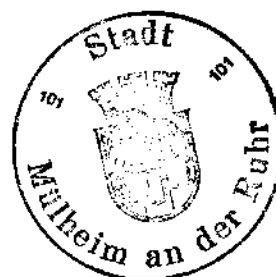


Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14(v)“

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Broich

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzung

Beschlussfassung: 16.02.2006

Gemäß § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) finden auf dieses Bauleitplanverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) weiterhin Anwendung.

I. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Durch die Errichtung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene, Stellplätze incl. Zufahrten sowie Nebenanlagen darf in dem Wohngebiet WR₂ die festgesetzte Grundflächenzahl über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO festgelegten Grenzen hinaus überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone, deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie Erker bis zu 0,5 m überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

- 3.1 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes WR₂ sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, allgemein zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB
i.V.m.
§ 14 Abs. 1 BauNVO
- 3.2 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und sonstige Nebenanlagen über 3 m² Grundfläche dürfen – mit Ausnahme der in 3.1 benannten Nebenanlagen - nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO
- 3.3 Die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene im Wohngebiet WR₂ sowie die angrenzende Gemeinschaftsstellplatzanlage werden dem Wohngebiet WR₂ zugeordnet.
- § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

4. Begrünung und Gestaltung

- 4.1 Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, sind dauerhaft zu begrünen.
- § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.
§ 86 BauO NRW
- 4.2 Die Stützmauern und sichtbaren Mauern der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene ab 1 m Ansichtshöhe sind dauerhaft zu begrünen.
- § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.
§ 86 BauO NRW

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Schallschutz

In der Planzeichnung sind für das Wohngebiet WR₁ Fassaden mit dem Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet, für die folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten sind:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt

$$R'_{w,res} = 40 \text{ dB.}$$

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 Abs. 6 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen Schalldämm-Maße entsprechend DIN 4109 erfüllen.

Für die nicht besonders markierten Fassaden werden folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt

$$R'_{w,res} = 35 \text{ dB.}$$

Hinweis zu Schalldämm-Maßen:

Die resultierenden Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109, Tabelle 8, gelten für ein Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche eines Raumes von 0,8. Bei anderen Flächenverhältnissen ist ein Korrekturwert entsprechend Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

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

5.2 Entlüftung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene

Die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene im WR₂ sind so zu führen, dass angrenzende Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II Kennzeichnung

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen (Bundesbodenschutzgesetz)

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Vorhabengebiet befindet sich im nördlichen Teil einer ehemaligen Abgrabung und Ziegelei, der sogenannten Speldorfer Tongrube. Aus historischen und topographischen Karten geht hervor, dass seit 1892 im Bereich der Speldorfer Tongrube der Abbau von Ratinger Tonen stattgefunden hat. Die Abgrabungstätigkeit endet endgültig Anfang der 1970er-Jahre, im Bereich des heutigen Vorhabengebietes bereits in den 1950er-Jahren. Bereits während des Abbaubetriebes und nach Beendigung der Abgrabung wurden Teilbereiche wieder aufgefüllt.

Das Vorhabengebiet wird im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der laufenden Nummer 958 geführt.

Im Rahmen von Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden Belastungen des Bodens festgestellt, die sich auf das Grundwasser und die zukünftige Wohnnutzung auswirken können.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachäm-

tern der Stadt Mülheim an der Ruhr in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Baureifmachung und Sanierung des Geländes zur Durchführung von Maßnahmen bereit erklärt, die die erforderlichen Anforderungen vor Realisierung der jeweiligen Bauabschnitte zur Wohnnutzung erfüllen.

Der vor der öffentlichen Auslegung unterschriebene öffentlich-rechtliche Vertrag zur Baureifmachung und Sanierung des Vorhabengebietes ist Voraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages.

III Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhabengebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Styrum. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Styrum vom 08.02.1995 sind einzuhalten (s. Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.10.1995).

IV Hinweise

Meldepflicht von Bodendenkmälern

§ 15 und § 16 DSchG NW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der vorliegenden Luftbilddaufnahmen des Zweiten Weltkrieges hat nachfolgendes Ergebnis gebracht:

Eine Auswertung war nicht möglich (Tongrube und Waldgebiet zum Zeitpunkt der Aufnahme). Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Flachdachbegrünung

Im Zusammenhang mit einer Begrünung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften zu § 35 BauO NRW).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)"

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Broich

Begründung

Verfahrensstand: Satzung

Beschlussfassung: 16.02.2006

Gemäß § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) finden auf dieses Bauleitplanverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) weiterhin Anwendung.

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlich – strukturelle Situation
2. Planungsrechtliche Situation
 - 2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
 - 2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr (FNP)
 - 2.3 Räumlich funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)
 - 2.4 Klimaanalyse Mülheim an der Ruhr
 - 2.5 Geltendes Planungsrecht
3. Planungserfordernis, Zweck und Ziele der Planung
 - 3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“
 - 3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“
 - 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“
4. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
 - 4.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.4.1 Vorhandene Vegetation
 - 4.4.2 Rechtliche Beurteilung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft
 - 4.5 Sonstige Festsetzungen
 - 4.5.1 Erschließung / Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen
 - 4.5.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.6 Begrünung und Gestaltung
 - 4.7 Geländemodellierung
 - 4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 4.8.1 Schallschutz
 - 4.8.2 Entlüftung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene
5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
6. Aspekte der Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Schutzgut Mensch
 - 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
 - 6.3 Schutzgut Boden
 - 6.4 Schutzgut Wasser
 - 6.5 Schutzgut Luft / Klima
 - 6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
7. Planungsalternativen

Übersichtsplan mit Plangebietsgrenze:



Das Plangebiet wird begrenzt:

im Westen durch die Friedhofstraße,
im Norden durch die Mergelstraße
im Osten und Süden durch den Neptunweg.

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ liegt im Ortsteil Speldorf, Gemarkung Broich, und umfasst im Wesentlichen eine ca. 1,2 ha große Brachfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“. Diese wird im Westen durch die Friedhofstraße, im Norden durch die Mergelstraße sowie im Osten und Süden durch den Neptunweg umschlossen. Vom Neptunweg zur Friedhofstraße sind Höhenunterschiede bis zu 9 m zu überwinden.

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebietes hat sich vor einigen Jahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ ein reines Wohngebiet entwickelt, das aufgrund seiner allgemeinen Siedlungsstruktur sowie seiner unmittelbaren Nähe zum Broicher / Speldorfer Wald als besonders hochwertig angesehen werden kann. Konkret sind in diesem Zuge an Friedhof- und Mergelstraße sowie am Neptunweg Einfamilienhäuser und Mietwohnungen in ein- bis dreigeschossiger Bauweise entstanden.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Spielplätze, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schulen, eine Altentagesstätte sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich im Umfeld. Die verkehrliche Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Das Vorhabengebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der gültige Gebietsentwicklungsplan vom 15. Dezember 1999 stellt das Vorhabengebiet als *Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich* (ASB) dar.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr (FNP)

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt für das Vorhabengebiet *Wohnbaufläche* dar. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat zu diesem Plan am 15.02.2005 die Genehmigung erteilt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgte am 15.03.2005.

2.3 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr befindet sich das Vorhabengebiet im *zugeordneten Bereich des Siedlungsschwerpunktes Broich / Speldorf*.

2.4 Klimaanalyse Mülheim an der Ruhr

Das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ liegt gemäß Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr 2003 in einem überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiet, dessen Bebauungsstrukturen und Begrünung bioklimatisch positiv bewertet werden. Für aktuelle Planungen werden folgende Hinweise gegeben:

- günstige Bebauungsstrukturen sind zu erhalten

- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen
- kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen sind vorzusehen
- Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ vom 18. Juli 1980 setzt im Bereich des Vorhabengebietes *Reines Wohngebiet* in Form

- einer Einfamilienhausbebauung entlang Friedhof- und Mergelstraße (Grundflächenzahl 0,4 bzw. Geschossflächenzahl 0,8) sowie
- terrasserter Gartenhofhäuser entlang des Neptunweges (Grundflächenzahl 0,8 bzw. Geschossflächenzahl 1,0)

fest.

3. Planungserfordernis, Zweck und Ziele der Planung

3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“

Das geltende Planungsrecht dokumentiert den Willen der Stadt, das Vorhabengebiet einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Realisierung der im Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ festgesetzten Angebotsplanung ist in den vergangenen Jahren aber aus verschiedenen Gründen ausgeblieben:

- Geländeaufschüttungen in der alten Tongrube ließen eine wirtschaftlich kalkulierbare Gebäudegründung der vorgesehenen Terrassenhäuser nicht zu;
- die Planung entsprach nicht mehr den Anforderungen an ein familiengerechtes Wohnen.

3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“

Mitte der 1990er Jahre entwickelte eine Investorengruppe konkrete Planungsabsichten, die Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“ sollten diese kurzfristig als Investitionsvorhaben umgesetzt werden.

Die Planung sah im Wesentlichen die Festsetzung *Reines Wohngebiet* (WR) vor. Hiervon ausgenommen wurde das Eckgrundstück Friedhofstraße / Mergelstraße, in dem im Rahmen der Festsetzung *Allgemeines Wohngebiet* (WA) ein dreigeschossiges Ärzte- und Geschäftshaus geplant war. Dies bot sich in Kombination mit dem am Neptunweg in teilweise dreigeschossiger Bauweise vorgesehenen Baukörper für Altenwohnen an. Das Maß der baulichen Nutzung sollte insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 einhalten. Ferner waren öffentliche Wegeverbindungen durch das Vorhabengebiet vorgesehen.

Das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren wurde bis einschließlich erster Offenlage geführt. Das Verfahren wurde durch den ehemaligen leitenden Investor nicht zeitnah weitergeführt.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“

Das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren soll nun aufgegriffen und mit zum Teil geänderten städtebaulichen Konzept gemäß den Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches auf neuer Rechtsgrundlage als Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ zum Abschluss gebracht werden. Die Wilhelm Zimmermann KG, GmbH und CO. beantragt als Verfügungsberechtigte der zur Disposition stehenden Grundstücke die Weiterführung des Verfahrens. Sie erklärt sich zur Regelung aller relevanten Aspekte im Rahmen eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Mülheim an der Ruhr bereit.

Das aktuelle städtebauliche Konzept greift die im Rahmen der ersten Offenlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“ vorgetragenen Anregungen weitgehend auf:

- Beschränkung auf eine reine Wohnbebauung, d.h. Verzicht auf Errichtung eines Ärztehauses im Kreuzungsbereich Friedhofstraße / Mergelstraße
- Verzicht auf die Riegelbebauung entlang des westlichen Neptunweges, in der Altenwohnungen vorgesehen waren
- Aufnahme der vorhandenen Bebauungsstrukturen der unmittelbaren Umgebung
- entsprechend Beschränkung auf eine zweigeschossige Bauweise innerhalb des gesamten Vorhabengebietes
- Verlagerung der Einfahrt der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene des WR₂ sowie
- Bereitstellung eines Stellplatzüberhangs zur Entlastung der zukünftigen verkehrlichen Situation im Neptunweg.

Das aktuelle städtebauliche Konzept orientiert sich somit auch wieder an der Zielsetzung des geltenden Planungsrechtes einer reinen Wohnbebauung.

Dabei werden die vorhandenen städtebaulichen Strukturen aufgegriffen und fortgesetzt:

WR₁: Doppelhausbebauung entlang Friedhofstraße / Mergelstraße

Geplant sind hier sechs zweigeschossige Doppelhäuser mit jeweils direkt zugeordneter Einzelgarage.

WR₂: Eigentumswohnungen entlang Mergelstraße / Neptunweg

Geplant sind hier drei zweigeschossige Gebäude mit insgesamt ca. 22 Wohneinheiten. Der private Stellplatzbedarf wird über oberirdische Einzelgaragen sowie Einzelstellplätze bzw. Stellplätze innerhalb einer Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie einer Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene gedeckt.

WR₃: Einfamilien-Reihenhäuser entlang des Neptunweges

Analog der bereits vorhandenen Bebauung am Neptunweg sollen hier zwei Hausgruppen mit je sechs bzw. zehn zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhäusern errichtet werden. Zur Einpassung in die vorhandene topographische Situation sind die Gebäude untereinander in gestaffelter Höhenlage geplant. Die Mittelhäuser verfügen über hausintegrierte Garagen. Den Endhäusern sollen Einzelgaragen zugeordnet werden.

Die angedachte Bebauung und die Geländemodellierung werden über ein 3D-Modell, das

durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben wurde, veranschaulicht. Hierüber wird insbesondere die an die vorhandene Bebauung und Topographie angepasste geplante Höhenentwicklung der in dem Wohngebiet WR₃ geplanten Bebauung deutlich. Sah hier der Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“ eine bis zu III-geschossige Bebauung mit Pultdach vor, so reduzieren sich nach der aktuellen Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ die vertikalen Ansichtsflächen durch die klassische Fassadengliederung einer traufständigen II-geschossigen Satteldachbebauung.

Insgesamt ergeben sich aus dem vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ folgende Städtebauliche Eckdaten:

Gesamtfläche	ca. 11.851 m²
Nettobauland	ca. 11.337 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 514 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 50
Private Garagen/Stellplätze (zzgl. 46 Garagenvorplätze)	ca. 58
Geplante öffentliche Parkplätze (am Neptunweg)	ca. 6
Geplante öffentliche Parkplätze (an der Mergelstraße)	ca. 7

Die Gesamtfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ hat sich gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“ aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen städtischen Ausbauplanung für Friedhof- und Mergelstraße geändert. Hierdurch wird eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse erforderlich, die im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Vorhabenträger erfolgen soll. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ geregelt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ erzielt durch die geplante Bebauung sowie durch den Verzicht auf öffentliche Wegeverbindungen gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“ eine um rd. 750 m² geringere Versiegelungsfläche.

Aufgrund der flächendeckend vorgesehenen Bodenschutz- und topographiebedingten Geländemodellierungsmaßnahmen wird ein Erhalt einzelner vorhandener Vegetationsstrukturen, wie er im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg“ vorgesehen war, nicht möglich sein. Auch auf die Festsetzung von solitären Begrünungsflächen kann zugunsten strukturreicher Ziergärten verzichtet werden, zumal nach aktueller Planung der unversiegelte Flächenanteil gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“ um rd. 750 m² erhöht werden konnte.

4. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Insgesamt soll für das gesamte Vorhabengebiet die Festsetzung als *Reines Wohngebiet* aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ übernommen werden, um damit der städtebaulichen Gesamtentwicklung des weitgehend fertiggestellten Wohnquartiers zu entsprechen und dieses als attraktiven Wohnstandort weiter zu stärken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 beschränkt werden. Hierdurch fügt sich die geplante Bebauung insgesamt in die der näheren Umgebung ein.

Lediglich in dem Wohngebiet WR₃ soll aufgrund der zukünftigen topographiebedingten Grundstückssituationen eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig sein. Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 10 v.H. ist städtebaulich vertretbar, zumal durch die geplante Integration der Garagen in die Reihenmittelhäuser keine zusätzliche externe Versiegelung durch eine Garagenhofanlage erfolgen soll.

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht für das Wohngebiet WR₂ den Nachweis der Stellplatzpflicht u.a. in einer Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene vor. Hierdurch ergibt sich im Zusammenhang mit der vorgesehenen Grundstücksbildung bei Ermittlung der versiegelten Fläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine geringe Überschreitung der nach dieser Regelung zulässigen Grundflächenzahl von 0,6. Auswirkungen auf die natürliche Funktion von Boden und Wasserhaushalt sind aufgrund des generellen Ausschlusses der Versickerung der Niederschlagswässer der versiegelten Flächen sowie der vorgesehenen dauerhaften Übererdung und Begrünung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene nicht zu erwarten.

Über das gesamte Vorhabengebiet gemessen ergibt sich aus der projektierten Bebauung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ eine Grundflächenzahl von ca. 0,3 und eine Geschossflächenzahl von ca. 0,6. Der Versiegelungsgrad liegt bei rd. 0,5. Über das gesamte Vorhabengebiet gesehen ist die durch die Grundstücksbildung im Einzelfall bedingte Überschreitung der für Reine Wohngebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 i.S. des § 17 Abs. 2 BauNVO somit ausgeglichen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ sollen die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen städtebaulichen Strukturen aufgegriffen und fortgesetzt werden. Entsprechend wurden entlang Friedhofstraße / Mergelstraße Doppelhäuser, im weiteren Verlauf Mergelstraße / Neptunweg Mehrfamilienhäuser sowie im Bereich des Neptunweges Hausgruppen vorgesehen.

Die Höhenentwicklung wird auf eine maximal II-geschossige Bauweise sowie durch die zusätzliche Festsetzung maximaler Firsthöhen im WR₂ beschränkt. Dabei sind die absoluten Höhen unter Berücksichtigung der Einpassung in die vorhandene Topographie zu beurteilen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nach den Bestimmungen der BauNVO durch Baugrenzen erfolgen. Dabei sollen die Baugrenzen die projektierten Baukörper generalisiert umschließen, um eine zu differenzierte Darstellung zu vermeiden und der Detailplanung Raum zu bieten. Darüber hinaus sind im WR₂ sowie WR₃ begrenzte Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

Ausnahmsweise sollen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie Erker bis zu 0,5 m überschritten werden dürfen, um auch den neuen Erwerbern für die Zukunft einen individuellen Gestaltungsrahmen zu lassen.

4.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-

den, Natur und Landschaft

Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Landschaftsarchitekturbüro PlanFormArt erstellt. Hierin kommt die Gutachterin zu folgenden Ergebnissen:

4.4.1 Vorhandene Vegetation

Die Gutachterin beschreibt die vorhandene Vegetation auf der Grundlage einer Kartierung der Biotoptypen folgendermaßen:

Bei den vorkommenden Biotoptypen handelt es sich hauptsächlich um verschieden entwickelte Siedlungsbrachen sowie um Gebüsch und Gehölzgruppen unterschiedlicher Zusammensetzung. Alle Biotoptypen sind auf der Verfüllung der ehemaligen Tongrube entstanden.

Die Brache im nordwestlichen Vorhabengebiet besteht hauptsächlich aus verschiedenen Gräsern und Hochstauden, vornehmlich Brennnesseln. Außerdem kommen besonders in den Randbereichen Brombeeren und Japanischer Knöterich vor. Auch Kräuter, wie Löwenzahn und Wegerich sowie über Gartenabfälle eingebrachte Zierarten sind anzutreffen. Im Hangbereich und im Westen des Untersuchungsgebietes wird die Vegetationsdecke dichter und es treten Verbuschungen und kleinere Weidengebüsch auf. Hierbei dominiert die Salweide, aber auch andere Strauchweiden und Robinienjungwuchs kommen vor.

Die Böschungshecke im Nordosten und Osten besteht aus Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche und Strauchweiden sowie vereinzelt aus älteren Platanen, Heibuchen und Bergahornen.

Bei dem flächigen Gebüsch aus Stangenholz handelt es sich vorwiegend um Weiden. Im Unterwuchs kommen jedoch auch Robinienjungwuchs, Brombeeren und Hochstauden vor. Am Rand des Gebüsches steht eine alte, vielstämmige Silberweide, die stellenweise morsch ist.

Bei den Gehölzgruppen am Westrand des Vorhabengebietes handelt es sich zum Einen um eine Gruppe von älteren Robinien und vereinzelt Schwarzkiefern mit einem Unterwuchs aus Gräsern und Hochstauden sowie Robinienstockausschlägen. Eine weitere Gehölzgruppe, die auf einer kleinen Geländeerhebung liegt, besteht aus älteren Birken sowie Jungwuchs von Birken und Stieleichen.

4.4.2 Rechtliche Beurteilung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Für das Vorhabengebiet existiert der 1980 aufgestellte rechtskräftige, jedoch nicht umgesetzte Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“. Daher gilt § 1 a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB), nach dem für die vorgesehene Bebauung kein Ausgleich gemäß Landschaftsgesetz (§ 4 LG NW i.V.m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz) erforderlich ist, sofern das neu geplante Vorhaben dem Umfang und der Eingriffserheblichkeit der ursprünglich genehmigten Bebauung entspricht bzw. darunter liegt.

Im vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan wurden Art und Umfang des Eingriffs nach der aktuellen Planung errechnet und der Eingriffserheblichkeit des bestehenden Bebauungsplanes gegenübergestellt. Dabei ergab sich ein deutlich geringerer Eingriff und daher ein geringerer Kompensationsbedarf für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (17.937,7 Wertpunkte, entsprechend 3.587,5 m²) gegenüber der rechtskräftigen

Planung (24.971,4 Wertpunkte, entsprechend 4.994,3 m²). In Anwendung des oben benannten § 1 a BauGB ist daher für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Ausgleich nach Landschaftsgesetz erforderlich, zumal die Beseitigung der vorhandenen Vegetation schon allein durch die vorgesehene flächendeckende Bodenbearbeitung unumgänglich wird. Für den Verlust der Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr unterliegen, ist eine Ersatzpflanzung zu leisten.

Unabhängig davon erklärt sich der Vorhabenträger bereit, die den Bauvorhaben zugeordneten Ziergärten zu mindestens 30 v.H. der Fläche mit heimischen Laub- und Obstgehölzen zu bepflanzen sowie die Stützmauern und sichtbaren Mauern der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene ab 1 m Ansichtshöhe dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist nach der erstmaligen Herstellung langfristig zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume sollen auf die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr erforderlichen Ersatzpflanzungen anrechenbar sein. Bei den Anpflanzungen sind die nach Nachbarrecht geforderten Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Eine entsprechende Formulierung wurde ergänzend in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ aufgenommen.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Erschließung / Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen

Die äußere Erschließung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ erfolgt über die vorhandene Friedhof- und Mergelstraße sowie den Neptunweg. Friedhof- und Mergelstraße stellen im Bereich des Vorhabengebietes noch nicht endgültig hergestellte Straßen mit besonderer innerörtlicher Verkehrsbedeutung bzw. Anliegerstraßen dar. Die seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr in Höhe des Vorhabengebietes vorgesehene Ausbauplanung wurde nachrichtlich in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ übernommen. Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes wurde gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“ entsprechend mindestens bis zur aktuell geplanten Straßenbegrenzungslinie ausgeweitet. Auf die zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Vorhabenträger erforderlich werdenden Bodenordnungsmaßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages näher eingegangen.

Der Stellplatzschlüssel für die Besucherparkplätze beträgt ein Stellplatz pro 4 Wohneinheiten. So ergibt sich bei insgesamt 50 Wohneinheiten ein Bedarf von 13 Parkplätzen für Besucher. Davon werden 7 Parkplätze in Parkbuchten im Zuge des Ausbaus der Mergelstraße durch die Stadt angelegt. Die weiteren 6 Parkplätze werden vom Vorhabenträger auf einer Parkplatzfläche am Neptunweg errichtet und für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die daran anschließende Stellplatzfläche verbleibt im Privateigentum.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ sieht korrespondierend zu der vorgesehenen Terrassenhausbebauung eine innere Erschließung des Verfahrensgebietes über terrassierte Wohnwege vor. Diese Notwendigkeit wird im Zusammenhang mit der geplanten Einfamilienhausbebauung aufgrund der bereits im Umfeld vorhandenen Nord-Süd-Wegeverbindungen nicht mehr gesehen.

Zur maßvollen Beschränkung der Versiegelungsmöglichkeit der Grundstücke sollen u.a. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen.

Dabei soll die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene unabhängig von einer möglichen Grundstücksbildung im Bereich der geplanten Einzelbaukörper dem gesamten Wohngebiet WR₂ dienen. Die ursprüngliche Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg“ sah eine Zufahrt der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene vom Neptunweg aus vor. Diese Zufahrt soll gemäß aktueller Planung über den öffentlichen Parkplatz geführt werden. Mit der Umplanung soll den Anregungen der Anwohner gefolgt werden, die an der Lage der Zufahrt Anstoß genommen haben. Der private Stellplatzschlüssel beträgt ein Stellplatz pro Wohneinheit. Dieser soll wie folgt gedeckt werden:

- für die Doppelhäuser (WR₁) je eine freistehende Garage mit eigener Zufahrt;
- für die Einfamilien-Reihenhäuser (WR₃) eine hausintegrierte Garage bzw. für die Endhäuser eine separate Garage mit jeweils eigenen Zufahrten;
- für die ca. 22 Eigentumswohnungen im WR₂ 6 freistehende Garagen mit eigenen Zufahrten, 3 oberirdische Stellplätze, eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 12 Stellplätzen sowie ca. 21 Stellplätze in der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene.

Die Planung sieht somit einen Überhang von 8 Stellplätzen vor. Die jeweiligen Einzelgaragenzufahrten können als zusätzliche Stellplätze dienen, sind aber nicht als Stellplätze im Sinne des § 51 der Landesbauordnung anrechenbar.

Zur maßvollen Beschränkung des möglichen Versiegelungsgrades sollen – mit Ausnahme von Nebenanlagen des WR₂, die der Müllentsorgung dienen (s.u.) – sonstige Nebenanlagen über 3 m² Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgelegten Flächen errichtet werden dürfen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität gilt durch die vorhandene Infrastruktur als gesichert.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ wurden in der Vergangenheit einige Versorgungseinrichtungen innerhalb des Vorhabengebietes verlegt. Diese müssen zum Teil auf Veranlassung des Vorhabenträgers zurückgebaut werden. Hiervon betroffen sind u.a. Beleuchtungseinrichtungen entlang der Friedhofstraße sowie eine Telekom-Fernleitung. Die im Verlauf der Friedhofstraße vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen sollen dagegen erhalten bleiben und werden über die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Gleiches gilt für das zu erhaltende öffentliche Kanalnetz innerhalb des Vorhabengebietes, über das zum Teil die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Bebauung erfolgen soll. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes wird Folgendes vorgesehen:

- Der Kanalarm K₁ soll stillgelegt und verdämmt werden, ebenso die Kanalstücke K₂₁ und K₂₂.
- Das Kanalstück K₂₃ soll öffentlich bleiben und für die Entwässerung der drei Doppelhäuser entlang der Friedhofstraße sowie des nördlichen Doppelhauses an der Mergelstraße in Anspruch genommen werden. Der neu zu errichtende Privatkanal zwischen der geplanten Bebauung Friedhofstraße / Neptunweg soll an den vorhandenen Verbindungs-

schacht der Kanalstücke K_{21} , K_{22} und K_{23} über einen innenliegenden Untersturz mit DN 150 angeschlossen werden. Das Gerinne des Schachtes ist derart auszubilden, dass ein ungestörter Abfluss des Schmutz- und Regenwassers gewährleistet ist.

- Das Kanalstück K_{31} sowie das Kanalstück K_{32} sollen aufgrund der geplanten Überbauung und Geländemodellierung bis zu dem ersten in der geplanten Gemeinschaftsstellplatzfläche vorhandenen Schacht zurückgebaut werden.
- Das verbleibende Reststück des Kanalstrangs K_{32} soll öffentlich bleiben. Hierüber soll u.a. die Entwässerung der Stellplatzfläche und die Entwässerung von Haus 13 erfolgen.
- Die Entwässerung der geplanten Bebauung am Neptunweg soll über den öffentlichen Kanal im Neptunweg erfolgen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse des Vorhabengebietes schließt sich die gemäß § 51 a Landeswassergesetz vorgesehene Versickerung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen aus. Diese Oberflächenwässer sollen daher in die Mischkanalisation geleitet werden, wie dies auch nach geltendem Baurecht vorgesehen ist. Die privaten Anschlüsse der Einzelbauvorhaben an die öffentliche Mischkanalisation sind über Sammelleitungen vorgesehen.

Im Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen im WR₂ Nebenanlagen, die der privaten Müllentsorgung dienen, zugelassen werden, da sich die genaue Konzeption und die Lage erst im Rahmen der Detailplanung des Freiflächenkonzeptes ergeben. Für die übrigen Wohngebiete ist eine Unterbringung der Müllbehälter innerhalb der Garagen vorgesehen. Die Müllbehälter sind zu den Entleerungsterminen an der Straße vorzuhalten.

4.6 Begrünung und Gestaltung

Neben den in Kapitel 4.4.2 bereits erwähnten Begrünungsmaßnahmen sollen aus gestalterischen Gründen zudem Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, dauerhaft begrünt werden. Den gestalterischen Festsetzungen soll unabhängig von den Ergebnissen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eine zusätzliche ökologische Bedeutung zukommen.

Zusätzlich sieht der Vorhabenträger im WR₂ die Anlegung privater Spielflächen sowie die gestalterische Begrünung der Dachfläche der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene vor. Auswirkungen auf die betroffenen Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4.7 Geländemodellierung

Das Vorhabengebiet zeichnet sich durch ein ausgeprägtes Geländere Relief aus. Vor diesem Hintergrund sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ eine konkrete Geländemodellierung vor. Dabei sollen Stützmauerbereiche, in denen besondere Modellierungsmaßnahmen in Form von Aufschüttungen/Abgrabungen erforderlich sind, festgesetzt werden.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.8.1 Schallschutz

Das Vorhabengebiet „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ grenzt an die Friedhofstraße, die als Straße mit innerstädtischem Verbindungscharakter einzustufen ist. Zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde durch die Peutz Consult GmbH eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Verkehrsstrasse als Emissionsquelle durchgeführt.

Hierin kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, aufgeführt. Aufgrund des vorgesehenen Gebietscharakters *Reines Wohngebiet* wird die Einhaltung von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts angestrebt.

Anhand seiner Berechnungsergebnisse kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass insbesondere an den zur Friedhofstraße nächstgelegenen Fassaden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts vorliegen. Diese liegen bei bis zu 16 dB(A) tags und bis zu 17 dB(A) nachts. An den zur Friedhofstraße abgewandten Fassaden und in den meisten Freibereichen (Gärten) wird selbst der strenge Orientierungswert für Reine Wohngebiete eingehalten. Die Einhaltung eines Orientierungswertes von 40 dB(A) nachts ist generell, so der Gutachter, in innerstädtischen Gebieten kaum möglich. Auch für die Immissionsorte, an denen Pegel kleiner 40 dB(A) berechnet werden, dürften aufgrund von Ferneinflüssen (BAB 3 etc.) Immissionen von 40 dB(A) vorliegen.

Lärmschutzmaßnahmen

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird grundsätzlich zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Da die neue Bebauung entlang der Friedhofstraße bereits eine wirkungsvolle aktive Schallabschirmung der Gartenfreibereiche erreicht, werden weitere Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden nicht weiter betrachtet.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sollen entsprechend der Empfehlung des Gutachters als vorbeugende Immissionsschutzmaßnahme für das gesamte Gebiet festgesetzt werden:

Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und der sich hieraus ergebenden Lärmpegelbereiche liegen innerhalb des Vorhabengebietes die Lärmpegelbereiche I bis IV für die Fassaden der geplanten Bebauung vor. Der Gutachter empfiehlt, die zur Friedhofstraße orientierten, nächstgelegenen Fassaden des WR_1 als Lärmpegelbereich IV zu kennzeichnen. Im Übrigen empfiehlt der Gutachter die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III. Hierbei wird durch den Gutachter darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III keine echten Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise bei entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenstern erfüllt werden.

Eine entsprechende Formulierung wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die schalltechnischen Untersuchungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg L – 14 (v)“ sollen als Anlage zum Durchführungsvertrag Bestandteil der Verfahrensunterlagen werden. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen verpflichten.

4.8.2 Entlüftung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene

Die Entlüftungseinrichtungen der geplanten Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene im WR₂ sind so einzuplanen, dass für angrenzende Gebäude keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Das Vorhabengebiet ist Teil einer ehemaligen Tongrube, die von den „Speldorfer Tonwerken“ seit mindestens 1892 bis in die zweite Hälfte des letzten Jahrhunderts betrieben wurde. Neben Ton wurden auch Sande und Kiessande abgebaut. Bereits während des Abbaus fand die Wiederverfüllung der ausgetonten Bereiche mit Boden und Bauschutt unterschiedlicher Herkunft und variierender chemischer Zusammensetzung statt. Aufgrund dieses Umstandes wurde das Gelände der ehemaligen Tongrube unter der laufenden Nummer 958 in das Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der projektierten Umnutzung der innerhalb eines Wohngebietes befindlichen Tongrube führten in den zurückliegenden Jahren verschiedene Ingenieurbüros im Auftrag der damaligen Grundstückseigentümerin „Varia Bau AG“ Bodenuntersuchungen zur Erkundung des Baugrundes und des Verdachtsstandortes durch, deren Ergebnisse in einem zusammenfassenden Gutachten der „Kühn Geoconsulting GmbH“ vom 28./29. September 1995 dokumentiert sind. Aufbauend auf den Ergebnissen der vorangegangenen Untersuchungen erstellte die „Kühn Geoconsulting GmbH“ einen auf die zukünftige Nutzung ausgerichteten Sanierungsplan vom 19. November 1996, der die Auskoffnung einzelner Belastungsschwerpunkte sowie das Aufbringen einer geringmächtigen Oberflächenabdeckung zur Gefahrenabwehr vorsah.

Aufgrund der nunmehr veränderten Eigentumsverhältnisse und der zwischenzeitlich überarbeiteten Planung zur Flächennutzung, insbesondere jedoch aufgrund einer grundlegenden Überarbeitung des Gesamtprojektes im Hinblick auf die Entwicklung und Vermarktung der zukünftigen Wohngrundstücke, führte die Firma „Aquatechnik Gesellschaft für Hydrologie und Umweltschutz mbH“ im Auftrag des Vorhabenträgers eine erweiterte Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung durch, deren Ergebnisse in den Gutachten vom 03. März 2000, 31. August 2000, 26. Juli 2001, 04. Juli und 12. August 2003 sowie 30. Juli 2004 dokumentiert sind.

Ergebnisse:

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden Schwermetallanreicherungen, MKW und PAK nachgewiesen. Im Grundwasser sind ebenfalls MKW und Phenole in geringem Umfang nachweisbar.

Sickerungswasseruntersuchungen zeigen in einer von drei Sickerwassermessstellen PAK-Gehalte an, die den entsprechenden Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) leicht überschreiten. Bei der Beurteilung von Bodenanalysen wurden grundsätzlich die Prüfwerte der BBodSchV herangezogen, so dass die Bewertung insoweit mit den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) übereinstimmt.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Geländemodulation erforderlich. Auf zukünftig privat genutzten Grün- und Gartenflächen, auf denen die Vorsorgeanforderungen des Bodenschutzes nicht erfüllt sind, werden geeignete Maßnahmen durchgeführt. Im Übrigen erfolgt eine Oberflächenversiegelung entweder durch Bebauung oder Befestigung der Flächen. Weitere Maßnahmen zur Gewährleistung und Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erforderlich. Darüber hinaus soll zur Überwachung des Grundwassers

ein Grundwasser-Monitoring stattfinden.

Der vor der öffentlichen Auslegung unterschriebene öffentlich-rechtliche Vertrag zur Baureifmachung und Sanierung des Vorhabengebietes ist Voraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages.

6. Aspekte der Umweltverträglichkeit

Nach den bisherigen Regelungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und des BauGB war für dieses Bebauungsplanverfahren keine Vorprüfung bzw. förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da die hierfür erforderlichen Schwellenwerte nicht erreicht wurden. Nach den Überleitungsvorschriften des seit dem 24. Juni 2004 geänderten Baugesetzbuches (§ 233 Abs. 1 BauGB) gelten für dieses Bebauungsplanverfahren die bisherigen Rechtsvorschriften weiterhin. Daher besteht keine Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes. Jedoch wurden auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit im Folgenden eingegangen:

6.1 Schutzgut Mensch

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine brachliegende Fläche mit verwildertem Gesamteindruck. An verschiedenen Stellen wird das Vorhabengebiet von Dritten zur Entsorgung von Schutt, Metallschrott und Gartenabfällen genutzt. Eine vegetationslose, schmale Fläche am Hangfuß am Neptunweg wird als Stellplatz für PKW in Anspruch genommen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“, der für das Vorhabengebiet im Wesentlichen terrassierte Gartenhofhäuser vorsieht. Demgegenüber zeichnet sich die aktuelle Planung u.a. durch eine geringere Baudichte sowie das Einfügen der geplanten Bebauung und Nutzung in die Bebauung der näheren Umgebung aus.

Zur Beurteilung der auf die zukünftigen Anwohner möglicherweise wirkenden Umwelteinflüsse sollen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ sowohl die Belange „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“, als auch Schallschutzaspekte eingestellt werden. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geht somit über den des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ hinaus, in dessen Rahmen diese Belange seinerzeit keine Berücksichtigung fanden.

Der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ vorgesehene Eingriff in die ausgeübte bzw. rechtskräftig mögliche Nutzung wird daher als zumutbar bzw. Verbesserung eingestuft.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes im Sinne des Landschaftsrechtes. Das Vorhandensein eines rechtlich definierten Schutzgebietes ist im Rahmen der örtlichen Untersuchungen für den Landschaftspflegerischen Begleitplan nicht auffällig geworden.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan stellt Art und Umfang des über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ vorbereiteten Eingriffs der

Eingriffserheblichkeit des bestehenden Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ gegenüber. Dabei ergab sich gegenüber dem rechtskräftigen Planungsrecht ein deutlich geringerer Eingriff und Kompensationsbedarf. In Anwendung des § 1 a BauGB ist daher für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Ausgleich nach Landschaftsgesetz erforderlich. Unabhängig davon sind Mindestanforderungen an die Begrünung der Hausgärten und Gestaltung vorgesehen, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet und die nach der erstmaligen Herstellung langfristig zu erhalten sind.

6.3 Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet wird aufgrund der Wiederverfüllung der ausgetonten Bereiche der ehemaligen Tongrube mit Boden und Bauschutt unterschiedlicher Herkunft im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr geführt. Das Vorhabengebiet wurde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ entsprechend gekennzeichnet. Der Vorhabenträger erklärt sich auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Baureifmachung und Sanierung zu Sanierungsmaßnahmen bereit, so dass die vorgesehene Wohnnutzung unbedenklich möglich wird.

Das geltende Planungsrecht sieht über den Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ im Wesentlichen eine flächendeckende Terrassenhausbebauung vor. Im Unterschied dazu lassen sich die über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ vorgesehenen Maßnahmen als lockere Bebauung einstufen, für die über das Vorhabengebiet gerechnet ein Versiegelungsgrad von rd. 0,5 eingehalten wird.

Vor diesem Hintergrund ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ dazu geeignet, die Situation rund um das Schutzgut „Boden“ gegenüber Bestand und rechtskräftiger Planung zu verbessern.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Styrum. In der Zone III soll insbesondere der Schutz vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleistet werden. Daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen der Einwaschung von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser nicht mit dem Schutzziel zu vereinbaren. Vor diesem Hintergrund soll die Versickerung der Niederschlagswässer von versiegelten Flächen ausgeschlossen und damit die bestehende Situation verbessert werden.

6.5 Schutzgut Luft/Klima

Das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ liegt gemäß Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr 2003, in einem „überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiet“, deren Bebauungsstrukturen und Begrünung bioklimatisch positiv bewertet werden. Für aktuelle Planungen werden folgende Hinweise gegeben:

- günstige Bebauungsstrukturen sind zu erhalten
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen
- kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen sind vorzusehen
- Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.

Die allgemeine Empfehlung ist als Hinweis aufzufassen, im Einzelfall die Belange zum Schutzgut Luft/Klima in die Planung einzustellen. Im vorliegenden Fall greift die vorgesehene Bebauung die vorhandenen lockeren Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung auf. Die Bebauung wird auf zweigeschossige Baukörper beschränkt, der Versiegelungsgrad liegt insgesamt bei rd. 0,5. Vor diesem Hintergrund werden die gegenüber der gegenwärtigen Situation zu erwartenden Auswirkungen als geringfügig eingestuft. Ferner stellt die Planung auch unter dem Aspekt des Schutzgutes Luft/Klima eine Verbesserung gegenüber der rechtskräftigen Planung des Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ dar.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Konkrete Hinweise auf Denkmäler und sonstige schützenswerte Objekte liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor. Für den Fall, dass im Zusammenhang mit Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde und Befunde auftreten, ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Bodenfunde und Fundstellen sind dann zunächst unverändert zu halten (siehe auch entsprechenden Verweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise).

Eine Überplanung wirtschaftlicher Werte ist mit Ausnahme der Planung des ca. 155 m² umfassenden öffentlichen Parkplatzes in Grundstücksbereichen mit Baulandqualität nicht vorgesehen.

7. Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungspläne bieten sich in Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen keine grundsätzlichen alternativen Nutzungen an. Der zukünftigen Außenwirkung kommt auch die Reduzierung der Verdichtung gegenüber dem derzeit gültigen Planungsrecht des Bebauungsplanes „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ entgegen.

Bei der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)“ sind weder aus der Wohndichte, noch aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Wechselwirkungen auf die benachbarten Wohnbereiche zu erwarten, die unzumutbar wären oder eine nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnqualität nach sich ziehen. Zum Einen ist keinerlei neue Erschließung notwendig; vielmehr werden vorhandene Erschließungsanlagen effektiver genutzt. Zum Anderen wird ein seit langem brachliegendes Flächenpotential städtebaulich aufgewertet. Zusätzlich werden im Rahmen der Baurealisierung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorhandene Bodenbelastungen saniert sowie mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser langfristig beobachtet.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld wohnenden Menschen sind nicht zu erkennen. Vielmehr ergibt sich gegenüber der bisherigen Situation sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tannenstraße / Schemelsbruch – L 2 b“ eine Verbesserung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Mergelstraße / Neptunweg – L 14 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 07.12.1995 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 15.01.1996 bis einschließlich 15.02.1996 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 02.03.2006

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt erneut am 30.08.2005 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 23.09.2005 bis einschließlich 24.10.2005 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 02.03.2006

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.02.2006 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 02.03.2006

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

