

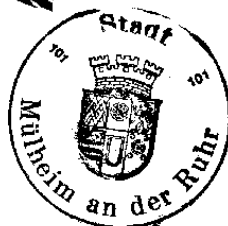
Stadt Mülheim an der Ruhr

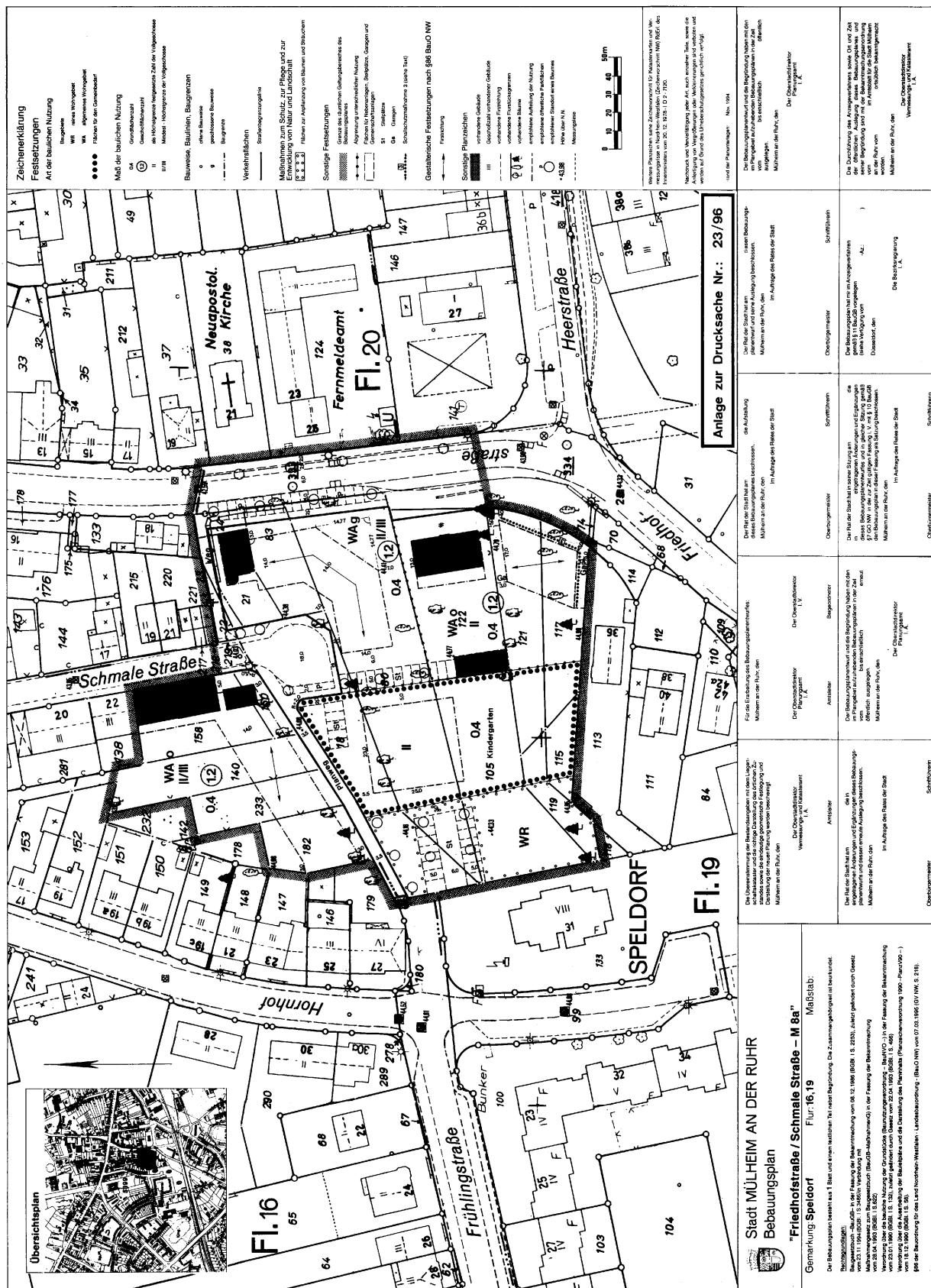
Bebauungsplan

Friedhofstraße/Schmale Straße – M8a

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung





Bebauungsplan " Friedhofstraße / Schmale Straße - M 8 a "**I. Festsetzungen durch Text****1. Art der baulichen Nutzung****Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die in WA-Gebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 2.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze und Garagen besonders festgesetzten Flächen zulässig.

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

- 2.2 Untergeordnete Gebäude als sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem im Plan festgesetzten Bereich ist bei der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen sowie sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen folgende Schallschutzmaßnahme zu treffen:

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

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

4. Festsetzungen zur Bepflanzung

- 4.1 Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Der Runderlaß "Brandverhalten begrünter Dächer" vom 02.08.1989 (Mbl. NW 1989 S. 159/S. Mbl. NW 232371) ist zu beachten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 4.2 Zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes unvermeidbar sind, werden für die im Anlageplan zu den textlichen Festsetzungen besonders abgegrenzten Teilbereiche folgende Festsetzungen getroffen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
i. V. m.

§ 8 Abs. 1 BNatSchG

- 4.2.1 Für die Wohnbebauung in den Baugebieten A und B sind

- a) auf der im Plan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche südlich der Stellplatzanlage 8 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und
- b) in Anlehnung an die im Plan empfohlenen Baumstandorte jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.

- 4.2.2 Bei Errichtung der Stellplatzanlage (Eingriffsbereich C) ist in Anlehnung an die im Plan empfohlenen Standorte jeweils ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 20 - 25 cm, zu pflanzen.

- 4.3 Östlich der Gemeinbedarfsfläche sind in Anlehnung an die zeichnerisch festgelegten Standorte 3 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume, Stammumfang 20 - 25 cm, zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

(Wegen weiterer Kompensationsmaßnahmen siehe Hinweis unter III.1.)

5. Gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 u. 5
BauONW i. V. m.

§ 9 Abs. 4 BauGB

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind im Vorgartenbereich Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigungen sind außer im Bereich von Terrassen nur in Form von freien Bepflanzungen oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; in die Hecken kann ein Zaun bis zu einer Höhe von 1 m eingezogen werden.
- 5.2 Die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecken müssen fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptbaukörper unter Beachtung der festgelegten Firstrichtung nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 40° zulässig.
- 5.4 Hauszuwegungen sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen) zu befestigen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Mülheim-Styrum, Schutzzone III B. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Styrum vom 08.02.1995 sind einzuhalten (s. Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.10.1995).

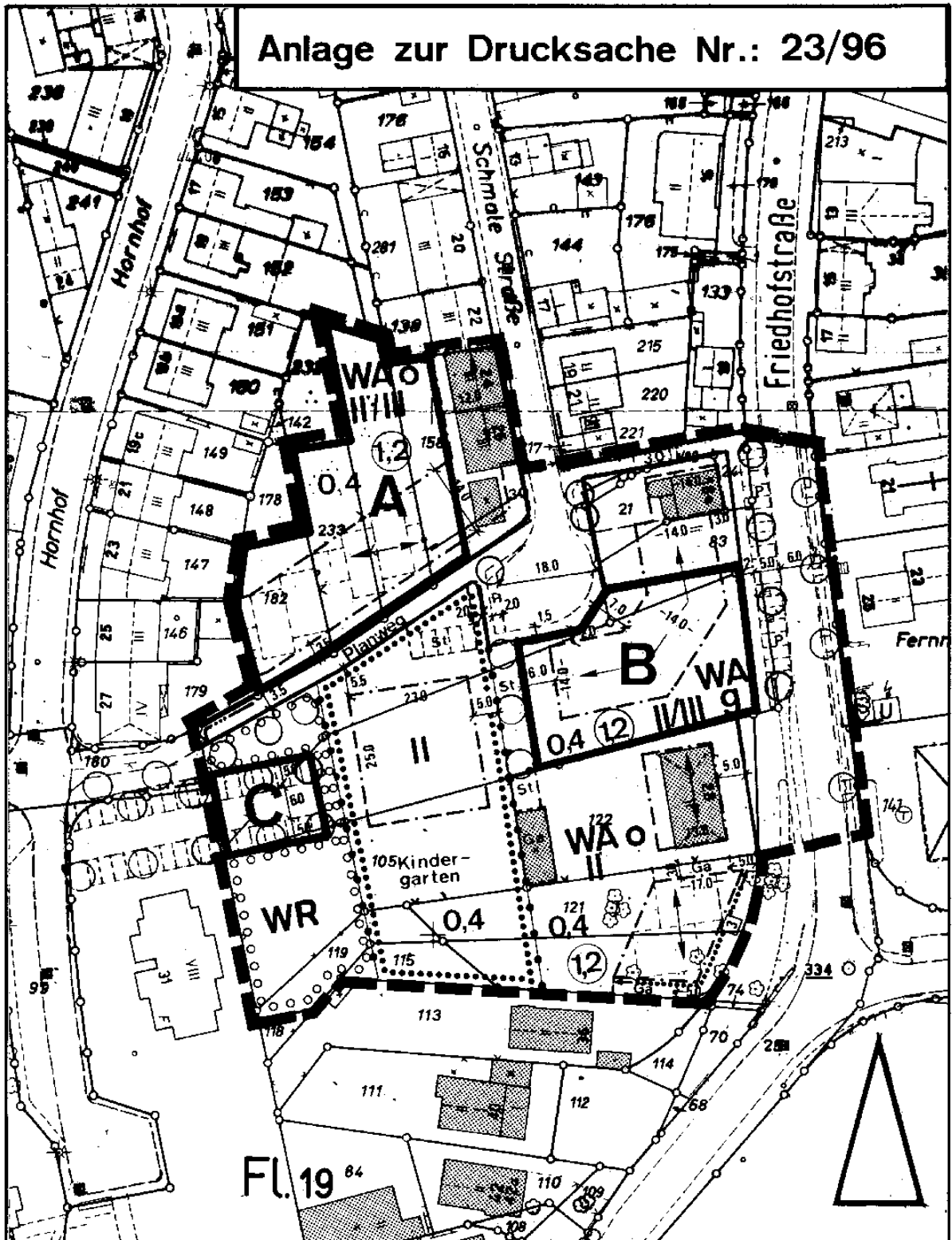
III. Hinweise

1. Im Hinblick auf die geplante Nutzung insbes. der Kindertagesstätte wurden im Plangebiet Bodenproben genommen, die leicht erhöhte Cadmium-Werte und in Teilbereichen (Bereich des geplanten Kindergartens) ebenfalls leicht erhöhte PAK-Werte (Benzo-a-pyren) ergaben. Den geplanten Festsetzungen stehen die ermittelten Bodenbelastungswerte jedoch nicht entgegen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist das Gelände des Kindergartens ca. 60 cm tief abzuräumen und im Bereich der künftigen Außenanlagen ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.
Im Bereich von Nutzgärten sind wegen der leicht erhöhten Cadmium-Werte die Böden im neutralen bis leicht basischen Bereich zu halten bzw. dahin zu verbessern, um die Aufnahme dieser Schwermetalle in die Nutzpflanzen zu verhindern.
Vor einem Allgemeingebrauch des Grundwassers ist die Unbedenklichkeit durch die Untere Wasserbehörde nachzuweisen.
2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsanlagen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
3. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf - Staatl. Kampfmittelräumdienst - besteht nach Auswertung der Luftbilder kein besonderer Anhaltspunkt für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Dennoch wird darauf hingewiesen, daß beim Auffinden von Kampfmitteln anlässlich von Ausschachtungsarbeiten unverzüglich eine Meldung an den Kampfmittelräumdienst erforderlich ist.
4. Die im Planbereich entstehenden Eingriffe können zum Teil nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Zu Art und Umfang weiterer Ersatzmaßnahmen siehe Ausführungen in Abschnitt 4.6 der Begründung.
5. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von

§ 15 DschG NW

Gebäuden nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser bzw. der Verdunstung zugeführt werden kann oder die Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist. Die Einleitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen in die vorhandene Kanalisation soll nur zugelassen werden, wenn durch ein hydrogeologisches Gutachten die Realisierbarkeit von Versickerungsmaßnahmen ausgeschlossen wird. Zur Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Anlage zur Drucksache Nr.: 23/96



Stadt Mülheim an der Ruhr
Bebauungsplan
"Friedhofstraße/Schmale Straße-M8a"

Amt 61-3

Mai 1995

Anlage zu den
textlichen Festsetzungen.
(Abschnitt 4.2).
Abgrenzung der Eingriffsbereiche.

M. = 1:1000

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan
"Friedhofstraße / Schmale Straße - M 8 a"

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Speldorf ca. 200 m südlich der Duisburger Straße und wird von der Friedhofstraße im Osten und der Straße "Hornhof" im Westen tangiert.

Der Planbereich umfaßt neben einigen Hausgrundstücken Baulücken und bisher unbebautes Hinterland. Die aus unterschiedlicher Entstehungszeit stammende Straßenrandbebauung zeigt Abweichungen hinsichtlich der Bauhöhe. Im Planbereich und den angrenzenden Gebieten ist die Wohnnutzung vorherrschend. In günstiger Fußwegentfernung sind leistungsfähige Einrichtungen der Infrastruktur, Einzelhandelsgeschäfte, Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen im Stadtteilzentrum Speldorf vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die in der Duisburger Straße verlaufenden Bus- und Straßenbahnlinien gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Die Friedhofstraße stellt z. Z. die Hauptverbindungsstraße zwischen der Duisburger Straße und der Saamer Straße dar. Sie weist eine hohe Verkehrsdichte auf - z. T. verursacht durch Parksuchverkehre aufgrund der Nähe zum Geschäftszentrum.

Von Norden führt die Schmale Straße in das Plangebiet, die hier als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit endet.

Auf den unbebauten und brachliegenden Grundstücken zwischen Friedhofstraße und Hornhof sind Trampelpfade entstanden, die häufig von Schulkindern der Schule Frühlingstraße und von Besuchern des Speldorfer Zentrums benutzt werden. Auf einem Teil der Brachflächen hat sich außer verwilderten Obstbaumbeständen auch eine Reihe von Bäumen und Sträuchern mit Biotopcharakter herausgebildet, für die nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften die Klassifizierung als Wald angezeigt ist.

2. Örtliche und überörtliche Planungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEF) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1986 stellt für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 ist der Planbereich insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan (186. Teileränderung) mit dem Ziel geändert, innerhalb dieser Fläche einen Standort für eine Tageseinrichtung für Kinder aufzunehmen.

2.3 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Gemäß den Darstellungen des 1984 beschlossenen Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzeptes liegt das Plangebiet im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Broich/Speldorf in unmittelbarer Nähe zum Teilraumzentrum (Typ C) an der Duisburger Straße. Der Bereich, der somit im Teilraum Broich/Speldorf eine zentrale Lage aufweist, wird in der Karte "Flächennutzung" als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4 Fluchtlinienplan

Für die Abschnitte der Straßen Friedhofstraße und Heerstraße bestehen förmlich festgestellte Bau- und Straßenfluchtlinien (23.05.1952).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Friedhofstraße / Schmale Straße - M 8 a" soll der "Fluchtlinienplan - verlängerte Heerstraße" soweit er vom Geltungsbereich erfaßt wird, aufgehoben werden.

2.5 Bedarfsplan für Tageseinrichtungen

Nach den Vorgaben des Bundes soll für jedes Kind von 3 - 6 Jahren ein Kindergartenplatz eingerichtet werden. Für die Umsetzung sind die örtlichen Jugendhilfsträger zuständig. In Nordrhein-Westfalen wird z. Z. durch ein Ausbauprogramm der Neubau bis zu einer Quote von 95 % gefördert. Aufgrund neuerer Untersuchungen, denen diese Bedarfsdeckungsquote von 95 % zugrundegelegt worden ist, wurde der örtliche Bedarfsplan für Tageseinrichtungen für Kinder für die Jahre 1994 bis 1997 fortgeschrieben und am 03.03.1994 vom Rat der Stadt beschlossen.

Für den Stadtteil Speldorf wurde ein Fehlbedarf an Kindergartenplätzen ermittelt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan stellt die Rechtsgrundlage für

- den Ausbau einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Friedhofstraße und Hornhof
- die Errichtung einer Tageseinrichtung für Kinder
- die Ergänzung bestehender sowie die Erschließung neuer Wohngebiete

dar.

Soweit in einem früheren Entwurf des Bebauungsplanes "Friedhofstraße / Heerstraße - M8" (öffentliche Auslegung Februar / März 1984) abweichende Planungsabsichten konzipiert waren, werden diese nicht mehr verfolgt; das alte Verfahren wurde insoweit eingestellt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebiete)

Auf der Grundlage der Entwicklungskonzepte und der vorbereitenden Bauleitplanung werden im Bebauungsplanbereich Wohngebiete im bisher nicht erschlossenen Hinterland zwischen Friedhofstraße und Hornhof festgesetzt und die lückenhafte Bebauung entlang der Friedhofstraße ergänzt. Der generelle Ausschluß der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzung, wie z. B. Beherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Tankstellen, verhindert, daß in den Innenbereichen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an Hornhof und Friedhofstraße lärm- und verkehrserzeugende Betriebe ansiedeln. Zudem tragen die Festsetzungen dazu bei, daß der dringende Wohnraumbedarf verringert und der Anteil der Wohnbevölkerung im Kernbereich von Speldorf erhöht wird. Dies entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms, wonach durch eine

Stärkung der Siedlungsschwerpunkte die Voraussetzungen für eine ausgewogene Infrastruktur und eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung geschaffen werden können. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten für die Ergänzungsbebauung ist hier nicht angezeigt, da das relativ kleine Gebiet wegen der vielfältigen Einflüsse aus der Umgebung nicht dem Charakter reiner Wohngebiete entsprechen wird. Lediglich eine im westlichen Planbereich liegende Grundstücksfläche wird als nicht baulich genutzter Teil (Stellplatzanlage) dem westlich benachbarten reinen Wohngebiet angegliedert; der restliche Bereich ist Anpflanzungsmaßnahmen vorbehalten.

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschößflächenzahlen entsprechen den nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Werten, da das Plangebiet zum Kernbereich von Speldorf gehört. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Höchstmaß zwei bzw. drei Geschosse nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren und der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen werden jedoch keine Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen zugelassen, um in den Baugebieten die weitere Versiegelung der Freiflächen zu begrenzen.

Die zeichnerische Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen läßt ausreichend Spielraum für die individuelle Ausführung der Wohnbebauung. Die Festsetzungen ermöglichen eine harmonische Anpassung an die vorhandene benachbarte Bebauung.

Auf dem Grundstück westlich der Gemeinbedarfsfläche wird ein Teil der dringend benötigten Stellplätze für die Bewohner der Hochhäuser an der Straße "Hornhof" festgesetzt.

Gestaltung

Gestalterische Anforderungen an die Wohngebäude werden bewußt auf wenige Merkmale beschränkt, da es sich hier überwiegend um eine Schließung von Baulücken in einem in mehreren Jahrzehnten entstandenen Wohngebiet handelt, das von Einzelgebäuden mit sehr unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen geprägt ist. Lediglich in der Festlegung der Firstrichtung sowie in Vorgaben für die Ausführung der Dächer werden Maßgaben gesehen, die das Ortsbild gestalterisch bestimmen sollen, ohne unzumutbare wirtschaftliche Belastungen oder Einengung der Bauherren in gestalterischer Hinsicht.

Für die Gestaltung von Einfriedigungen sowie für die bauliche Ausführung von Hauszuwegungen und Stellplätzen sind Regelungen festgesetzt. Das Anpflanzen von Hecken wird zu einer Mindestbegrünung und zu einer gestalterischen Auflockerung der Grundstücke beitragen. Die Festsetzung zur Art der Wege- und Stellplatzbefestigung stellt sicher, daß ein Versiegelungsgrad von 60 %, bei dessen Überschreitung eine geordnete Entwässerung nicht gewährleistet wäre, eingehalten wird.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Untersuchungen zum Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen haben ergeben, daß in Speldorf bei Zugrundelegung einer 95 %igen Versorgung ein Bedarf für einen weiteren Kindergarten mit drei Gruppen besteht. Dieser Kindergarten soll in Trägerschaft der Stadt errichtet werden. Durch Umlegung städtischer und privater Grundstücke kann im Plangebiet ein ausreichend großes Grundstück gebildet werden. Die Realisierung eines dreizügigen Kindergartens wird durch die Festsetzung einer zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

4.3 Erschließung

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung setzt die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen voraus. Zu diesem Zweck wird die Schmale Straße verlängert und mit einem Wendekreis versehen. Diese Planung entspricht auch einem in den vergangenen Jahren vielfach geäußerten Wunsch der Anwohner.

Eine nur für Anlieger in Teilbereichen mit Kraftfahrzeugen befahrbare Fuß- und

Radwegeverbindung zwischen Friedhofstraße und Hornhof sichert weitgehend gefahrlose Wege. Die Festlegung ist das Ergebnis mehrerer vorangegangener planerischer Überlegungen mit dem Ziel, die intensiven Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen den Wohngebieten und der Schule an der Frühlingstraße und dem Geschäftszentrum der Duisburger Straße / Friedhofstraße zu ordnen; durch die geplante Tageseinrichtung für Kinder nimmt die Bedeutung dieser Wegeverbindung noch zu. Nach seiner Lage ist der Weg geeignet, den provisorisch angelegten Weg und die auf den Brachflächen entstandenen Trampelpfade zu ersetzen. Eine Durchfahrt für motorisierte Fahrzeuge wird durch technische Vorkehrungen ausgeschlossen werden.

Um eine zusätzliche Belastung der Schmale Straße durch Zufahrten zum Kindergarten weitgehend zu vermeiden, sind gut erreichbar im Bereich der Friedhofstraße zusätzliche Parkplätze festgesetzt worden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung ist durch die vorhandenen Leitungen und Kanäle gesichert.

Abwassertechnisch ist der Bereich erschlossen. Bei der Berechnung des künftigen Aufkommens an Niederschlagswasser wurde ein Gesamtversiegelungsgrad von 60 % zugrundegelegt.

4.5 Schallschutz

Anlässlich der Ausarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan " Friedhofstraße / Heerstraße - M 8" wurde ein Gutachten über die künftige Verkehrsbelastung im Planbereich und den zu erwartenden Verkehrslärm erstellt. Die Verkehrsprognosen haben sich zwischenzeitlich nicht geändert. Demgemäß sind Schallschutzmaßnahmen nur für die künftige Bebauung gegenüber der Einmündung der Heerstraße in die Friedhofstraße erforderlich und festgelegt.

4.6 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Die Ziele des Bebauungsplanes, in diesem Bereich sowohl eine Kindertagesstätte zu errichten als auch die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll zu arrondieren, um hierdurch den Bedarf an Wohnungen teilweise zu decken, lassen sich ohne Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verwirklichen. Es war daher angezeigt, den vorhandenen ökologischen Bestand aufzunehmen und zu bewerten. Bei dem unbebauten Hinterland zwischen Hornhof und Friedhofstraße handelt es sich z. T. um brachliegende Obstgärten der ehemals bebauten Grundstücke, die von Trampelpfaden durchquert und als natürliche Spielplätze angenommen werden. Die hier entstandenen Biotop-Typen Obstgartenbrache, Salweiden-Holundergebüsch, Fettwiese mit Verbuschung sowie Zier- und Nutzgärten stellen innerhalb des ringsum besiedelten Raumes ein Rückzugsgebiet für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren dar. Die mit Büschen und Bäumen bestandenen Flächen werden als Waldflächen klassifiziert. Ein Teil des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine monotone Rasenfläche, die von geringem ökologischen Wert ist.

Bei Verwirklichung der vorliegenden Planung ist mit Verlusten der Wald- / Gebüschfläche sowie der Obstgartenbrache zu rechnen, die von mittlerem bis hohem ökologischen Wert sind. Z. T. gehen Zier- und Nutzgärten verloren, deren Wert für die Biotopfunktion niedriger ist. Abgesehen von der eigentlichen Versiegelung von Flächen sind auch Funktionsbeeinträchtigungen für die restlichen Flächen zu erwarten.

Nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen besteht die Verpflichtung, diese Eingriffe nach Möglichkeit im Plangebiet auszugleichen oder zumindest weitestgehend zu mindern.

Bei der Lage des Plangebietes zum Ortskern Speldorf und den gegebenen Grundstückszuschnitten lassen sich die unvermeidbaren Eingriffe nur in geringem Umfang innerhalb des überplanten Bereiches kompensieren. In Anbetracht der Tatsache, daß die brachgefallenen Flächen Bestandteile früherer Baugrundstücke sind und gewichtige städtebauliche Gründe Anlaß zu den vorgesehenen Nutzungsregelungen geben, kann die

Abwägung der berührten Belange nicht übergewichtig zugunsten der ökologischen Situation tendieren. Vielmehr ist mit der Schaffung von Wohnbaugebieten in günstiger Lage zum Ortskern und den Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und insbesondere mit der Sicherung und Erschließung eines Grundstückes für eine dringend benötigte Tageseinrichtung für Kinder eine Zielsetzung verbunden, der eine höhere Bewertung beigemessen werden muß.

Bei Festsetzungen der überbaubaren Flächen war es zwar nicht möglich, auf Einzelbestände gezielt Rücksicht zu nehmen; dennoch verbleibt bei Ausführung der Bauvorhaben die Möglichkeit der Verschonung und Erhaltung einiger vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen.

Ein landschaftspflegerischer Beitrag -als Anlage zu dieser Begründung- gibt Aufschluß über die zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung; im Anschluß daran sind die Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz dargelegt.

Zur Kompensation der Eingriffe sind im Planbereich folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Als Ausgleich für einen Teil der zulässigen Wohnbebauung sind auf einer Rasenfläche westlich des geplanten Kindergartens 8 Obstbäume anzupflanzen. Weiterhin sind im Straßenraum der Friedhofstraße, am geplanten Wendehammer der Schmale Straße sowie auf einer Fläche südlich des Verbindungsweges zum Hornhof insgesamt 14 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- Für die Stellplatzanlage westlich des Kindergartens sind zum Ausgleich weitere 4 Laubbäume anzupflanzen.

Der Minderung der Eingriffe dienen folgende Regelungen:

- Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Material befestigt.
- Weitere Laubbäume werden östlich des Kindergartens angepflanzt.

Soweit Eingriffe innerhalb des Planbereiches nicht ausgeglichen werden können, sind nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Bestimmungen Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle festgelegt. Als Ersatzmaßnahme für die Errichtung des Kindergartens, der neuen Verkehrsflächen sowie eines Teiles der Wohnbebauung, außerhalb der Baubereiche A und B soll die Aufforstung einer städtischen Fläche zwischen Wöllenbeck und Bergerstraße vorgenommen werden. Angrenzend an hier bestehende Waldflächen und Streuobstwiesen soll eine steile Ackerfläche mit bodenständigen Laubgehölzen einschließlich eines Waldrandes bepflanzt werden. Hierdurch wird ein funktionaler Ersatz für den Verlust an Gehölzstrukturen erreicht.

Im übrigen ist durch die funktionsgerechte Begrünung und Gestaltung der Außenanlagen des Kindergartens eine Minderung des Eingriffs erreichbar.

Die Durchführung der vorgenannten Ersatzmaßnahme, die durch diesen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, ist sichergestellt, weil die vorgesehene Aufforstung jeweils auf städtischen Grundstücken bzw. durch die Stadt als Bauträger ausgeführt werden soll.

Pläne mit den Kompensationsmaßnahmen sind als Anlage der Begründung beigelegt.

5. Altablagerungen

Für den seinerzeit erarbeiteten Bebauungsplanentwurf "Friedhofstraße / Heerstraße - M 8" wurde eine Grobgefährdungsabschätzung durchgeführt, die für den jetzigen Planbereich "M 8 a" keinen Verdacht auf Altlasten ergeben hat. Da es sich bei dem künftigen Kindergarten jedoch um eine besonders sensible Nutzung im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen handelt, wurden hier vorsorglich zusätzliche Probenahmen nach dem Mindestuntersuchungsprogramm LÖBF durchgeführt.

Bei diesen Untersuchungen wurde eine Bauschuttanschüttung mit erhöhten PAK-Werten (Benzo-a-pyren) festgestellt. Um jegliche Gefährdung der Kinder auszuschließen, wird im

Zuge der Baumaßnahmen das Gelände des Kindergartens ca. 60 cm tief abgeräumt und im Bereich der Freianlagen ein Bodenaustausch vorgenommen.

In bezug auf die Gesamtplanung werden aus der Sicht der Gutachter keine Bedenken geäußert. Die Gutachter empfehlen lediglich, wegen ermittelter, leicht erhöhter Cadmium-Werte im Plangebiet die Böden anzulegender Nutzgärten im neutralen bis leicht basischen Bereich zu halten bzw. dahin zu verbessern.

Weiterhin ist vor einem Allgemeingebrauch des Grundwassers die Unbedenklichkeit durch die Untere Wasserbehörde nachzuweisen.

6. Alternativen und Auswirkung der Planung

Unter Berücksichtigung der Aussagen der Stadtentwicklungspläne und in Anbetracht des drängenden Wohnraumbedarfs bieten sich keine wesentlich alternativen Lösungen für diesen Bereich an.

Lediglich der Verzicht auf eine weitere bauliche Erschließung des Geländes wäre denkbar. Dies entspräche jedoch nicht den Zielen des Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzeptes, das in Zentrenbereichen die Stärkung des Wohnbevölkerungsanteils zur besseren Ausnutzung der Infrastruktur vorsieht. Zudem wäre die Schaffung notwendigen Baugeländes nur durch Inanspruchnahme von weniger zentral gelegenem Freigelände möglich.

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von ca. 25 Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Bewohner benachbarter Wohnbereiche durch die Neubebauung ist nicht zu befürchten; dies gilt auch in Bezug auf die Kindertagesstätte, die erfahrungsgemäß vornehmlich in den Vormittagsstunden frequentiert wird.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für die Wohnbaugrundstücke und den Kindergarten können die bisher bestehenden Wegebeziehungen geordnet und öffentlich-rechtlich gesichert werden; für den Bereich der Schmale Straße stellt der Ausbau des Wendehammers eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsbedingungen für die Anwohner dar.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes - insbes. die Bildung bebaubarer Grundstücke - erfordert eine Grundstücksumlegung; sollte sich auf freiwilliger Basis eine solche Regelung nicht herbeiführen lassen, ist beabsichtigt, von den Möglichkeiten der Umlegung oder Grenzregelung gemäß Baugesetzbuch Gebrauch zu machen.

Negative klimatische Veränderungen sind durch die Erschließung nicht zu befürchten, da der geplante Bereich von Bebauung umgeben ist und nur niedrig und locker bebaut wird.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld und künftig im Plangebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erkennen.

7. Bürgereinwendungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan "Friedhofstraße / Schmale Straße - M 8 a" unterscheidet sich wesentlich von früheren Konzepten für die städtebauliche Neuordnung, die im Zuge verschiedener Beteiligungsverfahren der Bürgerschaft dargelegt worden sind. Eine Reihe von Anregungen der betroffenen Bürger wurden bei Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes aufgegriffen; nicht akzeptabel war jedoch der Vorschlag, beiderseits des Planweges lediglich Grünflächen zu schaffen (auf die Vorgaben der Entwicklungspläne zur Stadtentwicklung sei nochmals verwiesen).

Bereits anlässlich des Verfahrens für die 186. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind auch die Grundzüge dieses Planes interessierten Bürgern aufgezeigt worden.

Hieraus ergab sich mehrfach von Anliegern der Schmale Straße der nachhaltige Wunsch, den Ausbau dieser Straße als Sackgasse beizubehalten und den Planweg nicht durchgehend befahrbar zu machen. Für den Kindergarten wurde eine unmittelbare Anbindung an die Friedhofstraße bzw. Frühlingstraße / Hornhof vorgeschlagen. Eindringlich wurde zudem auf die fehlenden Stellplatzmöglichkeiten für die schon vorhandene Bebauung im westlich anschließenden Bereich hingewiesen.

Eine Voranhörung der Träger öffentlicher Belange erbrachte einen Hinweis auf die über dem Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

Das *Staatliche Forstamt Wesel* gab zu bedenken, daß eine Überplanung der gehölzbestandenen Fläche, die als Wald zu bewerten sei, nur im Falle einer Ersatzaufforstung vertretbar ist.

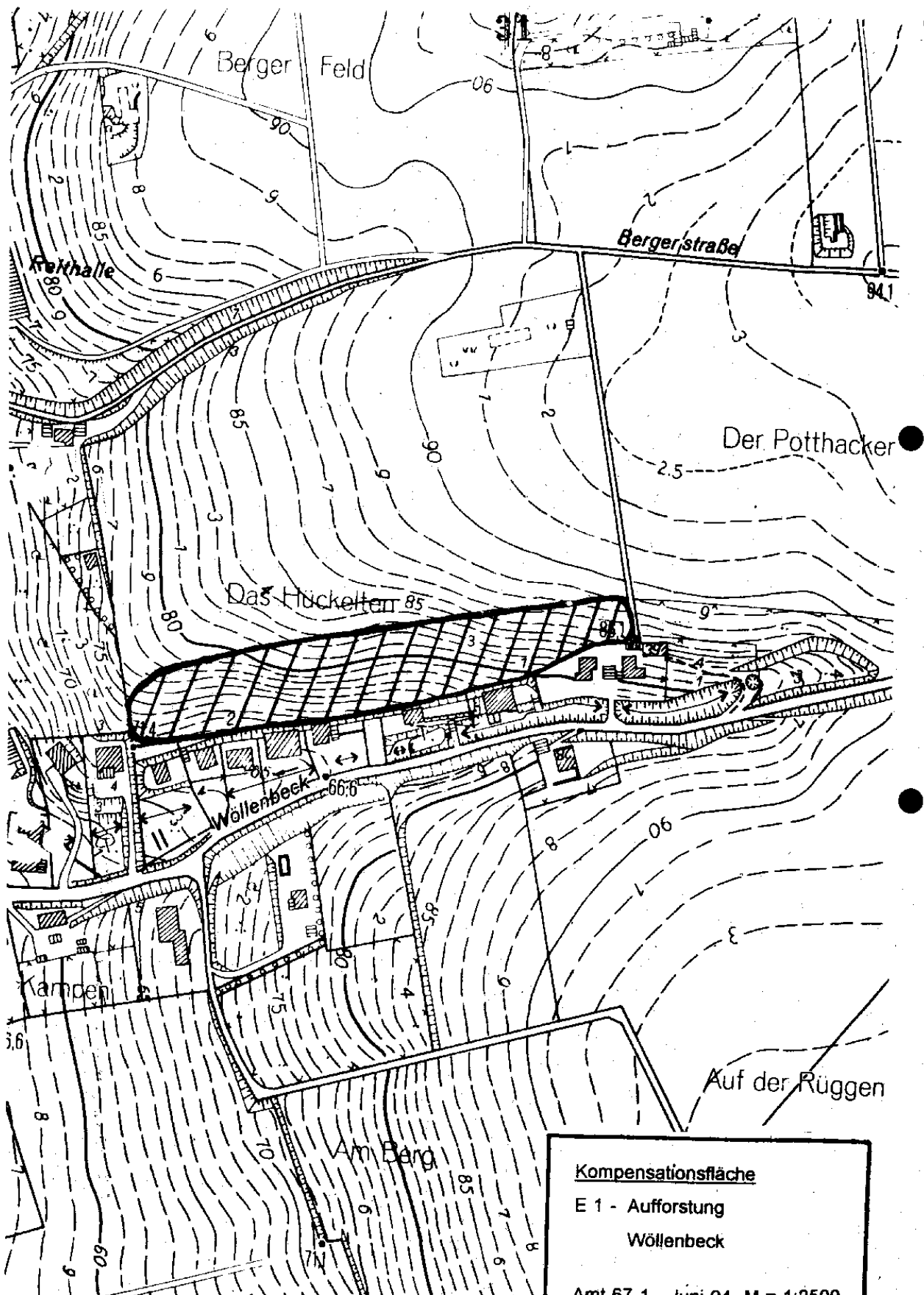
Die Wünsche der Anwohner der Schmale Straße sind weitestgehend in den Bebauungsplan eingeflossen, soweit die Freihaltung der Straße von jeglichem Durchgangsverkehr sichergestellt wird. Eine befahrbare Erschließung des Kindergartens ist jedoch nur vom Wendehammer der Schmale Straße vorgesehen. Eine Aufspaltung des aufkommenden Verkehrs durch das Bringen und Abholen der Kinder wird gezielt durch die Schaffung zusätzlicher Parkplätze an der Ostseite der Friedhofstraße in günstiger Fußwegentfernung erreicht; erfahrungsgemäß wird ein weiterer Teil des entsprechenden Verkehrs die sich anbietende Zufahrt über Frühlingstraße/Hornhof nutzen.

Zur Verbesserung der Stellplatzsituation für die westlich benachbarte Wohnsiedlung setzt der Plan zusätzliche begrünte Stellplätze fest. Die Zufahrtregelung hierfür ist so gewählt, daß der für Fußgänger und Radfahrer bestimmte Planweg hiervon nicht berührt wird.

Die zulässige Gebäudehöhe im Planbereich kann nicht zu einer Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs führen, weil zwischen Geländehöhe und Schutzbereich eine Differenz von ca. 130 m verbleibt.

Ohne eine Inanspruchnahme der Gehölz-/Waldfläche wäre eine Realisierung des Planungszieles nicht möglich. Da für eine Ersatzaufforstung im Planbereich keine Möglichkeit besteht, soll ein bisher landwirtschaftlich genutztes städtisches Grundstück im Bereich Wöllenbeck aufgeforstet werden; das Einvernehmen des Forstamtes Wesel wurde eingeholt.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden keine gegen den Inhalt der Planung gerichteten Bedenken vorgetragen. Das Staatliche Umweltamt Duisburg weist darauf hin, daß das Plangebiet im neu festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Mülheim-Styrum in der Schutzzone III B liegt. Diese Festlegung ist nachrichtlich in den Text zum Bebauungsplan übernommen worden. Ebenfalls einer Anregung des Staatlichen Umweltamtes folgend wurden im Hinblick auf die ermittelten leicht erhöhten Bodenbelastungswerte weitere Hinweise im Anschluß an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die die Behandlung von Böden im Bereich von Nutzgärten sowie den Allgemeingebrauch von Grundwasser betreffen.



Landschaftspflegerischer Beitrag

Bebauungsplan "M 8 a - Friedhofstraße / Schmale Straße"

Im Plangebiet sind fünf differenzierte Biotoptypen vorhanden:

- BF 53:** Obstgartenbrache mit alten Apfel- und Birnenbäumen, Stickstoffkrautflur, Beeinträchtigungen: Obstbäume sind pflegebedürftig, geringe Bodenanschlüßungen. → Abwertung
- AV 2/3:** Salweiden-Holundergebüsch, ausgereifter Biotoptyp, als Wald klassifiziert
- HJ 5/6:** Zier- und Nutzgärten mit den dafür typischen Pflanzen
- EA 31:** Fettwiesen, z.T. Verbuschung mit Brombeere, Beeinträchtigungen: Trampelpfade, Hundekot, Abfall → Abwertung
- HM 51:** Monotone Rasenfläche mit Ziergehölzen am Rande

Bewertung:

Das UG mit den verschiedenen Biotoptypen Obstgartenbrache, Salweiden-Holundergebüsch, Fettwiese mit Verbuschung sowie Zier- und Nutzgärten stellt innerhalb des besiedelten Raumes Rückzugsgebiet für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren dar. Die vorgesehene städtebauliche Planung ermöglicht demzufolge Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild, die zu kompensieren sind.

Teile der Biotoptypen sind durch Trampelpfade, Hundekot, Abfall und geringe Anschlüssen beeinträchtigt. Eine mangelnde Pflege der Obstbäume ist ebenfalls festzustellen.

Diesen Beeinträchtigungen wurde durch eine Abwertung Rechnung getragen.

- 2 -

Abschätzung der Eingriffe

Durch die vorliegende Planung ist mit Verlusten der Wald-/Gebüschflächen sowie der Obstgartenbrache zu rechnen, die von mittlerem bis hohem ökol. Wert sind. Zum Teil werden Zier- und Nutzgärten beansprucht, deren Wert für die Biotopfunktion niedriger ist.

Neben der reinen Versiegelung von Flächen, die als Totalverlust von Biotopstrukturen gewertet werden, sind auch Funktionsbeeinträchtigungen für die restlichen Flächen durch Nutzungsänderung und -intensivierung zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen fließen mit einem Faktor 0,2 ebenfalls in die Eingriffsbewertung ein.

Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe durch Neuversiegelung, Gehölzverlust und sonstiger Nutzungsänderungen kann im Plangebiet nur teilweise realisiert werden.

Eine Einbeziehung von weiteren, potentiellen Kompensationsflächen ist aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur nicht möglich. Um dennoch die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen, sind außerhalb des Plangebietes weitere Maßnahmen erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen:**Minderung:**

Zur Eingriffsvermeidung bzw. -minderung sind vorhandene Bäume und Gehölzstrukturen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen so weit wie möglich zu erhalten. Bäume, die dabei nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, müssen bei notwendiger Entfernung gesondert ersetzt werden.

Stellplätze sind in wassergebundener Form oder mit wasserdurchlässigem Material bzw. hohem Fugenanteil auszuführen.

Ausgleich:

Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden festgelegt:

A 1: Anreicherung einer Rasenfläche mit 8 Obstbäumen.

A 2: Anpflanzung von 14 Laubbäumen, StU 20-25 cm, in der Friedhofstraße, am Wendehammer und am Planweg.

- 4 -

Hierfür verpflichtet sich die Stadt, die erforderliche Maßnahme E 1 - Aufforstung an der Wöllenbeck - durchzuführen. Für die Aufforstung fallen Kosten in Höhe von ca. 9.500,00 DM an. (2750 m² x 3,00 zzgl. MWSt.)

45,2 % der Kosten sind dem Kindergarten zuzuordnen,
17,5 % den Verkehrsflächen,
37,3 % der Wohnbebauung.

- 3 -

A 3: Anpflanzung von 4 Laubbäumen, StU 20-25 cm, in der Stellplatzanlage.

Diese Ausgleichsmaßnahmen haben einen Ausgleichswert von 18.600.

Gegenüber dem Eingriffswert von 43.148 ergibt sich ein Defizit von 24.548.

Als weitere Kompensationsmaßnahme ist deshalb vorgesehen, eine Fläche von 2.750 m² an der Wöllenbeck zu Wald zu entwickeln. (E 1)

Dabei handelt es sich um den steilen Teil einer Ackerfläche, der in Ergänzung zu bestehendem Wald mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt werden soll.

Hierdurch wird ein funktionaler Ersatz für den Verlust an Gehölzstrukturen im Plangebiet geleistet.

Gleichzeitig wird damit der Forderung der unteren Forstbehörde nach Ersatzwald nachgekommen.

Als zusätzliche Gestaltungsmaßnahmen sind die Stellplätze östlich des Kindergartens mit 3 Laubbäumen zu begrünen.

Die Freiflächen des Kindergartens werden durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, ausgerichtet an der späteren Nutzung des Geländes, gestaltet.

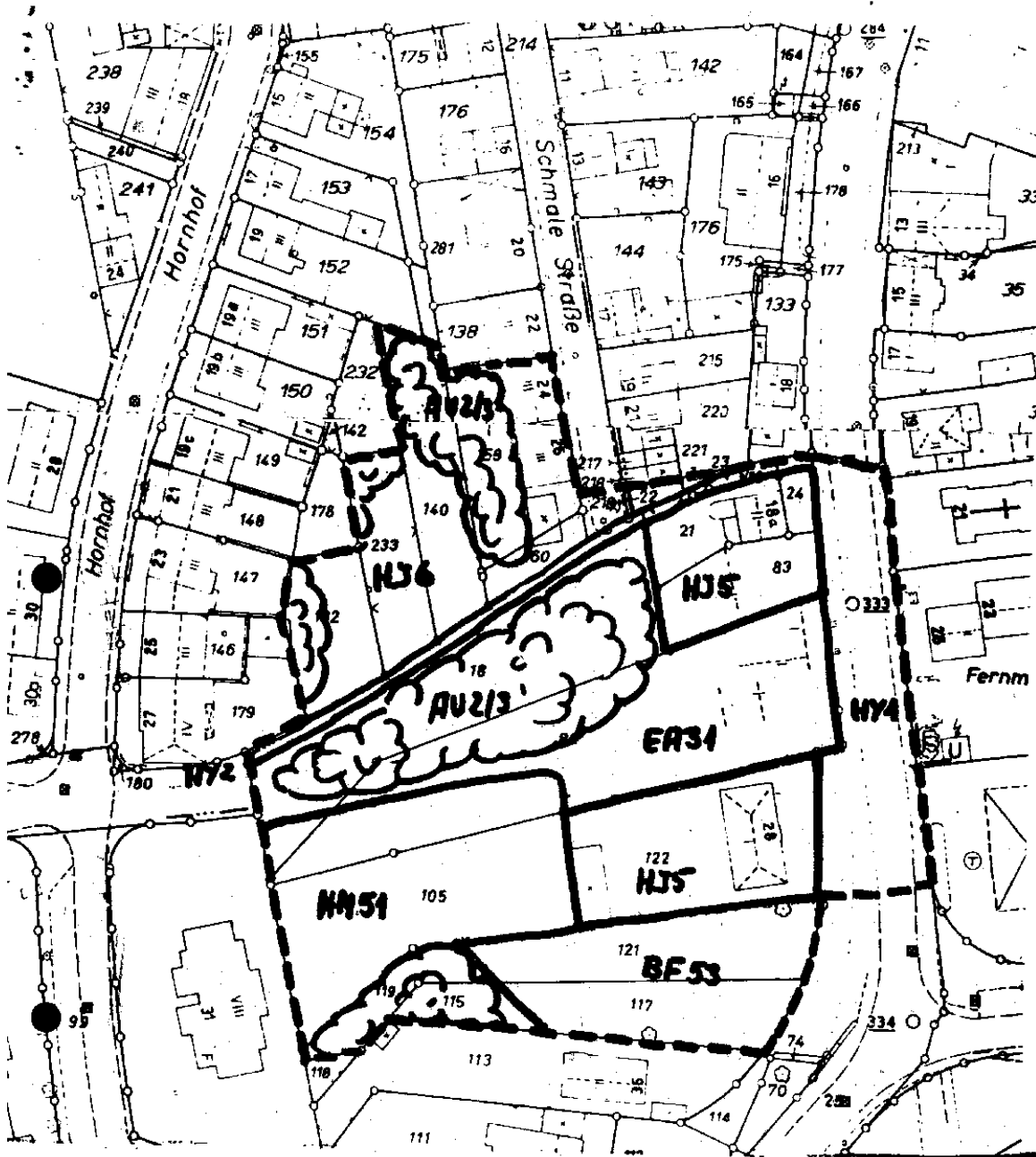
Zuordnung der Maßnahmen und Kosten

Den Baugebietsflächen A und B werden die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 zugeordnet, der Stellplatzanlage die Maßnahme A 3.

Für die Durchführung der Maßnahmen A 1 und A 2 werden Kosten in Höhe von 23.100,- DM veranschlagt. Diese sind anteilmäßig gemäß der Satzung nach § 8 a auf die Grundstücksgrößen der Baugebiete A und B umzulegen.

Die Anpflanzung der Bäume in der Stellplatzanlage kann vom Bauherrn übernommen werden. Bei Durchführung durch die Stadt würden Kosten pro Baum von ca. 800,00 DM zzgl. MWSt. entstehen.

Der Ausgleich für die übrigen Bauflächen erfolgt außerhalb des Plangebietes ebenso wie für die Eingriffe Kindergarten und Verkehrsflächen.



Bestandskartierung

Plangebiet B-Plan "M 8 a"

BF 53 - Obstgartenbrache

HJ 5/6 - Zier- und Nutzgärten

HM 51 - Rasen

AV 2/3 - Salweiden-Holundergebüsch

EA 31 - Fettwiese

HY 1/2 - Straßen/Wege

Bebauungsplan "M 8 a"

1

Tabelle : Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz zur Überprüfung des Mindestumfanges

Eingriff/ Betroffener Biotoptyp	Fläche (ha)			Bio- top- wert	Fläche x Wert	Nr. der Kompensationsmaßnahme / Biotoptyp der A- / B-Maßnahme nach 30 Jahren	Bio- top- wert	Heutiger Biotoptyp der A- B-Fläche	Bio- top- wert	Wertzu- wachs oder X-Faktor	Fläche	Fläche x Wert- zuwachs
	Versiegelung Funktions- verlust	Funktions- beeinträch- tigung x 0, 2	I									
<u>Naturschutz</u> (Privatflächen) -Gehölze -Wald -Gärten -Feldwiese	1140	1170/342	1482	13	19.266	A 1 Anreicherung einer Reasenfläche mit Obstbäumen A 2 Anpflanzung von 14 Laubbäumen an der Friedhofstr., an Wen- dehammer und am Platzweg	14	Reasen	6	8	750	6000
							14	—	—	14	700	9800
<u>Stallplatz- anlage</u>	400	—	400	6	2.400	A 3 Anpfl. v. 4 Laub- bäumen 20 - 25 cm	14	—	—	14	200	2800

Tabelle : Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz zur Überprüfung des Mindestumfanges

Eingriff/ Betroffener Biotoptyp	Fläche (ha)			Bio- top- wert	Fläche x Wert	Nr. der Kompensationsmaßnahme / Biotoptyp der A- / B-Maßnahme nach 30 Jahren	Bio- top- wert	Heutiger Biotoptyp der A- B-Fläche	Bio- top- wert	Wertzu- wachs oder I-Faktor	Fläche	Fläche x Wert- zuwachs
	Versiegelung	Funktions- beeinträch- tigung x 0, 2	I									
<u>Verkehrs- flächen</u> (Wendehammer) -Gebölz-/ Waldfäche	250	—		15	3750							
<u>Wohnbebauung</u> (städt.) -Obstgarten -Garten -Friedhof	475	712/142	617	13	8021							

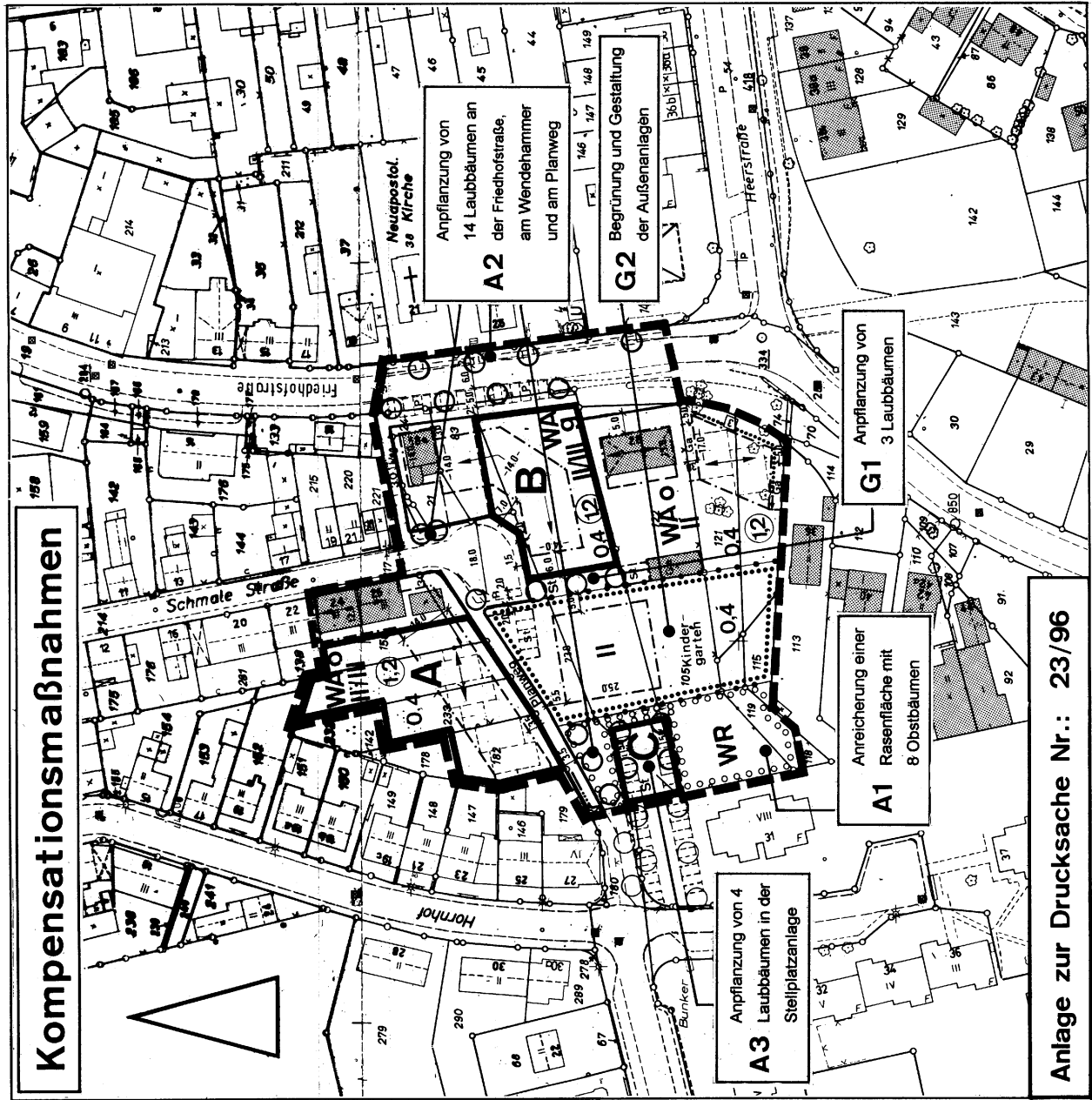
Bebauungsplan "M 8 a"

39

Tabelle : Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz zur Überprüfung des Mindestumfanges

Eingriff/ Betroffener Biotoptyp	Fläche (ha)			Bio- top- wert	Fläche x Wert	Nr. der Kompensationsmaßnahme / Biotoptyp der A- / E-Maßnahme nach 30 Jahren	Bio- top- wert	Benötigter Biotoptyp der A- / E-Fläche	Bio- top- wert	Wertzu- wachs oder X-Faktor	Fläche	Fläche x Wert- zuwachs
	Vernichtung Funktions- verlust	Funktions- beeinträch- tigung x 0,2	1									
Kirchengärten -Gehölze -Heid -Rosen -Obstbäume	575	862/172	747	13	9711	E 1 Entwicklung von Waldflächen an der Mollenbeck	15	Acker	6	9	2750	24.750
Gesamteingriffswert:					43148	Gesamtausgleichswert:						43.350

Kompensationsmaßnahmen



Stadt Mülheim an der Ruhr
 Bebauungsplan
 "Friedhofstraße / Schmale Straße - M 8 a"

Zuordnung der Eingriffsbereiche und Ausgleichsmaßnahmen

Den Baugebieten A und B werden die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 zugeordnet. Dem Eingriffsbereich C wird die Ausgleichsmaßnahme A 3 zugeordnet.

Die Gestaltungsmaßnahmen G 1 und G 2 dienen zur Eingriffsminderung.

Allen übrigen Eingriffsbereichen wird die Ersatzmaßnahme E 1 außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Amt 67-1

Februar 1995

Anlage zur Drucksache Nr.: 23/96

A3 Anpflanzung von 4 Laubbäumen in der Stellplatzanlage

A1 Anreicherung einer Rasenfläche mit 8 Obstbäumen

G1 Anpflanzung von 3 Laubbäumen

G2 Begrünung und Gestaltung der Außenanlagen

A2 Anpflanzung von 14 Laubbäumen an der Friedhofstraße, am Wendehammer und am Planweg

Bebauungsplan

" Friedhofstraße / Schmale Straße - M8a "

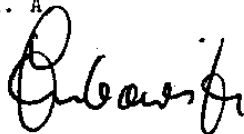
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 06.07.1995 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 11.08.1995 bis einschließlich 11.09.1995 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 06.05.1996

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 21.03.1996 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 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 06.05.1996

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

