UMWELTBERICHT	11
1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	11
1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	11
1.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
1.3.1 SCHUTZGUT MENSCH	13
1.3.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN, SCHUTZGUT LANDSCHAFT SOWIE ARTENSCHUTZ	16
1.3.3 SCHUTZGUT BODEN	20
1.3.4 SCHUTZGUT WASSER	21
1.3.5 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	24
1.3.6 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	26
1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	27
1.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	27
1.6 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG/ SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN	28
1.7 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER PLANUNGSBEDINGTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	28
1.8 AUSGLEICHSMaßNAHMEN	29
1.9 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS	30

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes auf der linken Ruhrseite und gehört zum Stadtteil Saarn (Gemarkung Saarn, Flur 34, Flurstück 47). Das Gebiet umfasst eine brach liegende Weidefläche, die früher als Pferdekoppel genutzt wurde. Es liegt im Übergangsbereich zwischen Nachbarsweg im Osten und bestehender Bebauung entlang der Straße Oemberg im Südwesten. Im Westen reichen die Grün- und Waldflächen des Broich-Speldorfer Waldes an das Plangebiet heran. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 0,62 ha, davon ca. 0,45 ha potentielle Wohnbaufläche und ca. 0,16 ha bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche.

Die außerhalb des Planbereiches den Übergangsbereich zur freien Landschaft prägende Bebauung insbesondere entlang der Straße Oemberg, aber auch entlang des Nachbarswegs südlich des Plangebietes ist geprägt durch eine überwiegend eingeschossige, großzügig dimensionierte Wohnbebauung mit villenartigem Charakter. Die Bebauung entlang der Straße Nachbarsweg, östlich des Plangebietes, besteht aus größtenteils kleinteiligen, zweigeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen.

Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der sogenannten Saarer Kuppe als auch im weiter entfernt liegenden eigentlichen Zentrum von Saarn befinden sich Schulen und Kindergärten. Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sind dort zu erhalten.

Der an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Nachbarsweg ist Bestandteil des Vorbehaltsnetzes der Stadt Mülheim an der Ruhr und gewährleistet somit die Abwicklung des überörtlichen und innerstädtischen Durchgangsverkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs und des Wirtschaftsverkehrs. Von Norden kommend bis zur Einmündung der Straße Oemberg ist der Nachbarsweg als Kreisstrasse K 10 klassifiziert. An den ÖPNV ist das Plangebiet durch die Buslinie 131 in Richtung Ratingen bzw. Mülheim-Zentrum mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung angebunden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) vom 15.12.1999 wird das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und der

landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionale Grünzüge“ dargestellt. Es grenzt unmittelbar an den Südwesten des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) von Saarn an.

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Größe (< 1 ha) nicht im GEP dargestellt. Der GEP wurde jedoch im Jahr 2005 durch den Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr konkretisiert, da dieser Wohnbaufläche vorsieht.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im Teilraum Saarn, südwestlich des dem Teilraumzentrum (Kernbereich) Saarn zugeordneten Siedlungsbereichs. Der Kernbereich von Saarn ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

2.3 Teilraumentwicklungskonzept Saarn

Am 10.07.2003 hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr das Teilraumentwicklungskonzept Saarn beschlossen. Der darin enthaltene Teilraumentwicklungsplan stellt im Planbereich analog zum Flächennutzungsplan einen Streifen westlich entlang der Straße Nachbarsweg als Wohnbaufläche dar.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Nachrichtlich übernommen wurde aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Der Nachbarsweg wird von Norden kommend im Bereich des Plangebietes als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Folglich ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 28.02.2005 rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Nach dem Landschaftsplan liegt westlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Bühlsbach und Schengerholzbach“. Hierbei handelt es sich um einen überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Raum, wobei einzelne Teilbereiche parkähnlich gestaltet sind oder als Hausgärten genutzt werden. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes liegt auf der westlichen Plangebietsgrenze.

Südwestlich der Straße Oemberg, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, schließt das Naturschutzgebiet „Wambachtal und Oembergmoor“ an.

2.6 Bebauungsplan/ Fluchtlinienplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Für den Nachbarsweg besteht der am 15.09.1960 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Nachbarsweg“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Nachbarsweg – K 18“ werden die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, außer Kraft treten.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Bedarf an verfügbaren Wohnbauflächen für gehobenen Wohnungsbau ermittelt. Die Fläche am Nachbarsweg im Übergangsbereich zur freien Landschaft bietet einen geeigneten Standort für die Entwicklung einer attraktiven Wohnbebauung mit villenartigem Charakter. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

3.2 Ziele und Inhalte der Planung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung „Nachbarsweg – K 18“ werden die im folgenden genannten Ziele verfolgt.

Vorgesehen sind dort variable Grundstücke für ca. sechs freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser. Die überbaubare Fläche hinsichtlich ihrer Tiefe wurde großzügig bemessen, um die städtebauliche Idee zur Bildung qualitätsvoller Wohngrundstücke für Einzelinteressenten umsetzen zu können. Die künftige Neubebauung wird über den Nachbarsweg erschlossen. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung wurden offen gehalten, um an dieser Stelle die Möglichkeit für architektonisch individuelle Gebäude zu schaffen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt, da dies der durch ausschließliche Wohnnutzungen geprägten Umgebung entspricht. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Einzelhausgrundstücken spiegelt die Arrondierung dieser

Fläche die gewünschte städtebauliche Entwicklung wider.

Die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, da sie nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen und sich darüber hinaus nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen würden.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude dient dazu, die Errichtung von möglicherweise nur einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten im Plangebiet zu vermeiden. Da die Anzahl der künftigen Gebäude noch nicht bekannt ist, ca. jedoch sechs geplant sind, wird durch diese Festsetzung die Umgebungsbebauung berücksichtigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine I-geschossige Bauweise festgesetzt. Das ist als ausreichend anzusehen, da die großen Bautiefen von 22,5 m einen erheblichen Gestaltungsspielraum eröffnen und eine bauliche Vielfalt erlauben. Zudem wird mit dieser Bauweise die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung berücksichtigt und sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude gut einfügen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht nicht den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Wohngebiet. Die Obergrenzen der BauNVO – GRZ 0,4 und GFZ 1,2 – werden nicht ausgeschöpft, weil hierdurch entstehende Baukörper nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans entsprechen würden. Vielmehr trägt die Begrenzung auf GRZ 0,3 dazu bei, dass die geplanten Gebäude sich in die vorhandene Bebauung integrieren. Dadurch lässt sich ein verträgliches Maß im Sinne der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung mit qualitätsvoller Einzelhausbebauung gewährleisten.

Als maximale Gebäudehöhe werden 10 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches inklusive eventueller Dachaufbauten. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 56,1 m ü NHN. Dieser Wert ergibt sich als Mittelwert der Höhenangaben der drei Kanaldeckel, die sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Nachbarsweg befinden. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf daher 66,1 m ü NHN nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzungen wird eine Integration der neuen Gebäude in die Umgebung erreicht. Außerdem lassen sich in diesem Rahmen vielfältige Bauformen verwirklichen.

4.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet werden Einzelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen definiert. Da die Neubebauung in dem Klimatop „Freilandklima“ liegt, tragen diese beiden Regelungen dazu bei, die Bebauung in aufgelockerter, wenig verdichteter Form zu errichten, die Versiegelung möglichst gering zu halten und die Auswirkungen hinsichtlich der lokalklimatischen Situation zu minimieren.

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen für bestimmte Zwecke zulässig. Dazu zählen Anlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Damit müssen beispielsweise Schaltkästen nicht zwingend in den Vorgärten stehen, sondern können optisch weniger störend untergebracht werden.

4.4 Gestaltung

Um der bisher vorherrschenden Grünstruktur und den stadtklimatischen sowie lufthygienischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, sind die offenen Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) oder vergleichbarer Materialien herzustellen.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen, z.B. nur Sattel-, Walm-, Pultdächer oder eine Maximalgröße von Dachgauben erfolgen nicht. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Festsetzungen „Einzelhäuser“ und „ein Vollgeschoss“ wird die Errichtung von nicht zur Umgebung passender Bebauung verhindert. Gleichzeitig wird den künftigen Bauherren in diesem Plangebiet die Möglichkeit gegeben, individuelle Architektur zu realisieren.

4.5 Erschließung/ Ruhender Verkehr (Stellplätze und Parkplätze)

Die Erschließung des Plangebietes bzw. die jeweilige Erschließung der künftigen Einzelhausbebauung erfolgt vom Nachbarsweg. Der Stellplatzbedarf im Plangebiet soll auf den jeweiligen Grundstücken gedeckt werden. Der Stellplatzschlüssel beträgt gemäß der BauO NRW grundsätzlich 1 Stellplatz pro Wohneinheit, jedoch können je nach Bedarf weitere Stellplätze auf dem eigenen Grundstück realisiert werden.

Bezogen auf die erforderlichen öffentlichen Parkplätze ergibt sich für das Plangebiet ein Bedarf von zwei öffentlichen Parkplätzen (0,25 je WE). Bereits jetzt befinden sich entlang der Straße Nachbarsweg öffentliche Parkflächen und auch wenn einige im Zuge der Wohnbebauung durch neu anzulegende Grundstückszufahrten entfallen, steht eine ausreichende Anzahl auch weiterhin zur Verfügung.

4.6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine geregelte Unterbringung der Abfallbehältnisse möglich. Zudem sind in den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation etc. ist gesichert. Die Neubebauung muss zukünftig an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Diese erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen, da es sich um die Neubebauung eines Grundstücks handelt. Nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) Kapitel 1.3.4 „Schutzgut Wasser“ zu entnehmen.

4.7 Schallschutz

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen beeinträchtigt, die in erster Linie durch Straßenverkehr ausgelöst werden. Die Untersuchungen des Straßenverkehrslärms haben ergeben, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 überschritten werden. Dem im Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegel von 61-65 dB(A) ist nach DIN 4109 [3] Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III, Schallschutzklasse (2) zugeordnet. Daher sind Fenster dieser Schallschutzklasse einzubauen, die gleichzeitig der Energieeinsparverordnung entsprechen. Weitere Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich, sofern schutzbedürftige Räume zur Straßenseite hin geplant werden. Dazu zählen nach DIN 4109 [3], Tabelle 8, bezogen auf Wohnhäuser vorrangig Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Eine ausreichende Be- und Entlüftung der *Wohnräume* kann in der Regel über eine „Stoßlüftung“ erfolgen. Für straßenseitig geplante *Schlaf- und Kinderzimmer* wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen (Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1.1). Außerdem ist bei Fensterflächenanteilen von > 40% der bauliche Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Weitere Details sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) Kapitel 1.3.1 „Schutzgut Mensch“ zu entnehmen.

4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft / Kompensation des Eingriffs

In dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) wurde ermittelt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriff in den Naturhaushalt entsteht. Der zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderliche Ausgleich wurde anhand des vereinfachten Verfahrens zur Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung ermittelt. Es wird durch den Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von 14.968 Punkten ausgelöst. Dieser Wert reduziert sich um die Bestandsbewertung der Baumreihe, die gesondert durch eine Ersatzpflanzung in der Nähe ausgeglichen wird. Es verbleibt ein Defizit von 10.912 Punkten, welche eine Ausgleichsfläche von 3.637 m² ergeben.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Kompensation des Eingriffsdefizits zur Verfügung. Der Ausgleich muss deshalb außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flächen, zum Beispiel auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen, durchgeführt werden. Als Kompensationsmaßnahme wird die Fläche A10 des Ausgleichsflächenkatasters zugeordnet. Die Fläche liegt an der Bergerstraße (Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 390).

Bei der Baumreihe (12 Eschen) handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil. Dieser wurde als Landschaftsplanmaßnahme mit öffentlichen Mitteln gefördert. Daher wurde eine gesonderte Wertermittlung durchgeführt und der Ausgleich mit 3.300 €/Baum beziffert. Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen wird eine Fläche am Nachbarsweg (Gemarkung Saarn, Flur 33, Flurstücke 77 und 117) dem Bebauungsplan zugeordnet.

4.9 Planungsalternativen

Gegenwärtig handelt es sich bei der Fläche um eine brach liegende Weide. Somit wäre ebenso eine landwirtschaftliche Intensivnutzung denkbar. Aufgrund der angrenzenden Grün- und Waldflächen des Broich-Speldorfer Waldes wäre auch eine Ausweitung des Naherholungsgebietes möglich. Jedoch soll der Schaffung von Wohnbauflächen aufgrund der attraktiven Lage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten der Vorrang gegenüber möglichen Planungsalternativen eingeräumt werden. Zudem wurde im Rahmen der Aufstellung des erst seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zur Attraktivierung des Wohnstandortes ermittelt. Seitdem stellt der Flächennutzungsplan u.a. an dieser Stelle Wohnbaufläche dar. Durch die vorliegende Planung kann im Rahmen der geordneten Siedlungsarrondierung das Angebot an Bauflächen für gehobenen Wohnungsbau in Mülheim an der Ruhr erhöht werden.

5. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz/Wohneinheiten (Werte gerundet):

Wohnbaufläche	4.540 m ²	73%
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)</i>	<i>1.360 m²</i>	
Verkehrsfläche (Bestand)	1.640 m ²	27%
Plangebiet gesamt	6.180 m ²	100 %

Teil B**1. Umweltbericht****1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das in Saarn liegende Plangebiet liegt derzeit brach und wurde vorher als Pferdekoppel genutzt. Ziel ist es, einen qualitätsvollen Wohnstandort mit ca. sechs freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern im gehobenen Wohnungsbau zu entwickeln. Das Wohngebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Nachbarsweg im Osten und bestehender Bebauung entlang der Straße Oemberg im Süden. Die nordwestliche Plangebietsgrenze liegt auf der Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Die Erschließung erfolgt von der Straße Nachbarsweg.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Gebietsentwicklungsplan NRW vom 15.12.1999
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Schalltechnische Untersuchung, Geräusch-Immissionsgutachten vom 16.11.2007
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen 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 die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan vom 28.02.2005
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie	Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Juni 2008

		- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Juni 2008 Altlastenkataster
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Städtebauliche Entwurfskonzeption
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	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 Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Hydrogeologische Untersuchung vom 12.09.2007
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 22. und 33. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Land-schaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Juni 2008

	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

* in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Bestandsbeschreibung

Gemäß des Geräusch-Immissionsgutachtens wird das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm der Straße Nachbarsweg beeinträchtigt. Neben diesem Straßenverkehrslärm tritt im Plangebiet auch Fluglärm auf, der aber nicht maßgeblich zur Geräuschsituation beiträgt.

Durch das spezifische Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan „Nachbarsweg K – 18“ vom 16.11.2007 wurde ermittelt, dass es gemessen an der vorderen Baugrenze tagsüber mit 62 dB(A) und nachts mit 54 dB(A) zu deutlichen Überschreitungen der im Beiblatt 1 zur DIN 18 005 genannten Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts kommt. Auch im Hinblick auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Grenze für eine schädliche Umwelteinwirkung herangezogen werden können, sind für das Plangebiet Überschreitungen festzustellen.

Bewertung

Das Plangebiet ist als deutlich vorbelastet einzustufen, wobei die Beeinträchtigungen durch Lärm vor allem aus dem Verkehrslärm resultieren. Für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind zu den nach DIN 18 005 [1] ermittelten Beurteilungspegeln, gemäß DIN 4109 [3] Abschnitt 5.5.2, 3 dB(A) zu addieren. Als Bezugsgröße ist nach DIN 4109 [3] einheitlich der Beurteilungspegel für den Tageszeitraum heranzuziehen, unabhängig davon, ob die Schalltechnischen Orientierungswerte für den Tages- oder für den Nachtzeitraum überschritten werden. Dieses Verfahren beruht auf der Grundlage, dass die von außen in die schutzbedürftigen Räume einwirkenden äquivalenten Dauerschallpegel und die Anforderun-

gen an die einzuhaltenden Innenschallpegel tagsüber i.d.R. um jeweils 5 dB(A) über den entsprechenden Werten für den Nachtzeitraum liegen. Bei einer Auslegung der erforderlichen Schalldämm-Maße auf den Tageszeitraum werden somit auch die Anforderungen an den Nachtzeitraum eingehalten.

Den hier maßgeblichen Außenlärmpegeln ist nach DIN 4109 [3] der Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A) und damit die Schallschutzklasse (2) zugeordnet.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR) sind für das Schutzgut Mensch bzgl. der Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes oder der Umgebung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Allerdings ist das Plangebiet selbst durch Lärm (Verkehr) vorbelastet.

Wie das spezifische Lärmgutachten für den Standort zeigt, ist davon auszugehen, dass die für das Plangebiet selbst zu erwartenden Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes, die im Zuge der Planung umzusetzen sind, erheblich gemindert werden können.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die neu errichteten Gebäude eventuell entstehende Reflexionswirkungen sind vernachlässigbar. Daher wird davon ausgegangen, dass sich der Lärmpegel bei Nichtdurchführung der Planung, verglichen mit der tatsächlichen Ausführung, weder positiv noch negativ in einem erheblichen Maß verändert, zumal bereits Hochbauten in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Planung reagiert auf die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten, möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Den maßgeblichen Außenlärmpegeln 61-65 dB(A) ist nach DIN 4109 [3], Tabelle 8, der Lärmpegelbereich III zugeordnet. Als Anforderung an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gilt nach DIN 4109 [3] Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 35 \text{ dB}$.

Zur Minderung der Verkehrsimmissionen sind Fenster der Schallschutzklasse (2) einzubauen, die auch der Energieeinsparverordnung entsprechen. Bei Fensterflächenanteilen von > 40% ist der bauliche Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Damit auch nachts eine ausreichende Lüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist, erfolgt des Weiteren die Empfehlung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertigen Maßnahmen an schutzbedürftigen Räumen entlang der Straße Nachbarsweg, sofern diese straßenseitig geplant werden. Als schutzbedürftige Räume gelten nach DIN 4109 [3] Tabelle 8 in Wohnhäusern vorrangig Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, wobei für Wohnräume in der Regel eine „Stoßlüftung“ ausreichend ist. Die Empfehlung schallgedämmter Lüftungen bezieht sich daher nur auf straßenseitig geplante Schlaf- und Kinderzimmer.

Schutzbedürftig sind zudem sog. Außenwohnbereiche, die ähnlich wie Wohnräume genutzt werden. Dazu zählen vor allem Terrassen und Balkone. Die insbesondere im straßenabgewandten Bereich gelegenen Gärten werden gemäß des Immissionsgutachtens allerdings schon durch die neuen Gebäude selbst gegenüber dem Verkehr der Straße Nachbarsweg abgeschirmt, daher sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Neben den o. g. planspezifischen Aspekten ist allgemein darauf hinzuweisen, dass während der Bauzeit beim Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen baubedingte Lärmentwicklungen zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der begrenzten Geländeverhältnisse nicht in Betracht.

Aspekt Erholung und Regeneration

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wurde früher als Pferdekoppel genutzt, liegt gegenwärtig brach und ist dementsprechend ohne weitergehende Funktion für den Aspekt Erholungs- und Regenerationsmöglichkeiten. Die ehemalige Weidefläche sowie die entlang der Straße Nachbarsweg stehenden Bäume tragen optisch zum „grünen Charakter“ des Gebietes bei.

Bewertung

Das Plangebiet selbst ist nicht frei zugänglich und daher ohne Funktion für den Aspekt Erholungs- und Regenerationsmöglichkeiten. Positiv zu vermerken ist jedoch der „Blick ins Grüne“.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es insbesondere zum Verlust von z.Zt. brach liegender Weidefläche. Diese ist nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Nach Durchführung der Planung werden die Flächen sich optisch anders darstellen. An der bislang nicht vorhandenen Zugänglichkeit ändert sich nichts.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Insbesondere während der Bauphase kommt es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion, z.B. durch Baufahrzeuge.

Aufgrund der Eingriffe in das Landschaftsbild sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich. Details zu den Ausgleichsmaßnahmen werden in Kap. 1.8 dieses Umweltberichts erläutert.

1.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft sowie Artenschutz

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Gebiete entsprechend der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005, entsprechende Ziele und Festsetzungen liegen demnach nicht vor. In diesem Raum befinden sich auch keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW.

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung der Ist-Zustand des Plangebietes zu berücksichtigen. Ein Ausgleich des geplanten Eingriffs ist erforderlich, weil der Eingriffsumfang (Versiegelung) bisher nicht zulässig war.

Landschafts- bzw. Stadtbild

In der Frühlings- und Sommer-Vegetationsperiode wird der Einblick auf die brach liegende Weidefläche durch Bäume eingeschränkt. Die parallel der Straße Nachbarsweg gepflanzten Bäume sowie die ehemalige Pferdekoppel verleihen dem Plangebiet einen „grünen Charakter“. Die nordwestlich angrenzenden Grünstrukturen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind nicht für die Allgemeinheit zugänglich.

Biotoptypen

Im Rahmen des LBP wurde eine Bewertung der Nutzungsstrukturen und Biotoptypen durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Plangebiet vertreten sind die Biotoptypen *brach liegende Fettweide* und *Baumreihe*.

Pflanzen

Das Biotopgefüge im Plangebiet ist durch stark anthropogen beeinflusste Vegetationsbestände gekennzeichnet. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise und Informationen zum Vorkommen besonders geschützter sowie anderer planungsrelevanter Pflanzenarten vor.

Geschützter Baumbestand

Im Umfeld der geplanten Wohnbebauung wurde im Rahmen des LBP der Baumbestand aufgenommen, welcher teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr unterliegt. Die Baumreihe entlang der Straße Nachbarsweg, bestehend aus 12 Eschen, wurde vor ca. 15 Jahren als Maßnahme des Landschaftsplanes gepflanzt und mit öffentlichen Mitteln gefördert. Daher hat sie den Status eines gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils gemäß § 47 LG NRW.

Tiere

Die Überprüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte mit Hilfe des Fachinformationssystems zu geschützten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (vgl. LANUV 2006). Für das Plangebiet liegen keine Hinweise und Informationen zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten vor. Aufgrund der Störungen durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung sowie des nach Osten und Süden hin bebauten städtischen Umfeldes ist für den Bebauungsplan nur mit dem Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die sehr anpassungsfähig und daher weit verbreitet sind.

Eine Überprüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten anhand des Messtischblatts 4507 hat ergeben, dass diesbezüglich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist. Die sechs sicher oder potenziell vorkommenden Fledermausarten könnten das Planungsgebiet ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen. Strukturen mit Eignung als Sommerquartiere, Wochenstuben oder Winterquartiere wie z.B. Baumhöhlen oder geeignete Gebäude kommen auf der betroffenen Fläche nicht vor.

Eine Beeinträchtigung von Brutrevieren bei den potenziell vorkommenden Vogelarten Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz und Wiesenpieper erscheint möglich. Die Brutvogelkartierung gefährdeter Brutvogelarten im Außenbereich nennt jedoch keine Brutvorkommen wiesenbrütender Arten innerhalb des Planungsgebietes und seiner direkten Umgebung. Laichhabitate von Amphibien kommen im Planungsgebiet ebenfalls nicht vor.

Bewertung

Durch die Bebauung gehen Flächen des *Biototyps Weide* (brach liegend) verloren. Dieser Biototyp ist nicht gefährdet und weder regional noch landesweit selten. Zudem sind Wirtschaftsweiden aus floristischer Sicht vergleichsweise artenarm. Die vorhandenen *Pflanzenbestände* haben daher aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes nur eine geringe Bedeutung.

Der vorhandene *Biototyp Baumreihe* ist ökologisch wertvoll und daher bei Verlust auszugleichen (s. Kap. 1.8 Ausgleichsmaßnahmen). Bezüglich des *Artenschutzes* konnten bei der Kartierung der Fläche keine planungsrelevanten Pflanzen- oder Tierarten gefunden werden. Die Lebensräume, die durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden, sind ersetzbar, d.h. es stehen Ausweichhabitate zur Verfügung.

Durch die Bebauung der Fläche geht eine in der näheren Umgebung vergleichsweise seltene Flächennutzung verloren, da dort Bebauung oder Waldflächen überwiegen. Die Vielfalt des Landschaftsbildes wird daher durch das Vorhaben verringert.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die Planung ist weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Landschafts- bzw. Stadtbild

An Stelle der brach liegenden Weide wird künftig ein hochwertiges Wohnquartier mit Einzelhäusern entstehen. Während das Landschafts- bzw. Stadtbild aktuell im Sommer durch die grüne Rahmenpflanzung sowie die derzeitige Nutzung charakterisiert ist, entfällt diese in Teilen durch die Planung und wandelt ihr Bild.

Das optische Erscheinungsbild des Plangebietes wird sich zwar ändern, eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes durch die neue Bebauung ist hierdurch aber nicht gegeben.

Biotopstrukturen

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht auf dem bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr als Wohnbaufläche dargestellten Bereich geschaffen. Das Planvorhaben führt jedoch zu einer Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen. An deren Stelle treten im Plangebiet die neuen Wohngebäude mit den zugehörigen Haus(vor)gärten und Zuwegungen. Die ökologische Qualität der entstehenden Hausgärten ist dabei sehr stark von den zukünftigen Nutzern abhängig.

Geschützter Baumbestand

Die parallel des Nachbarsweg stehenden Bäume sind ein gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil. Ein weiterer geschützter Baum befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der heutige Standort der Baumreihe und die künftigen Grundstückszufahrten werden teilweise die gleichen Flächen beanspruchen, so dass nicht von einem vollständigen Erhalt ausgegangen werden kann. Folglich wird der Wert der Bäume im Vorfeld ermittelt und durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Jeder künftige Grundstückseigentümer

kann dann entscheiden, ob Bäume erhalten werden sollen. Das ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass es sich bei den Bäumen der Baumreihe um Eschen handelt, die einen sehr großen Kronendurchmesser erreichen können. Infolgedessen ist langfristig davon auszugehen, dass Schwierigkeiten bezüglich Platz und Verschattung der Häuser und (Vor)Gärten auftreten werden.

Tiere

Eine Überprüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tierwelt zu erwarten sind.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würde sich an dem heutigen Erscheinungsbild des Geländes in absehbarer Zeit nichts ändern. Für Tiere und Pflanzen würde sich aufgrund der derzeitigen Nutzung als brach liegende Weide kein besonderes zu schützender Lebensraum ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind insbesondere während der Bauphase zu ergreifen. Der Aushub des Oberbodens ist im Bereich der Baustelle fachgerecht zu lagern und, soweit möglich, im Bereich des Planungsgebietes wieder zu verwenden.

Für den Straßenbaum (Rote Rosskastanie) sind während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen erforderlich. Der Stamm ist mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung des Baumes anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Zudem ist die Krone des Baumes vor mechanischer Beschädigung zu schützen. Ggf. sind die Äste hochzubinden und die Bindestellen abzupolstern. Sind Rückschnitte unumgänglich, sind diese, genau wie das Abbinden, nach den Bestimmungen der ZTV Baumpflege auszuführen.

Wenn einzelne Bäume der Baumreihe am Straßenrand gefällt werden sollen, so sind diese vorher auf Nester, Horste, Höhlen und Fledermausquartiere abzusuchen. Bei entsprechenden Funden ist die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu kontaktieren, mit der weitere Maßnahmen abzustimmen sind.

Des Weiteren soll das Vorhaben zum Schutz brütender Vögel und zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG möglichst außerhalb der Brut- und Vegetationszeit durchgeführt werden.

Nach Herstellung des Planungszustands sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere,

Pflanzen, Landschaft und den Artenschutz zu erwarten. Die negativen Auswirkungen nach Herstellung des Planungszustandes werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Details dazu werden in Kap. 1.8 dieses Umweltberichts erläutert.

1.3.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Bodenarten

Bei den im Plangebiet natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß des LBP um pleistozänen Flugsand über Geschiebelehm. Darunter befinden sich pleistozäner Sand und Kies sowie Tonschiefer und Sandstein. Hieraus sind im Bereich des Plangebiets, zum Teil tief reichend, humose Gley-Braunerden entstanden. Diese Böden sind nicht selten und daher nicht im Kataster der schutzwürdigen Böden von NRW verzeichnet.

Zur genaueren Untersuchung wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Im Detail zeigt sich der Bodenaufbau mit einer 0,4 – 0,5 m mächtigen Mutterbodenabdeckung und bis in eine Tiefe von 1,8 bzw. 2,7 m mit gut durchlässigen Sanden. Darunter wurde bei der hydrogeologischen Untersuchung bis zur Endteufe von 5 m schwach feinsandiger Schluff angetroffen, der hier als wasserstauender Horizont ausgeprägt ist.

Versiegelung

Das ca. 0,62 ha große Plangebiet ist bisher nur in geringem Umfang anthropogen überformt. Die versiegelte Fläche beschränkt sich im Wesentlichen auf die ca. 1.600 m² Straßenverkehrsfläche. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um momentan ungenutzte landwirtschaftliche Flächen, die nicht versiegelt sind, aber auch nicht uneingeschränkt über natürliche Bodenfunktionen verfügen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten, Verdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vor.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden sind bau- und anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten. Während der Bauarbeiten kann es zu Bodenverdichtungen kommen. Bei Einhaltung der Vorschriften für Erdarbeiten beim Umgang mit gefährdenden Stoffen ist jedoch nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen sind durch die Inanspruchnahme von Flächen zu erwarten, da die natürlichen Bodenfunktionen teilweise durch Versiegelung verloren gehen. Diese

werden auf anderer Fläche ausgeglichen (s. Kap. 1.8).

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet stellt sich heute, mit Ausnahme der Straße Nachbarsweg, als unversiegelte Fläche dar. Bei Realisierung der Planung wird eine gegenwärtig brach liegende, ehemalige Weidefläche einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung mit Einzelhäusern und großen Hausgärten gehen auf diesen Flächen die natürlichen Bodenfunktionen teilweise verloren. Dabei werden jedoch keine Bodenflächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit aufgrund ihrer Seltenheit, besonderen Produktions- oder Lebensraumfunktion in Anspruch genommen.

Der Teilabschnitt der Straße Nachbarsweg erfährt durch die Planung keine für das Schutzgut Boden relevanten Veränderungen. Infolgedessen ist eine uneingeschränkte Nutzung des Geländes möglich und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Eingriff bringt für das Schutzgut Boden negative Auswirkungen aufgrund der höheren Versiegelung. Diese wird jedoch aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 unter dem möglichen Maximalwert gehalten. Die negativen Auswirkungen wurden auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung ermittelt und auf externen Ersatzflächen ausgeglichen. Details zu den Ausgleichsmaßnahmen werden in Kap. 1.8 dieses Umweltberichts erläutert.

1.3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

Grundwasser

Die betroffenen Flächen liegen innerhalb der ökologischen Landschaftseinheit Nr. 11 und haben in der Regel keinen Grundwassereinfluss. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten für die Trinkwassergewinnung. Der ökologische Feuchtgrad wird mit „mäßig trocken“ angegeben. Bei Sondierungen wurde bis zur maximalen Endteufe von 5 m

kein Grundwasser angetroffen.

Abwasser / Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Abwasserbeseitigungsgebiet Nr. 5 mit Mischkanalisation und gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld. Ein Anschluss der Gebäude im Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz ist möglich.

Östlich des Gebietes verläuft der Schengerholzbach, der vom Planvorhaben selbst nicht beeinträchtigt wird. Zudem wird ein temporär wasserführender Graben angelegt, der nördlich außerhalb des Plangebiets verläuft und dem Abfluss des Hangwassers sowie bei Starkregenereignissen des Niederschlagswassers dient.

Für das Regenwasser sind geeignete Rückhaltemaßnahmen zu schaffen. Da es sich bei der Planung um eine Neubebauung handelt, besteht nach § 51a Landeswassergesetzes (LWG) die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Der im Plangebiet vorhandene Boden ist gemäß des hydrogeologischen Gutachtens mit oberflächennah anstehenden, im Mittel 2 m mächtigen Decksanden, gut für eine Versickerung geeignet. Die zur Versickerung anfallenden Niederschläge können sowohl oberirdischen als auch unterirdischen Versickerungsanlagen unter Beachtung der tatsächlich vorgesehenen Bebauung mit entsprechenden Beschränkungshinweisen der DWA-A 138 (z.B. Mindestabstand zu den Baukörpern, etc.) zugeführt werden. Auf das erforderliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Bewertung

Im Plangebiet sind keine *Oberflächengewässer* vorhanden, somit entfällt eine weitergehende Bewertung.

Für die *Grundwasserneubildung* hat das Plangebiet aufgrund der natürlichen Standortverhältnisse eine untergeordnete Bedeutung. Die Fähigkeit des Plangebietes, eine nachhaltige Qualität und Quantität der Grundwasservorkommen zu gewährleisten, ist insgesamt als gering einzustufen.

Sowohl die Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld als auch die vorhandene Kanalisation sind hydraulisch in der Lage, die anfallenden *Abwässer* aufzunehmen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes

i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst. Bei Auffinden von Quellbereichen ist eine Neubewertung vorzunehmen und es sind in jedem Fall die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu benachrichtigen. Neu aufgefundene Quellgebiete müssen entsprechend gefasst und schadlos abgeleitet werden.

Abwasser / Niederschlagswasser

Nach § 18a (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Infolge der geplanten Wohnnutzung fällt im Plangebiet Abwasser an, das dementsprechend durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung gereinigt und aufbereitet werden muss. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Abwasserkanal in der Straße Nachbarsweg eingeleitet werden. Die Kanalisation ist hierfür ausreichend dimensioniert, so dass einem Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Kanalisation nichts entgegensteht. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert, da auch die Abwasserreinigungsanlage Duisburg-Kaßlerfeld in der Lage ist, die Abwässer aufzunehmen.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen besteht für Grundstücke, welche nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, die gesetzliche Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Daher sind im Plangebiet für das Niederschlagswasser geeignete Rückhaltemaßnahmen zu schaffen, um das Dachflächenwasser einer Versickerung zuzuführen.

Das zum Bebauungsplan erstellte hydrogeologische Gutachten über Bodenuntersuchungen zur Niederschlagswasserversickerung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Boden im gesamten Plangebiet gut für eine Versickerung geeignet ist. Im Hinblick auf den bereits in 2 – 2,7 m anstehenden Wasserstauer wird im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass in regenreichen Monaten mit Stauwasser gerechnet werden muss und diese Tatsache bei der Bauausführung berücksichtigt werden sollte. Um die Keller gegen den Andrang von drückendem Wasser zu schützen und eine Vernässung während der niederschlagsreichen Jahreszeiten zu vermeiden, sollten sie wasserdicht ausgeführt werden.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich keine nennenswerte Änderung des ökologischen Wertes gegenüber dem heutigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sollte grundsätzlich - auch um die Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld langfristig nicht zu überlasten - erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung in Betracht gezogen werden. Für das Plangebiet besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Regenwassernutzung in Form von Brauchwasseranlagen. Eine verpflichtende Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Zur Entlastung der Leitungsnetze wird das Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert und kann bei Starkregenereignissen zusätzlich über einen temporär wasserführenden Graben nördlich des Plangebiets abgeleitet werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Kap. 1.8 dieses Umweltberichts erläutert.

1.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Für die Bestandsbeschreibung und Bewertung des Schutzgutes Klima im Plangebiet dient die Stadtklimaanalyse Mülheim als orientierende Grundlage. In der Synthetischen Klimafunktionskarte wird das Plangebiet dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet. Die südlich angrenzende Bebauung am Oemberg sowie die Bebauung östlich des Plangebietes ist stadtklimatisch als „Stadtrandklima“ charakterisiert.

Bewertung

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet ist insgesamt als günstig zu bewerten. Flächen der Kategorie „Freilandklima“ sind in der Lage, Luftschadstoffe durch Diffusion abzubauen und sorgen durch geringe Bodenrauigkeit für eine Verbesserung der Durchlüftung. Zudem fällt die Kaltluftproduktion auf diesen Flächen so hoch aus, dass Kaltluftabflüsse oder bodennahe Flurwindssysteme angetrieben werden können.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Durch die stärkere Erwärmung der überbauten Flächen gehen zum Teil die günstigen Charakteristika des Freilandklimas verloren. Zudem wird die Kaltluftentstehung auf der Fläche vermindert. Allerdings trägt das Planungsgebiet aufgrund des nicht vorhandenen Reliefs des Gebietes und der Hauptwindrichtung (Südwest) kaum zur Kaltluftversorgung der südöstlich liegenden Wohnbebauung bei.

Durch die Schaffung von ca. sechs Wohneinheiten ist außerdem mit einer geringfügigen Zunahme der Emissionen durch Hausbrand und Verkehr und infolgedessen mit einer Zu-

nahme der lokalklimatischen Belastung zu rechnen. Aufgrund der Durchführung der Planung wird die lokalklimatische Situation vom Klimatop Freiraum zum Klimatop Stadtrand verschoben.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine erheblichen Änderungen der klimatischen Funktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Einzelhausbebauung und die GRZ 0,3, die unterhalb der Obergrenzen der BauNVO für Reine Wohngebiete bleibt, werden negative Auswirkungen auf das Klima verringert und gleichzeitig kleinräumige Luftaustauschprozesse so weit wie möglich erhalten. Zudem trägt das Plangebiet, wie beschrieben, kaum zur Kaltluftversorgung der südöstlich gelegenen Wohnbebauung bei.

Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Die Luftschadstoffkonzentration an einem Ort ergibt sich aus der Überlagerung von Hintergrundbelastung, die durch den Beitrag weiter entfernter Emittenten (Industrie, Gewerbe, Hausbrand etc.) zustande kommt, und der Zusatzbelastung aufgrund der Verhältnisse im Untersuchungsgebiet. Die lufthygienische Situation des Untersuchungsgebietes lässt sich aus der allgemeinen Beschreibung der Stadtklimaanalyse orientierend ableiten. Die Stadtklimaanalyse differenziert die klimatische und lufthygienische Situation räumlich in Bereiche mit erhöhter Belastung (Lasträume) und in Räume mit ausgleichender Funktion (Ausgleichsräume).

Das Plangebiet wird dem „Regional bedeutsamen Ausgleichsraum Freiland“ zugeordnet. Das östlich der Straße Nachbarsweg angrenzende Gebiet ist darüber hinaus als „durch Hausbrand belastet“ gekennzeichnet. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Emissionsdichte der Neuplanung und des nicht sehr stark herabgesetzten Luftaustausches ist eine hohe Immissionsbelastung hier nicht zu erwarten. Allerdings liegen bezüglich der aktuellen lufthygienischen Situation im Plangebiet nur begrenzt Grundlagendaten vor.

Gewerbe- oder Industrieemittenten sind im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Emissionen des Straßenverkehrs resultieren aus dem Verkehr auf der Straße Nachbarsweg. Detaillierte Angaben zu deren Höhe sind nicht vorhanden. Der Nachbarsweg ist in der Stadtklimaanalyse gekennzeichnet als Straßenraum, bei dem auf Grund

der Verkehrsbelastung erhöhte Emissionen auftreten.

Bewertung

Eine relevante Veränderung der lufthygienischen Situation des Plangebietes und des Umfeldes ist durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten und somit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft ausgelöst.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Nach Realisierung der Planung ergibt sich bedingt durch die Schaffung von ca. sechs Einzelhäusern eine zusätzliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation mit Emissionen aus den Bereichen Hausbrand und Individualverkehr. Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung ist davon auszugehen, dass die aus der Beheizung resultierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes nur mäßig und damit von untergeordneter Bedeutung sind.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei der heutigen lufthygienischen Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Bau von Niedrigenergiehäusern und die Nutzung von Solarenergie sind aus lufthygienischer und globalklimatischer Sicht anzustreben. Dies wird aber im Bebauungsplan nicht als Pflicht festgesetzt. Jedem künftigen Hauseigentümer ist es grundsätzlich freigestellt, im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes energetische Vorteile individuell zu nutzen.

1.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Derartige Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Hinweis auf die §§ 15,16 DSchG NW erfolgt im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen.

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches 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, sogenannte Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Erhebliche, d.h. relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder vorhanden noch zu erwarten.

1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grund des gegenwärtigen Zustands als brach liegende Weide sowie der angrenzenden Grün- und Waldflächen des Broich-Speldorfer Waldes wäre entweder eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine Arrondierung des Naherholungsgebietes denkbar. Da jedoch eine große Nachfrage nach hochwertigen Einzelhausgrundstücken in Mülheim an der Ruhr besteht, soll der Schaffung von Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Durch die vorliegende Planung kann im Rahmen der Siedlungsarrondierung das Angebot an Bauflächen für gehobenen Wohnungsbau in attraktiver Lage und in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten erhöht werden.

Im Rahmen der Aufstellung des erst seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zur Attraktivierung des Wohnstandortes ermittelt. Seitdem stellt der Flächennutzungsplan u.a. an dieser Stelle Wohnbaufläche dar. Durch die vorliegende Planung kann im Rahmen der geordneten Siedlungsarrondierung das Angebot an Bauflächen für gehobenen Wohnungsbau in Mülheim an der Ruhr erhöht werden.

Die Würdigung der Belange von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die geplante offene Bebauung mit Einzelhäusern und die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien für offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege dokumentiert. Zudem bleibt die Festsetzung der GRZ 0,3 unter den Obergrenzen der BauNVO für Reine Wohngebiete.

1.6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde im Juni 2008 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Zur Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen verwendet (MSWKS und MUNLV NRW 2001).

Die Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung vom 16. November 2007 durch eine Ausbreitungsrechnung ermittelt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005, Beiblatt 1, und der 18. BImSchV bewertet.

Die Bodenbeschaffenheit insbesondere unter dem Aspekt der Versickerungsfähigkeit wurde in einem hydrogeologischen Gutachten ermittelt. Des Weiteren wurde hinsichtlich möglicher Bachläufe die Untere Wasserbehörde beteiligt.

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

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c 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 ermittelt 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 BauGB). 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.

1.8 Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Zur Kompensation der geschilderten Eingriffe in den Naturhaushalt wurde der hierfür notwendige Kompensationsbedarf anhand des vereinfachten Verfahrens zur Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Differenz des Ausgangszustandes und des Zustandes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs beträgt nach Aussage des LBP 14.968 Punkte. Dieser Wert reduziert sich um die Bestandsbewertung der Baumreihe, die gesondert durch eine Ersatzpflanzung in der Nähe ausgeglichen wird. Es verbleibt ein Defizit von 10.912 Wertpunkten, die bei einer Aufwertung von 3 Punkten/m² eine Ausgleichsfläche von 3.637 m² ergeben. Hierfür wird ein Ersatzgeld von 10 €/m² für Herrichtung, Gestaltung und Pflege für die Kompensationsmaßnahme angesetzt, insgesamt daher 36.370 €.

Hierzu wird dem Bebauungsplan „Nachbarsweg – K 18“ als Kompensationsmaßnahme die Fläche „A10“ des Ausgleichsflächenkatasters zugeordnet. Die Fläche liegt an der „Bergerstraße“ (Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 390). Die Fläche wurde im Jahr 2004 zu einer Waldfläche entwickelt. Die Maßnahme umfasst insgesamt 11.000 m², zwei Teilflächen von 3.600 m² wurden bereits anderen Eingriffen zugeordnet. Eine Teilfläche von 3.637 m² wird jetzt dem Bebauungsplan „Nachbarsweg – K18“ zugeordnet. Die restliche Fläche verbleibt im Ökokonto.

Für die Eschenreihe, bestehend aus 12 Bäumen am Nachbarsweg, wurde eine gesonderte Wertermittlung durchgeführt und der Ausgleich mit 3.300 €/Baum beziffert, somit 39.600 €. Die Ersatzpflanzung wird im Herbst/Winter 2008 auf dem nahe gelegenen, städtischen Grundstück am Nachbarsweg (Gemarkung Saarn, Flur 33, Flurstücke 77 und 117) erfolgen.

Dieses Grundstück liegt in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Fläche entlang des Schenkerholzbaches wird durch die Pflanzungen aufgewertet.

Folglich wird als Ausgleichszahlung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ein Gesamtbetrag von 75.970 € festgelegt.

1.9 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Der innerhalb des Stadtteils Saarn liegende Bebauungsplan entwickelt sich aus den planerischen Zielaussagen des seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zur Attraktivierung des Wohnstandortes ist somit an dieser Stelle geprüft und ermittelt worden. Durch die vorliegende Planung kann im Rahmen der geordneten Siedlungsarrondierung das Angebot an Bauflächen für gehobenen Wohnungsbau in Mülheim an der Ruhr erhöht werden. Die geplante Wohnbebauung kann als hochwertige Bebauung mit Einfamilienhäusern eingestuft werden. Die Festsetzung GRZ 0,3 bleibt maßvoll unter den in der BauNVO genannten Obergrenzen für Reine Wohngebiete.

Hinsichtlich des *Schutzgutes Mensch* führt das Vorhaben zu einer geringfügigen Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand.

Für die *Schutzgüter Tiere und Pflanzen*, das *Schutzgut Landschaft* und den *Artenschutz* ergeben sich Änderungen gegenüber der heutigen Situation. Wo sich heute eine brach liegende Weide befindet, stehen künftig ca. sechs Einzelhäuser mit Nebenanlagen. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im LBP ermittelt und durch Kompensationsmaßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen.

Bezüglich des *Schutzgutes Boden* sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Bodenflächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit. Durch die Umsetzung der Planung sind zudem keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt handelt es sich daher nicht um erhebliche Beeinträchtigungen.

Sowohl für das *Schutzgut Wasser* als auch für das *Schutzgut Luft und Klima* werden keine gravierenden Unterschiede nach Durchführung der Planung festgestellt.

Das *Schutzgut Kultur- und Sachgüter* ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.



"Nachbarsweg - K 18"

Gemarkung: Saarn Flur: 34 Maßstab: 1:500

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 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)
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)

Stand: 03.2008

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete
WR Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲ nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl
I als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Signaturen

40,4 Höhenpunkt m über NHN
vorhandene Bäume
Kronendurchmesser

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

Mülheim an der Ruhr, den

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

Amtsleiter

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

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
i.V.

Amtsleiter

Beigeordnete

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am
diesen Bebauungsplanentwurf und seine Auslegung beschlossen
Mülheim an der Ruhr, den
Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung
einschließlich Umweltbericht haben mit den im Plangebiet
aufzuhebenden Festsetzungen in der
Zeit vom bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.

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 BauGB den Bebauungsplan in dieser
Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten
und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)
RdEnt. des Innenministers vom 20.12.1978-1 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: ALK von Februar 2008

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Bebauungsplan

"Nachbarsweg - K 18"

Gemarkung: Saarn

Flur: 34

Maßstab: 1:500

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 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

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)

Stand: 03.2008

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

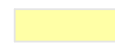
 Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl

I als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Signaturen

 Höhenpunkt m über NHN

 vorhandene Bäume

 Kronendurchmesser

Bebauungsplan

„Nachbarsweg – K 18“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 18.12.2008

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 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)

1. Vorbemerkung

Im südwestlichen Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr im Ortsteil und der Gemarkung Saarn soll eine Freifläche am Nachbarsweg der Wohnnutzung zugeführt werden. Damit wird die Straßenrandbebauung fortgeführt und die Nutzung der gegenüberliegenden Gebäude aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan „Nachbarsweg – K 18“ soll Planungsrecht für maximal sechs freistehende Einfamilienhäuser geschaffen werden, um den Bedarf an hochwertigem Wohnraum zu decken. Die geplanten Wohngebäude werden über den Nachbarsweg erschlossen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nachbarsweg – K 18“ wurden die Umweltbelange gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BauGB untersucht und die Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und gewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt.

Der LBP kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Grundsätzlich bleibt daher festzuhalten, dass die Planung in der Lage ist, den Ansprüchen gesunder Wohnverhältnisse gerecht zu werden.

Gleichwohl verursacht der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft. Der Kompensationsbedarf wurde anhand des vereinfachten Verfahrens zur Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung ermittelt. Da der notwendige Ausgleich nicht im Plangebiet stattfinden kann, wird dem Bebauungsplan die Fläche „A-10“ an der Bergerstraße (Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 390) des Ausgleichsflächenkatasters zugeordnet. Zudem werden Ersatzpflanzungen auf dem nahe gelegenen Grundstück am Nachbarsweg (Gemarkung Saarn, Flur 33, Flurstücke 77 und 117) erfolgen.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** führt das Vorhaben zu einer geringfügigen Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand.

Negative Wirkungen des bestehenden Straßenverkehrs des Nachbarswegs und des Oembergs auf künftige Bewohner können durch Schallschutzmaßnahmen auf ein vertretbares und ortsübliches Maß reduziert werden. Der auf das Vorhabengebiet wirkende Verkehrslärm kann mittels entsprechender Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse (2), die auch aufgrund der Energieeinsparverordnung erforderlich sind, gemindert werden. Zudem wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den straßenseitigen Schlaf- und Kinderzimmern empfohlen.

Durch die Planung wird die Umgebungsbebauung nur während der Bautätigkeiten kurzzeitig belastet, dauerhafte Mehrbelastungen z.B. durch hinzukommende Verkehre sind aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten nicht zu erwarten.

- Für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**, das **Schutzgut Landschaft** und den **Artenschutz** ergeben sich Änderungen gegenüber der heutigen Situation. Wo sich heute eine brach liegende Weidefläche befindet, werden künftig maximal sechs Einzelhäuser mit Nebenanlagen und Hausgärten das Bild prägen. Alle dafür notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im LBP ermittelt und durch Kompensationsmaßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen.
- Bezüglich des **Schutzgutes Boden** sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Es handelt sich bei den im Vorhabengebiet anstehenden Böden jedoch nicht um Bodenflächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit. Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Daher handelt es sich insgesamt nicht um erhebliche Beeinträchtigungen.
- Sowohl für das **Schutzgut Wasser** als auch für die **Schutzgüter Luft und Klima** sind keine gravierenden Unterschiede nach Durchführung der Planung zu erwarten. Im Vorhabengebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Das Dachflächenwasser ist auf eigenem Grundstück unter Beachtung von § 51a Landeswassergesetz durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen und die offenen Stellplatzflächen, Zufahrten sowie Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen.
- Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Amt für Umweltschutz, dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau, der Berufsfeuerwehr, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, dem Ruhrverband und des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege Anregungen vorgetragen, die in der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen bzw. als Hinweise im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen Berücksichtigung gefunden haben.

Aufgrund der Anregung des Eigenbetriebs „Grün und Wald“ nach einer Zuwegung zu den hinterliegenden städtischen Flächen wurde das Plangebiet im Norden um drei Meter verkleinert. Über den entstehenden Grundstücksstreifen ist die Erschließung der weiterhin land-

wirtschaftlich genutzten Flächen entweder für die Stadt oder für den jeweiligen Pächter gesichert.

Der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde, dass im Plangebiet ggf. mit Stauwasser gerechnet werden muss, wurde als Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Seitens des Amtes für Umweltschutz wurden Anregungen hinsichtlich Natur und Landschaft berücksichtigt. Den Anregungen zum Lärmschutz wurde dahingehend gefolgt, dass Fenster der Schallschutzklasse (2) einzubauen sind, die gleichzeitig der Energieeinsparverordnung entsprechen. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für straßenseitig gelegene Schlaf- und Kinderzimmer ist als Empfehlung aufgenommen worden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen und der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Anregung vorgebracht. Es wurde auf die temporäre Vernässung des nördlichsten Plangebietsteils in Starkregenperioden hingewiesen. Da auch eine Zuwegung zu den nordwestlich gelegenen städtischen Pachtflächen gefordert wurde, wurde die Plangebietsgrenze um drei Meter nach Süden eingerückt und ein Hinweis auf mögliches Stauwasser im Plangebiet als Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zudem wurde angeregt, die ersten 40 m des eigenen Grundstücks als Bauland, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, auszuweisen. Da sich das betreffende Grundstück jedoch im Landschaftsschutzgebiet befindet und zudem im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr als Grünfläche dargestellt ist, kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.

5. Begründung der gewählten Planungsalternative

Aufgrund des gegenwärtigen Zustandes als brach liegende Weide sowie der angrenzenden Grün- und Waldflächen des Broich-Speldorfer Waldes wäre eine Arrondierung des Naherholungsgebietes denkbar. Auch die Wiederaufnahme der früheren landwirtschaftlichen Nutzung wäre an dieser Stelle möglich.

Da jedoch eine Nachfrage nach hochwertigen Einzelhausgrundstücken in Mülheim an der Ruhr besteht, soll der Schaffung von Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Auch im Rahmen der Aufstellung des erst seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zur Attraktivierung des Wohnstandortes ermittelt. Seitdem stellt der Flächennutzungsplan u.a. an dieser Stelle Wohnbaufläche dar. Mit der künftigen Nutzung wird die Straßenrandbebauung komplettiert, zudem ist die Umgebungsbebauung ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die angestrebte Nutzung fügt sich daher gut in die vorhandene Bebauung ein.

Bebauungsplan

"Nachbarsweg – K 18"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 19.08.2008 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 08.09.2008 bis einschließlich 08.10.2008 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.01.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 18.12.2008 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 18.12.2008 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.01.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

