

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Hochfelder Straße - M 17"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

„Hochfelder Straße – M 17“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan „Hochfelder Straße – M 17“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme des Betriebes von Photovoltaikanlagen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO und § 4
Abs. 3 BauNVO |
| 1.2 | In dem mit WA2 bezeichneten Gebiet sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. | |
| 1.3 | Als maximale Gebäudehöhe im WA1 und WA2 werden 10,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Planstraße mit 62,0 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches inklusive eventueller Dachaufbauten. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf daher 72,5 m ü. NHN nicht überschreiten. | § 16 Abs. 2 Nr. 4
i.V.m. § 18 Abs. 1
BauNVO und
§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB |
| 1.4 | Staffelgeschosse, die gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten, sind zulässig. | § 9 Abs. 1 BauGB |

2. Stellplätze, Garagen und Carports

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind im WA1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis in eine Tiefe von 20 m gemessen ab der südlichen Straßengrenzungsline der Hochfelder Straße zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind dem WA1 zugeordnet. | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO |
| 2.2 | Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. | |

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß § 48 BauO NRW sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmp-

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB i.V.m.
§ 1 BauNVO

gel 61 bis 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB) aufweisen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 21 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzgröße beträgt 20-25 cm Stammumfang. Der durchwurzelbare Raum hat mindestens 12 m³ pro Baum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m und die offene Baumscheibe hat mindestens 6 m² zu betragen.

Folgende Baumarten sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Festsetzungsvorschlägen (s. Anhang 1 dieser textlichen Festsetzungen) zu pflanzen:

- Fläche A mindestens sechs Stück Gleditsia triacanthos „Skyline“
- Fläche B1 mindestens acht Stück Fraxinus excelsior „Geesink“
- Fläche B2 mindestens ein Stück Gleditsia triacanthos „Skyline“
- Fläche C mindestens sechs Stück Gleditsia triacanthos „Skyline“.

Die empfohlenen Standorte der Maßnahmen sind ebenfalls dem genannten Plan (Anhang 1 dieser textlichen Festsetzungen) zu entnehmen.

4.2 Anpflanzung von Hecken

Auf den Grundstücken der Baugebiete sind entlang der Grenze zum öffentlichen Straßenraum Laubholzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung der Hecken für Stellplatz- und Garagenzufahrten auf bis zu 4 m Länge je Grundstück ist zulässig.

4.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der nicht überbauten Deckenflächen von Garagen in unterer Ebene sind dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB i.V.m.

§ 8 a Abs. 1

BNatSchG und § 1 a

BauGB

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind im Grundbuch wie folgt zu belasten:

BauGB

- GFL₁: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL₂: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

6. Gestaltung

6.1 Doppelhäuser sind als architektonische Einheit aufzufassen und hinsichtlich der Materialwahl aufeinander abzustimmen und farblich gleich zu behandeln. Dies gilt auch für das Material und die Farbe der Dachdeckung.

§ 9 Abs. 4 BauGB

i. V. m.

§ 86 BauO NRW

6.2 Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

6.3 Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Solarkollektoren sind allgemein zulässig.

6.4 Die Vorgartenflächen sind, abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten.

6.5 Für Gebäude mit einem Vollgeschoss ist eine maximale Dachneigung von 45°, für Gebäude mit zwei Vollgeschossen ist eine maximale Dachneigung von 38° zulässig.

6.6 Die Dachneigung des Staffelgeschosses darf 9° und ein Dachüberstand von 0,75 m nicht überschreiten.

II. Kennzeichnung**Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

§ 9 Abs. 5 Nr. 3

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung wurde festgestellt, dass das gesamte Bebauungsplangebiet aufgefüllt ist. Bei Sondierungsbohrungen wurden teilweise deutlich erhöhte Schwermetallgehalte nachgewiesen.

BauGB i.V.m.

§ 17 LBodSchG

Aufgrund der angetroffenen Verunreinigungen wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Entfernung der Sportplatzasche ist vor Aufnahme der Wohnnutzung sicherzustellen. Daher sind die Erdarbeiten zur Beseitigung der Asche durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter“) zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt

Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der Nutzung zur Prüfung vorzulegen.

III. Hinweise

1. Abstand zum Wald

§ 43 BauO NRW

Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, sind hier die Bestimmungen des § 43 LBauO NRW vom 01.03.2000 zu beachten.

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

2. Grundwasser / Stauwasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise („weiße Wanne“) wird daher empfohlen.

Es wird grundsätzlich dringend geraten, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf war wegen Schattenwürfen und Trümmerschutt teilweise nicht möglich. Sondierungen vor Ort haben keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

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

etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

4. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16

DSchG NW

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

5. Baumschutz

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

6. Abfallentsorgungssatzung

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

7. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentü-

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

Innerhalb des Erschließungsbereiches sind Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen.

8. Eingriffe in den Wasserhaushalt

§ 51a LWG NW

Für jeden Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt ist ein gesondertes, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

9. Vorhandene Leitungen im Plangebiet

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) sowie die notwendigen Mindestabstände gemäß den einschlägigen Richtlinien zu beachten.

Es ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Diese erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

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

10. Minderung von Hausbrandemissionen

Die Minderung von Hausbrandemissionen verringert die Treibhausgasemissionen (globales Klima), außerdem werden weniger Luftschadstoffe freigesetzt. Die rechtlichen Standards (EnEV 2009) sind auch in Mülheim anzuwenden.

11. Bergbau

Das Bebauungsplangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“. Eigentümer ist die RAG Aktiengesellschaft mit Sitz am Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Nach den vorliegenden Untersuchungen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

12. Eingrünung von Standorten für Abfallsammelbehälter

Die Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter im öffentlichen Straßenraum sollen an den Rändern zu privaten Erschließungsstraßen und an den Rändern zu öffentlichen Stellplätzen mit Sträuchern, geschnittenen Laubholzhecken oder Kletterpflanzen auf gesamter Länge begrünt werden. Die Endhöhe der Begrünung soll mindestens 1,6 m Höhe, die Breite des durchwurzelbaren Pflanzstreifens mindestens 1 m betragen.

Als geschnittene Heckenpflanze wird die Hainbuche empfohlen. Alternativ können Kletterpflanzen in Kombination mit Kletterhilfen gepflanzt werden, beispielsweise Efeu.

13. Hinweis zu Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zu der südöstlich verlaufenden Anflugroute XAMOD 05 hinzuweisen. Bei Betriebsrichtung 05 (Ostanflüge) wird der Gegenanflug für die Einflugstrecke XAMOD 05 über das Stadtgebiet von Mülheim geführt. Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist aus, dass diese Anflugroutenführung nur geringe Auswirkungen auf das Stadtgebiet hat. Auf Grundlage dieser Untersuchung liegt im Plangebiet mit Werten unterhalb von $L_{DEN} \leq 35 \text{ dB(A)}$ keine nennenswerte Belastung durch Fluglärm vor. Zukünftige Routenführungen und Streckenbelegungen unterliegen allerdings nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

14. Leitungstrassen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anhang 1: Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Festsetzungsvorschlägen



Bebauungsplan

„Hochfelder Straße – M 17“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets.....	4
1.2 Nachbarschaft und Umfeld	4
1.3 Verkehrliche Anbindung	4
2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben.....	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	5
2.2 Verbandsgrünfläche	5
2.3 Landschaftsplan	5
2.4 Fluchtlinienplan	5
3. Planungserfordernis.....	5
4. Ziele des Bebauungsplans „Hochfelder Straße – M 17“	6
5. Inhalt des Bebauungsplanes	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4 Gestaltung	8
5.5. Begrünung.....	8
5.6 Erschließung	9
5.7 Ruhender Verkehr.....	9
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
5.9 Ver- und Entsorgung	10
5.10 Schallschutz	10
6. Altlasten	11
7. Kompensation des Eingriffs.....	11
8. Planungsalternativen	12
9. Städtebauliche Kenndaten	12
Teil B.....	13
1. Umweltbericht	13
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	13
1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
1.3.1 Schutzgut Mensch	15
1.3.2 Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen.....	17
1.3.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	18
1.3.4 Schutzgut Boden	19
1.3.5 Schutzgut Wasser	21

1.3.6	Schutzgut Klima und Luft	23
1.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
1.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	24
1.5	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	24
1.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
1.7	Monitoring	27
1.8	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts.....	28
Anhang 1: Schematische Fassadenabwicklung beispielhafter Gebäudetypen		30

Teil A

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nahe der westlichen Stadtgrenze in der Gemarkung Speldorf, Flur 27, Flurstück 89 und umfasst ca. 1,26 ha. Zur Zeit befinden sich auf der Fläche ein Sportplatz mit rotem Aschenbelag, im westlichen Teil ein kleines Sportwart- oder Hausmeisterhäuschen und eine Sporthalle. Südlich der heutigen Sporthalle liegt eine alte Zivilschutzanlage, deren Eingang verfüllt und die somit nicht mehr zugänglich ist.

An das Plangebiet grenzt im Westen eine Kindertagesstätte an der Hochfelder Straße sowie im Süden und Osten Grünflächen des Landschaftsschutzgebiets. Östlich schließt das Plangebiet mit dem Rand des Sportplatzes ab, außerhalb schließt sich die Bebauung an der Hochfelder Straße an. Im Norden des Plangebiets verläuft die Hochfelder Straße, hier schirmt eine bis auf ca. drei Meter ansteigende Böschungskante mit starkem Baumbewuchs den Sportplatz fast auf der gesamten Länge zur Straße hin ab.

1.2 Nachbarschaft und Umfeld

Die Umgebungsbebauung ist grundsätzlich geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Direkt gegenüber dem Plangebiet befinden sich Garagen und ein 9-geschossiges Wohngebäude an der Kreuzung Hochfelder / Saarer Straße. Das Gebäude an der Hochfelder Straße 25 beherbergt eine Kindertagesstätte.

Südlich des Plangebiets beginnt ein Landschaftsschutzgebiet mit Waldflächen. In den südlich angrenzenden Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei Spielplätze, die über Fußwegeverbindungen gut erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Saarer Straße und in der ca. 0,5 km entfernten Duisburger Straße.

1.3 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Hochfelder Straße erschlossen. Zudem bestehen Fußwegeverbindungen Richtung Süden durch die Grünfläche zur Artur-Brocke-Allee sowie durch die Birkenstraße zum Blötter Weg. Die ÖPNV-Anbindung ist über die in der Saarer Straße verlaufenden Linien 135 vom Mülheimer Hauptbahnhof über die Broicher Mitte und die Schleuse Raffelberg zurück zum Hauptbahnhof sowie die Linie 122 in Richtung Oberhausen gewährleistet. Die Haltestelle befindet sich in ca. 150 m fußläufiger Entfernung in der Saarer Straße. Zudem verläuft die Linie 901 vom Mülheimer Hauptbahnhof nach Duisburg in der ca. 550 m nördlich vom Plangebiet liegenden Duisburger Straße.

2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Vorhabengebiet als *Wohnbaufläche / Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* dar. Somit entsprechen die Ziele des Bebauungsplans der räumlichen Zielaussage des RFNP.

2.2 Verbandsgrünfläche

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des regionalen Grünzugs A sowie komplett innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 4 des Regionalverbandes Ruhrgebiet (RVR). Die betroffene Teilfläche der Verbandsgrünfläche wird vom RVR nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gelöscht.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt südlich an den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets mit der Bezeichnung „L 2.2.2.6 - Wald zwischen der Wolfsburg und dem Uhlenhorstweg“ an.

2.4 Fluchtlinienplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. In der Hochfelder Straße bestehen Festsetzungen durch den am 22.10.1955 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan „Saarner Straße“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hochfelder Straße – M 17“ sind die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben.

3. Planungserfordernis

Im Zuge des Neubaus bzw. der Sanierung von Sportanlagen wurde der Ausbau der Sportanlage an der Saarner Straße und im Gegenzug die Aufgabe der Sportplatznutzung an der Hochfelder Straße beschlossen. Die Anlage wird derzeit außer für den Schulsport von zwei Jugendmannschaften des Turnerbunds Speldorf und vom VfB Speldorf genutzt, der nach der Modernisierung der Sportanlage Saarner Straße dorthin umziehen soll. Der Schulsport ist auf anderen Flächen möglich. Neubaumaßnahmen zur Herstellung grundschulgerechter Sportflächen sind auf dem Schulgrundstück Blötter Weg geplant. Zudem bleibt die Sporthalle in ihrer jetzigen Form insbesondere für den Schulsport erhalten.

Die heutige Beeinträchtigung der Anwohner am Sportplatz Hochfelder Straße durch Lärm und die Belastung durch die Sportplatzbeleuchtung entfallen nach Aufgabe der Nutzung. Die frei werdenden Flächenpotenziale werden einer Wohnbebauung zugeführt.

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel verfolgt, erschlossene Innenbereiche bzw. bisher anderweitig genutzte Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen und so Freiflächen im Außenbereich zu schützen. Die aus der Wohnungsbauerschließung zu erwartenden Verkaufserlöse sollen zur Sanierung anderer Sportanlagen im Stadtgebiet verwendet werden.

4. Ziele des Bebauungsplans „Hochfelder Straße – M 17“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die im folgenden genannten Ziele verfolgt:

- Realisierung einer Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die teilweise über Garagen in unterer Ebene verfügen,
- Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche,
- Ausbau einer Fußwegeverbindung vom Plangebiet zu den südlich angrenzenden Freiflächen,
- Sicherung der Sporthalle in einer Fläche für Gemeinbedarf,
- Sicherung der öffentlichen Grünfläche im südwestlichen Plangebiet.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, Familien in Speldorf zu halten und geeignete Baugrundstücke anzubieten. Damit verbunden ist eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und dem öffentlichen Nahverkehr.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Struktur der näheren Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen. Entsprechend dem Ziel, dass sich die Bebauung des Plangebiets in die Umgebung einfügt, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Einzelhausgrundstücken spiegelt die Arrondierung dieser Fläche die gewünschte städtebauliche Entwicklung wider.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen und darüber hinaus zusätzliche Verkehre mit den Begleiterscheinungen Lärm und Emissionen in das Gebiet nach sich ziehen würden. Davon ausgenommen ist der Betrieb von Photovoltaikanlagen an den Gebäudefassaden bzw. auf den Dachflächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überbauung der Sportplatzfläche orientiert sich zum einen in Form einer Straßenrandbebauung entlang der Hochfelder Straße, zum anderen wird der Innenbereich erschlossen.

Die Festsetzungen sehen im WA1 und WA2 eine maximal 2-geschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie als Gebäudeform Einzel- und Doppelhäuser vor. Zusätzlich erfolgt im WA2 die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Somit ergeben sich Spielräume in der Gestaltung. Neben den klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern sind im WA1, entlang der Hochfelder Straße, auch Stadthäuser mit mehreren Wohneinheiten und Garagen in unterer Ebene zulässig. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten im WA2 sichert, dass im von der Straße entfernteren, insgesamt ruhigeren Bereich keine unerwünscht großen Mehrfamilienhäuser, z.B. für Eigentumswohnungen, entstehen.

Die Sporthalle und deren Zuwegung werden in ihrem Bestand gesichert, indem eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Einrichtung“ festgesetzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ von 0,3 entspricht nicht den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet. Die Obergrenzen der BauNVO – GRZ 0,4 und GFZ 1,2 – werden nicht ausgeschöpft, weil hierdurch entstehende Baukörper nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans entsprechen würden. Vielmehr trägt die Begrenzung der GRZ auf 0,3 dazu bei, dass sich die geplanten Gebäude als aufgelockerte Bebauung mit mäßiger Dichte in die vorhandene Umgebungsbauung integrieren.

Es können Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 10,50 m entstehen. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche der Planstraße mit 62,0 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Daches inklusive eventueller Dachaufbauten. Die Gebäudehöhe darf daher 72,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll eine einheitlichen Höhenentwicklung im Plangebiet sichern.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen definiert. Die Bautiefe von 16 bzw. 20 m lässt Raum für individuelle Erweiterungen (z.B. einen Wintergarten) vor oder hinter dem jeweiligen Gebäude. Die Ausrichtung der Gebäude sichert zudem eine ausreichende Belichtung und Belüftung, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Die Gebäude können in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet werden und bieten dann gute Bedingungen für den Einsatz von Solarkollektoren.

Zwischen dem südlich stockenden Wald und der Bebauung sind mindestens 20 m Abstand als Schutzstreifen einzuhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Anlage von Straßen, Wegen und Hausgärten ist jedoch möglich, so dass mit der Einhaltung dieses Abstandes ein Übergang zu den angrenzenden Freiflächen geschaffen wird. Stellplätze, Garagen und Carports sind auf dem eigenen Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen in unterer Ebene (Tiefgaragen) sind im WA1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis 20 m südlich der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hochfelder Straße zulässig.

5.4 Gestaltung

Fassaden und Dächer

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung ergehen rahmensetzende Festsetzungen, die einen individuellen Gestaltungsspielraum ermöglichen, gleichzeitig aber auch ein homogenes und harmonisches Stadtbild sicherstellen. Doppelhäuser sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen und hinsichtlich der Materialwahl aufeinander abzustimmen und farblich gleich zu behandeln. Dies gilt auch für das Material und die Farbe der Dachdeckung. Für eingeschossige Gebäude ist eine maximale Dachneigung von 45° zulässig, für 2-geschossige Gebäude eine maximale Dachneigung von 38°.

Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese Festsetzung dient der Verbesserung des Mikroklimas.

5.5. Begrünung

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 21 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Diese Pflanzungen dienen einerseits zur Attraktivierung des Straßenraumes und andererseits zum Ausgleich für Bäume, die bei Umsetzung der Planung gefällt werden müssen. Auf den Baugrundstücken sind zur Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung und eines einheitlichen Straßenraumes entlang der Grenze zum öffentlichen Straßenraum Laubholzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nicht überbaute Deckenflächen von Garagen in unterer Ebene (Tiefgaragen) sind dauerhaft zu begrünen. Diese Festsetzung dient zur Begrenzung versiegelter Flächen. Sie kommt dann zum Tragen, wenn innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragenflächen liegen, die nicht von Gebäuden überbaut sind.

Zusätzlich wird die Eingrünung von Standorten für Abfallsammelbehälter im öffentlichen Straßenraum empfohlen.

Details zu den Begrünungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hochfelder Straße sowie eine nach Süden in das Plangebiet abzweigende neue Erschließungsstraße. Diese Planstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung in das Gebiet und weist am Ende eine Wendeanlage mit 18 m Durchmesser auf. Von der Erschließungsstraße zweigt ein privater Erschließungsweg nach Osten ab.

Die Erschließung der Garagen in unterer Ebene der geplanten Häuser an der Hochfelder Straße erfolgt direkt von der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche aus.

Für Fußgänger und Radfahrer wird in Verlängerung der Planstraße nach Süden eine Verbindung zu den angrenzenden Grünflächen geschaffen.

5.7 Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird durch Garagen (auch in unterer Ebene) bzw. Carports, die unmittelbar den Wohneinheiten zugeordnet sind, gedeckt. Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden entlang der neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen. Der Stellplatzschlüssel beträgt gemäß der BauONRW grundsätzlich 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen kann auf dem eigenen Grundstück realisiert werden.

Die erforderliche Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wird durch Anwendung des Stellplatzschlüssels von 0,25 Stellplätzen pro Wohneinheit ermittelt. Voraussichtlich werden im Plangebiet bis zu 14 neue Wohneinheiten (bei Doppel- und Einzelhäusern) entstehen. Daraus ergibt sich für das Plangebiet ein Bedarf von vier öffentlichen Parkplätzen. Da im WA1 auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden können, kann sich die Zahl der Wohneinheiten noch erhöhen. Insgesamt können im Plangebiet an der Wendeanlage sieben Parkplätze realisiert werden, daher sind die für die Wohnnutzung erforderlichen Parkplätze in jedem Fall nachweisbar.

Für die Nutzer der Sporthalle lassen sich die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet derzeit nicht realisieren. Da künftig jedoch nicht mehr der Sportplatz, sondern nur noch die Halle genutzt wird, ist im Vergleich zur heutigen Nutzung von einer Entspannung der Stellplatzsituation auszugehen. Zudem bestehen weitere Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe in der Hochfelder Straße.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den mit GFL₁ gekennzeichneten Privatweg wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Für die mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5.9 Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht auf eigenem Grundstück versickert werden. Statt dessen wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraumkanal gebaut, der das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser gedrosselt in den Kanal in der Hochfelder Straße einleitet. Nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) zu entnehmen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine geregelte Unterbringung der Abfallsammelbehälter möglich. Für die Anlieger der Privatstraße wird eine Sammelstelle innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet, auf der die Müllcontainer am Abholtag bereitgestellt werden können.

Eine Wertstoffsammelstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur neuen Wohnbebauung an der Hochfelder Straße.

5.10 Schallschutz

Aus der Lärminderungsplanung liegen für das Plangebiet detaillierte Schallimmissions- und Konfliktbetrachtungen vor. Demnach ist das Gebiet durch Lärmimmissionen insgesamt eher gering belastet und damit für den innerstädtischen Siedlungsbereich als vergleichsweise „ruhig“ anzusehen.

Hauptlärmverursacher im Plangebiet ist der Straßenverkehr, wobei die Geräuschimmissionen im Wesentlichen aus den Verkehrsräuschen der nahegelegenen Saarer Straße und der Hochfelder Straße selbst resultieren. Aufgrund dessen ist für das Plangebiet flächendeckend mit Gesamtschallimmissionspegeln von mindestens >50 dB(A) und im straßennahen Bereich mit >55 dB(A) zu rechnen, daher wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Untersuchungen des Straßenverkehrslärms haben ergeben, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden unmittelbar an der Hochfelder Straße vorliegen. Hier betragen die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr bis zu 57,6 dB(A) tags und 49,4 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2,6 dB(A) tags und 4,4 dB(A) nachts überschritten. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen nicht sinnvoll bzw. möglich. Zudem liegen

die Überschreitungen der Orientierungswerte bei Werten $< 5 \text{ dB(A)}$ tags und nachts und daher in einer für die innerstädtische Lage niedrigen Bereich.

Aus den im Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäude bis Lärmpegelbereich III. Dieser Lärmpegelbereich wird für das Plangebiet textlich festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III bei Wohngebäuden keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt wird.

Die im Bestand als Gemeinbedarfsfläche gesicherte Sporthalle löst keinen Immissionskonflikt zur neuen Wohnnachbarschaft aus, da offene Sportflächen mit Ausrichtung zur Wohnbebauung nicht vorhanden sind. Der Kindergarten auf dem Grundstück Hochfelder Str. 25 und die neue Wohnnachbarschaft grenzen nicht unmittelbar aneinander, so dass auf einen besonderen Hinweis auf Geräuschbelastungen durch spielende Kinder verzichtet werden kann.

Weitere Details sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) zu entnehmen.

6. Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine „Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung“ durchgeführt und vom Ing.-Büro M. Ostermann mit Datum vom November 2009 vorgelegt.

Innerhalb der schwarzen Schlackenschicht, die sich als Unterbau unter dem roten Aschenbelag auf dem Sportplatzgelände befindet, wurden Überschreitungen der Prüfwerte vorgefunden. Zudem wurde eine punktuelle Belastung nördlich der Sporthalle angetroffen. Da große Teile des Plangebiets als belastet angesehen werden müssen, erfolgte eine textliche Kennzeichnung des gesamten Plangebiets. Details sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) zu entnehmen.

7. Kompensation des Eingriffs

In dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) wurde ermittelt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriff in den Naturhaushalt entsteht. Der zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderliche Ausgleich wurde anhand des Verfahrens nach LUDWIG (1991) zur Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Umsetzung der Planungen beinhaltet bereits u.a. die Pflanzung neuer Bäume und Hecken als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

8. Planungsalternativen

Neben der heutigen Nutzung als Sportplatz wäre auch eine Umnutzung der Fläche als Grünanlage denkbar. Eine Ausweitung der benachbarten ausgedehnten Grün- und Waldflächen wäre zwar nach der gesamtstädtischen Klimaanalyse aus dem Jahre 2002 durchaus wünschenswert. Dies ist aus städtebaulichen Gründen auf dieser bereits baulich stark überformten Fläche nicht vertretbar. Zudem müssten für die Erschließung neuer Wohnbauflächen sonst bisher ungenutzte Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Möglich wäre auch die „Nullvariante“, also das unveränderte Bestehen des Sportplatzes. Dieser würde nicht mehr so intensiv wie bisher genutzt, da der VfB Speldorf künftig auf einem anderen Platz trainiert und lediglich der Schulsport die Fläche nutzen würde.

Da eine Nachfrage an erschlossenen Wohnbauflächen sowohl für Einzel- und Doppelhäuser als auch für hochwertige Mehrfamilienhäuser besteht und die unmittelbare Nachbarschaft vom Wohnen geprägt ist, wird an dieser Stelle der Wohnnutzung in gut erschlossener Lage der Vorrang gegenüber anderen möglichen Planungsalternativen gegeben.

9. Städtebauliche Kenndaten

	m ²	%
Größe des Plangebiets	12.750	100
Wohnbaufläche	7.560	59,3
öffentliche Verkehrsfläche	2.600	20,4
private Verkehrsfläche	280	2,2
Öffentliche Grünfläche	750	5,9
Fläche für Gemeinbedarf	1.560	12,2

Teil B

1. Umweltbericht

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Planung soll ein Teil des Bedarfs an privatem Wohnraum gedeckt werden. Dadurch werden auch die im Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Spielplätze sowie der öffentliche Personennahverkehr in ihrer Auslastung gestärkt.

Ziel der Planung ist es, einen qualitätsvollen Wohnstandort mit Einzel-, Doppel- und Stadthäusern zu entwickeln. Das Wohngebiet liegt zwischen bestehender Wohnbebauung entlang der Hochfelder Straße und dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die südliche Plangebietsgrenze ist gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Die Erschließung erfolgt über die Hochfelder Straße sowie die neue Planstraße und einen Privatweg.

Da von der künftigen Nutzung als Wohnbaufläche weniger Emissionen als von der heutigen Sportplatzanlage ausgehen werden, sind negative Auswirkungen auf die Anwohner der Umgebung nicht zu erkennen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Gebietsentwicklungsplan NRW vom 15.12.1999
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Schalltechnische Untersuchung vom 24.06.2009
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	

Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan vom 28.02.2005
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	Landschaftspflegerischer Begleitplan, Juli 2009
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Juli 2009 Altlastenkataster
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Städtebauliche Entwurfskonzeption
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnahe versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Hydrogeologische Untersuchung vom 20.11.2009
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 22. und 33. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003

	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (2008)
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Landschaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Juli 2009
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

* in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Derzeit befinden sich an der Hochfelder Straße im Plangebiet ein Sportplatz, eine Sporthalle und ein Hausmeistergebäude. Alle Einrichtungen werden entsprechend ihrem gedachten Zweck genutzt.

Der Straßenverkehr auf der nahegelegenen Saarner Straße und der Hochfelder Straße ist die Hauptlärmquelle im Plangebiet. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden an der Hochfelder Straße vorliegen. Hier betragen die Beurteilungspegel aus Straßenverkehr bis zu 57,6 dB(A) tags und 49,4 dB(A) nachts. Damit liegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2,6 dB(A) tags und 4,4 dB(A) nachts vor. Im inneren Bereich des Plangebiets liegen durchweg niedrigere Beurteilungspegel vor.

Bewertung

Durch die Umnutzung des Plangebiets wird der Sportlärm künftig wegfallen.

Die im Bestand als Gemeinbedarfsfläche gesicherte Sporthalle löst keinen Immissionskonflikt zur neuen Wohnnachbarschaft aus, da offene Sportflächen mit Ausrichtung zur Wohnbebauung nicht vorhanden sind. Der Kindergarten auf dem Grundstück Hochfelder Str. 25 und die neue Wohnnachbarschaft grenzen nicht unmittelbar aneinander, so dass auf einen besonderen Hinweis auf Geräuschbelastungen durch spielende Kinder verzichtet werden kann.

Die weiterhin zu erwartenden Geräuschimmissionen gehen insbesondere vom Straßenverkehr aus und können durch bautechnische Vorkehrungen minimiert werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der dem Plangebiet umgebenden Straße nicht erforderlich. Zudem liegen die Überschreitungen der Orientierungswerte bei Werten $< 5 \text{ dB(A)}$ tags / nachts und daher in einem für die Lage im Stadtgebiet niedrigen Bereich.

Zum Schutz der künftigen Bewohner vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich, z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen, Balkone)
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [3] sind die so genannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“, bezogen auf den Zeitraum des Tages (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr), heranzuziehen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Verkehrslärm von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB(A) .

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereichen mit einer Bereichsbreite von 5 dB(A) zugeordnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Im Bebauungsplan werden folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) festgesetzt:

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§48 BauONW) sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A) , erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB , erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB) aufweisen.

Das Plangebiet wird durch eine neue Planstraße erschlossen. Für diese wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung gemäß der 16. BImSchV geprüft, welche Verkehrslärmpegel durch den zusätzlichen Verkehr an der bestehenden Bebauung auftreten und ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen für die bestehende Bebauung vorliegen. Insgesamt war festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden und keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen vorliegen.

Hinweis zu Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zu der südöstlich verlaufenden Anflugroute XAMOD 05 hinzuweisen. Bei Betriebsrichtung 05 (Ostanflüge) wird der Gegenanflug für die Einflugstrecke XAMOD 05 über das Stadtgebiet von Mülheim geführt. Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist aus, dass diese Anflugroutenführung nur geringe Auswirkungen auf das Stadtgebiet hat. Auf Grundlage dieser Untersuchung liegt im Plangebiet mit Werten unterhalb von $L_{DEN} \leq 35 \text{ dB(A)}$ keine nennenswerte Belastung durch Fluglärm vor. Zukünftige Routenführungen und Streckenbelegungen unterliegen allerdings nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

1.3.2 Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen

Landschaft

Bestandsbeschreibung

Die natürliche Geländegestalt ist für die Nutzung als Sportanlage durch Einebnungen im Kleinrelief stark verändert. Der Sportplatz wurde in die geneigte Hangkante der Niederterrasse hineinplaniert, so dass das Gelände außerhalb des Bebauungsplangebietes im Westen, Osten und Süden ansteigt. Der Hauptteil des Plangebietes liegt weitgehend eben auf rund 62,0 m NHN (Sportplatz). Die westlich des Sportplatzes liegende Sporthalle liegt auf einem ca. 2,5 m höheren Plateau. Die nördlich tiefer liegende Hochfelder Straße ist durch eine 3 bis 4 Meter hohe Böschung mit Stützmauer gegen das Sportplatzgelände abgegrenzt.

Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen umgeben und hat aufgrund der bereits jetzt vorhandenen Überformung für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Eine Bewertung kann somit entfallen.

Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsränder befinden sich Baumreihen und Gehölzstreifen. Sie liegen zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des räumli-

chen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Nach Westen hin ist der Sportplatz durch eine Rasenböschung von der etwas höher gelegenen Sporthalle abgetrennt. Der Sporthalle ist zur Hochfelder Straße ein Einfamilienhaus (für den Platzwart) mit Gartengrundstück vorgelagert.

In der Baumschicht der Rahmenpflanzung sind vor allem Bergahorne, Hainbuchen, Robien, Feldahorne, Sandbirken und Ebereschen vertreten. In der Strauchschicht sind Schwarzer Holunder, Weißdorn und Brombeeren aspektprägend. Im Westen des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich einige Hochstaudenfluren, die von eutraphenten Arten wie Brennessel und Giersch dominiert werden.

Bewertung

Die Einzelbäume und Baumreihen im Plangebiet fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Die bei Umsetzung der Planung nicht zu erhaltenden Bäume werden daher in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt. Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind die Gehölzstreifen und Baumreihen die relativ bedeutendsten Bestände. Die Beseitigung der Randbepflanzung des Sportplatzes und auf der Böschung an der Hochfelder Straße stellen einen erheblichen Eingriff dar. Angesichts des geringen Alters dieser Bestände ist ein Eingriff jedoch ausgleichbar. Maßnahmen dazu sind in den textlichen Festsetzungen sowie im Kapitel 1.6 dieses Umweltberichts aufgeführt.

1.3.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch die Änderung des § 19 Abs. 3 BNatSchG im April 2002 und die Anpassung an die europäischen Vorgaben durch die Kleine Novelle des BNatSchG vom Dezember 2007 hat der gesetzlich verankerte Artenschutz an Bedeutung gewonnen. So sind im Rahmen der Eingriffsregelung grundsätzlich „streng geschützte Arten“ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und zusätzlich die darin nicht enthaltenen „Europäischen Vogelarten“ gem. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) zu berücksichtigen.

Zur Vereinfachung der Planungspraxis hat das LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl aus diesen beiden Schutzkategorien vorgenommen. Diese so genannten „planungsrelevanten Arten“ beinhalten die seit dem Jahr 1990 mit rezenten, bodenständigen Vorkommen in NRW vertretenen „streng geschützten Arten“ und die „Europäischen Vogelarten“ aus Anhang I VS-RL, Art. 4 Abs. 2 VS-RL, aus der Roten Liste der gefährdeten Vogelarten NRW und zusätzlich den in NRW vorkommenden Koloniebrütern.

Die 213 in NRW vorkommenden planungsrelevanten Arten setzen sich aus 134 Vogelarten, 23 Säugetieren, 13 Amphibien und Reptilien, 34 Wirbellosen und 9 Farn- und Blütenpflanzen zusammen.

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet beinhalten weder der Biotopkataster des LANUV noch der Fundortkataster Nachweise planungsrelevanter Tierarten. Informationen zu potenziellen Vorkommen liefert das Fachinformationssystem „geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“. Die Abfrage erfolgte für das Messtischblatt 4506 „Mülheim“, wobei das Plangebiet nur einen sehr kleinen Teilausschnitt darstellt. Bei den gegebenenfalls zu erwartenden bzw. potenziell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten handelt es sich um 34 Vogelarten, fünf Säugetiere / Fledermausarten, drei Amphibienarten und je eine Reptilien- und Libellenart (insgesamt 44 Arten).

Bewertung

Zu den potentiell vorkommenden fünf Fledermausarten gibt es keine Informationen für das Plangebiet. Das Vorkommen von Sommerquartieren im unmittelbaren Bereich der bestehenden Sportanlage ist aufgrund der vorhandenen Strukturen unwahrscheinlich. Eine Beeinträchtigung der Fledermäuse ist auf der Basis der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, die Flächen sind auch als Jagdrevier kaum geeignet bzw. von besonderer Bedeutung.

Bezüglich der drei planungsrelevanten Amphibienarten (Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch und Kreuzkröte) bestehen ebenfalls keine Hinweise auf konkrete Vorkommen im Plangebiet. Zudem sind die Biotopstrukturen für diese Arten als Landlebensraum ungeeignet, da sich kein Gewässer innerhalb des Plangebiets befindet. Ebenso bestehen keine geeigneten Habitatstrukturen für die Reptilien- (Zauneidechse) und die Libellenart (asiatische Keiljungfer).

Auch für alle 34 planungsrelevanten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass sie durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt werden bzw. dass Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Arten können entweder nicht im Untersuchungsgebiet vorkommen, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind, oder aber es ergeben sich durch die Umwandlung der Sportanlage in ein allgemeines Wohngebiet keine rechtlich relevanten Auswirkungen.

Es ist daher aufgrund der vorliegenden Daten nicht abzuleiten, dass planungsrelevante Arten durch die Umwandlung der Sportanlage in ein allgemeines Wohngebiet erheblich beeinträchtigt werden oder dass Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

1.3.4 Schutzgut Boden

Bodenarten

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Nr. 575 „Mittlere Niederrhein-Ebene“ und gehört zur Untereinheit „Ruhr-Emscher-Platte“. Die Niederterrasse des Rheines ist

hier relativ stark gegen den Rhein geneigt. Die gesamte naturräumliche Einheit gilt als stark urbanisiert.

Die zum Teil mehr als 2 m mächtigen Flugsande haben sich zu Podsolbraunerden und stellenweise zu vergleyten Podsolbraunerden entwickelt. Die Böden weisen geringe Sorptionsfähigkeiten und Wasserkapazitäten auf. Durch die Umgestaltung der Fläche zum Sportplatz sind die natürlichen Bodenentwicklungsprozesse nahezu flächig gestört, naturraumtypische Bedingungen können allenfalls in den unbeeinflussten Randbereichen auftreten.

Das Plangebiet ist im Bereich des Sportplatzes mit zwei je ca. 10 cm dicken Schlackenlagen belegt. Unterhalb der Schlackenlagen wurden nur gewachsene Böden oder Anschüttungen mit geringen Mengen an Fremdbestandteilen gefunden.

Bewertung

Die Auswirkungen der erhöhten Flächenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft, weil sie auf den bereits befestigten Sportplatzflächen durchgeführt werden und mit Teilentsiegelungen in Form von Gärten und Freiflächen einher gehen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Bestandsbeschreibung

Die Sondierungen auf der Sportplatzfläche zeigten, dass die beiden je ca. 10 cm dicken Schlackenlagen unterschiedlich belastet sind. Die oberste, rote Schlackenlage zeigte in der Analyse leicht erhöhte Werte an Arsen (19 mg/kg) und Blei (100 mg/kg), die an die Prüfwerte der BBodSchV heranreichen. Zink zeigte hier mit 390 mg/kg als leicht auffällig. Die schwarze Schlackenlage dagegen zeigte in der Analyse deutlich höhere Gehalte an Schwermetallen, die nachfolgender Tabelle zu entnehmen sind.

Arsen 22 mg/kg	Blei 410 mg/kg	Cadmium 4,4 mg/kg
Kupfer 150 mg/kg	Nickel 150 mg/kg	Quecksilber 7 mg/kg
Zink 26.000 mg/kg	PAK 1,22 mg/kg	

Weitere Sondierungen fanden im Umfeld des Sportplatzes und der Böschungen statt. Die Anschüttung in der Böschung zur Hochfelder Straße zeigte Mächtigkeiten bis zu 3 m und meist weniger als 5 % Nebengemengenteile wie Betonbruch und Ziegeln. Mitunter steigen die Anteile auf über 25 % an.

Auffällig war nördlich der Sporthalle bei 2,2 bis 2,4 m Tiefe eine 20 cm Lage in der Anschüttung, die wenig Schlacke und Teerpappenstückchen führt und in der Analyse 1.690 mg PAK erbrachte. Um die Belastung eingrenzen zu können wurden fünf weitere Sondierungen platziert, die keine Auffälligkeiten zeigten. Daher wird es sich um eine lokal

eng begrenzte Verunreinigung handeln, die möglicherweise bei der Grabenverfüllung nach der Verlegung von Versorgungsleitungen eingebracht wurde.

Bewertung

Wie die Sondierungen gezeigt haben, weist die untere, schwarze Schlackenlage deutlich erhöhte Schwermetallgehalte auf. Die obere, rote Schlackenlage deckt die untere Lage vollständig ab. Bei der derzeitigen Nutzung wird der Direktkontakt zur schwarzen Lage wirksam verhindert und eine akute Gefährdung für den Pfad Boden – Mensch liegt nicht vor. Allerdings sollte die schwarze Schlackenlage – und in diesem Zuge auch die rote Schlackenlage – bei den anstehenden Bodeneingriffen vollständig entfernt und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die unterhalb der Schlackenlagen anstehenden gewachsenen Böden oder Anschüttungen zeigten keine Auffälligkeiten in Schwermetall und PAK-Gehalten. Nach Abraum der Schlackenlagen werden diese Bereiche die zukünftige Oberfläche darstellen. Es ist davon auszugehen, dass auch bei zukünftigen Nutzungen keine Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden – Mensch bestehen. Gleiches gilt für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze. Bei der belasteten Sondierungsbohrung nördlich der Sporthalle handelt es sich um eine lokal begrenzte Verunreinigung.

Da die schwarze Schlackenlage durch die rote überdeckt ist und auch die lokale Verunreinigung in 2,2 bis 2,4 m Tiefe angetroffen wurde, bestehen keine Gefährdungen im Sinne eines Direktkontaktes. Auch ist nicht davon auszugehen, dass Schwermetalle in relevanten Mengen von Nutzpflanzen aufgenommen oder in das Grundwasser eluiert werden.

Im Zuge der geplanten Bauarbeiten müssen die Schlacken allerdings umsichtig und vollständig entfernt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Auch sollten die lokal angetroffenen Verunreinigungen bei den Baumaßnahmen entfernt werden.

Die nördlich der Sporthalle angetroffene Verunreinigung sollte bei den geplanten Baumaßnahmen gezielt entfernt werden. Da große Teile des Plangebiets als belastet angesehen werden müssen, erfolgte eine textliche Kennzeichnung des gesamten Plangebiets.

1.3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

Bei einigen Sondierungsbohrungen wurde Grundwasser angetroffen. Hierbei ergaben sich Flurabstände von 2 m im Norden bis 0,76 m im Südwesten. Demzufolge ergibt sich ein Grundwasserspiegel, der im Gebiet zwischen 62,0 mNN im Südwesten und voraussichtlich 57,0 mNN im Norden liegt. Als untere Begrenzung des Grundwasserleiters sind die

schlecht durchlässigen Linthforter Schichten anzusehen. Da die Wasserstände im August - also in der Zeit niedrigster Grundwasserstände - gemessen wurden, ist in den Wintermonaten mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Bewertung

Im Hinblick auf die geringen Grundwasserflurabstände und die nur sehr geringen Durchlässigkeiten im Bebauungsplangebiet ist eine Versickerung nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich.

Um die Gebäude vor eindringendem Grundwasser zu schützen, ist bei der bautechnischen Ausführung darauf zu achten, die Außenmauern gegen den Andrang von drückendem Wasser und einer Vernässung zu schützen. Daher sind die Außenwände als „weiße Wanne“ bzw. wasserundurchlässiger Beton auszuführen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

Abwasser / Niederschlagswasser

Bestandsbeschreibung

Ein Anschluss der Gebäude im Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz ist grundsätzlich möglich. Allerdings ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit mit einer voraussichtlichen Durchlässigkeit von $k_f < 10^{-6}$ m/s nicht möglich. Daher müssen sowohl das Schmutz- als auch das Niederschlagswasser in den städtischen Kanal in der Hochfelder Straße eingeleitet werden. Jedoch bietet sich die Regenwassernutzung in Form von Brauchwasseranlagen an.

Bewertung

Auf die Anlage von Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser wird aufgrund der mangelnden geologischen Gegebenheiten verzichtet.

Das Abwasser ist nach § 18a (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Infolge der geplanten Wohnnutzung fällt im Plangebiet Abwasser an, das dementsprechend durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung gereinigt und aufbereitet werden muss. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Abwasserkanal in der Hochfelder Straße eingeleitet werden. Gleiches gilt für das Niederschlagswasser.

Die Hochfelder Straße liegt im Bereich des Plangebiets im Rückstau gefährdeten Bereich. Als Maßnahme zum Schutz gegen einen eventuellen Rückstau wird ein Stauraumkanal innerhalb der Planstraße gebaut.

Für das Plangebiet besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Regenwassernutzung in Form von Brauchwasseranlagen. Eine verpflichtende Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Gleichwohl liegt es im Ermessen eines jeden Bauherrn, die Vorteile einer solchen Technologie für sich zu nutzen.

1.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Klima

Das Makroklima ist ozeanisch geprägt mit kühlen Sommern und milden Wintern. Bei vorherrschenden Westwinden betragen die Niederschläge zwischen 780 und 900 mm pro Jahr.

Das Plangebiet wird stadtklimatisch dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet. Die günstigen Strukturen sollen erhalten bleiben.

Die jetzige Nutzung des Plangebiets als Sportplatz mit einer Schotterfläche führt aufgrund der fehlenden Bebauung zu einer günstigen Belüftungssituation für die angrenzenden Wohnhäuser, die starke Aufheizung bei Sonneneinstrahlung hat ein eher hohes Temperaturniveau zur Folge.

Luft

Konkrete Angaben zur lufthygienischen Situation im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Sportplatz ist nicht von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Bewertung

Klima

Durch die Bebauung des bisherigen Sportplatzgeländes wird das Untersuchungsgebiet weiterhin dem Stadtrandklima zugeordnet. Die Bebauung führt zu einer allerdings nur kleinräumig wirksamen Verminderung der Belüftung der anschließenden Wohngebiete. Die thermische Situation wird sich ebenfalls verändern, z.T. aufgrund der geplanten Hausgärten zu einer thermisch weniger belastenden Situation.

Durch die neu anzulegenden Hausgärten wird der Grünanteil im Plangebiet erhöht. Zudem wird mit der maximalen GRZ von 0,3 eine mäßig dichte Bebauung festgesetzt. Die aufgelockerte Bebauung sowie die Nähe zu angrenzenden Waldklimaten gewährleisten günstige Luftaustauschprozesse bei austauschschwachen Wetterlagen, einer nächtlichen Überhitzung wird vorgebeugt.

Aus klimatischer Sicht kann deshalb von einer verträglichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden. Für die angrenzenden Wohngebiete wird sich der Luftaustausch voraussichtlich geringfügig verschlechtern.

Luft

Durch Hausbrand und durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen werden in geringem Umfang zusätzliche Luftschadstoffe freigesetzt, allerdings ist keine nennenswerte Erhöhung der Belastung zu erwarten.

Der Bau von Niedrigenergiehäusern und die Nutzung von Solarenergie sind aus lufthygienischer und globalklimatischer Sicht anzustreben. Dies wird aber im Bebauungsplan nicht als Pflicht festgesetzt. Jedem künftigen Hauseigentümer ist es grundsätzlich freigestellt, im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes energetische Vorteile individuell zu nutzen. Zudem sichert die für Neubauten geltende Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) bereits, dass bei der Errichtung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs des jeweiligen Gebäudes einzuhalten ist. Darüber hinaus hat die Stadt Mülheim an der Ruhr als Eigentümerin der Fläche die Möglichkeit, durch die Kaufvertragsgestaltung mehr klimaschützende Maßnahmen zu erwirken.

1.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

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

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

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

1.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde im Juli 2009 **ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**, der auch die Betrachtung des Artenschutzes umfasst, erarbeitet. Die rechnerische Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensation erfolgte auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenbewertung gemäß dem Verfahren von LUDWIG.

Die Lärmimmissionen wurden in einer **schalltechnischen Untersuchung** vom 24. Juni 2009 durch eine Ausbreitungsrechnung ermittelt. Die Ergebnisse der schalltechnischen

Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005, Beiblatt 1, und der 16. BImSchV bewertet.

Die Bodenbeschaffenheit wurde hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit in einer **„Nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung“** vom 20. November 2009 ermittelt. Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die **Klimaanalyse** der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2002 herangezogen.

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

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Zur Kompensation der geschilderten Eingriffe in den Naturhaushalt wurde der hierfür notwendige Kompensationsbedarf anhand des Verfahrens von LUDWIG (1991) mit der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotoptypen ermittelt.

Als Kompensationsmaßnahme für die Baumbeseitigungen insbesondere entlang der Böschung an der Hochfelder Straße sowie für die Beseitigung weiterer Gehölzstrukturen wird innerhalb des Bebauungsplangebietes die Pflanzung neuer Bäume vorgenommen. Diese Bäume sind in ihren Wuchseigenschaften auf die Straßenraumdimensionierung und auf die Standortverhältnisse angepasst. Hierbei ist möglichst eine Baumart innerhalb des Plangebietes zu verwenden, um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erreichen. Die folgenden Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzung von Straßenbäumen

In der mit A bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche (s. Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) sind mindestens sechs Stück hochstämmige Laubbäume der Sorte Gleditschien (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“) gleichmäßig über den öffentlichen Straßenraum verteilt zu pflanzen. Die ausgewählte Sorte ist ein geeigneter Straßenbaum und zeichnet sich durch filigranes Laub mit hoher Lichtdurchlässigkeit bei relativ schmal bleibender Krone aus. Die Pflanzgröße beträgt im Stammumfang 20-25 cm, der durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m betragen und die offene Baumscheibe soll mindestens 6 m² betragen. Die übrigen Teile der Baumscheibe können als „belastbare“ Verkehrsfläche, aber mit durchwurzelbarem Untergrund, ausgebildet sein.

Pflanzung von Bäumen in öffentlichen Grünflächen

In der mit B1 bezeichneten Fläche (s. Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) sind mindestens acht Stück hochstämmige Laubbäume in regelmäßigen Pflanzabständen zu pflanzen. In der mit B2 bezeichneten Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzgröße beträgt im Stammumfang 20-25 cm. Zu pflanzen sind in der Fläche B1 Eschen (*Fraxinus excelsior* „Geesink“) und in der Fläche B2 Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“).

Die Bäume der Grünflächen sind gleichzeitig straßenbegleitend und bilden gemeinsam mit den Straßenbäumen das öffentlich wirksame Grün.

Pflanzung von Bäumen innerhalb der Wohngebiete

In der mit C bezeichneten Fläche (s. Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) sind sechs Stück hochstämmige Laubbäume in gleichmäßigen Pflanzabständen von 12 Metern in einer parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Reihe zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m³ pro Baum bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m betragen. Die offene Baumscheibe soll mindestens 6 m² betragen. In der mit C bezeichneten Fläche ist die Anlage von Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die Standorte der Bäume sollen auf einer Grundfläche von mindestens 6 m² nicht unterbaut werden. Damit ist gewährleistet, dass einerseits die Zufahrten gebaut werden können, andererseits die neu anzupflanzenden Bäume eine ausreichend große Baumscheibe erhalten. Eine komplette Unterbauung des Böschungstreifens, die städtebaulich an dieser Stelle nicht beabsichtigt ist, wird mit dieser Festsetzung verhindert.

Tiefgaragenbegrünungen

Nicht überbaute Deckenflächen von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen. Als dauerhafte Begrünung gelten z.B. Rasenflächen. Die Anlage von Hauszugängen und Terrassen sind zulässig.

Die Festsetzung dient zur Begrenzung versiegelter Flächen bzw. zur Schaffung klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen. Sie kommt dann zum Tragen, wenn innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragenzufahrten liegen, die nicht von Gebäuden überbaut sind.

Anlage von Laubholz-Schnitthecken

Als Ergänzung zur Schaffung eines einheitlichen Straßenraumes und einer attraktiven Fußwegeverbindung über die Wohnwege zu den angrenzenden Waldflächen sind auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin einreihige Laubholz-Schnitthecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke soll auf eine Heckenbreite von mindestens 50 cm mit einer Endhöhe von maximal 1,3 m entwi-

ckelt werden. Entlang gebäudenaher Terrassen ist auf einer Länge von maximal 4 m eine Endhöhe von 2 m zulässig.

Eine Unterbrechung der Hecke für die Herstellung von Stellplatz- und Garagenzufahrten auf bis zu vier Metern Länge je Grundstück ist zulässig, ebenso ein fachgerechter Formschnitt der Hecken.

Anlage von Dachbegrünungen

Die Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünungsart ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL (2002) definiert. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates soll zwischen 5 cm und 15 cm liegen. Die Umsetzung dieser Empfehlung dient insbesondere einer besseren Niederschlagswasserretention.

Eingrünung von Standorten für Abfallsammelbehälter

Die Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter im öffentlichen Straßenraum sollen an den Rändern zu privaten Erschließungsstraßen und an den Rändern zu öffentlichen Stellplätzen mit Sträuchern, geschnittenen Laubholzhecken oder Kletterpflanzen auf gesamter Länge begrünt werden. Die Endhöhe der Begrünung soll mindestens 1,6 m Höhe, die Breite des durchwurzelbaren Pflanzstreifens mindestens 1 m betragen.

Als geschnittene Heckenpflanze wird die Hainbuche empfohlen. Alternativ können Kletterpflanzen in Kombination mit Kletterhilfen gepflanzt werden, beispielsweise Efeu. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

1.7 Monitoring

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

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

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

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

Für diese Planung sind unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Der innerhalb des Stadtteils Speldorf liegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der räumlichen Zielaussage des seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplans. Durch die vorliegende Planung kann im Rahmen der geordneten Siedlungsarrondierung das Angebot an Bauflächen für gehobenen Wohnungsbau in Mülheim an der Ruhr erhöht werden. Die geplante Wohnbebauung kann als hochwertige Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Stadthäusern eingestuft werden. Die Festsetzung der GRZ 0,3 bleibt maßvoll unter den in der BauNVO genannten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete.

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

Für die *Schutzgüter Tiere und Pflanzen*, das *Schutzgut Landschaft* und den *Artenschutz* ergeben sich Änderungen gegenüber der heutigen Situation. Wo sich heute ein Sportplatz mit rotem Aschebelag befindet, stehen künftig ca. 14 Wohneinheiten mit Nebenanlagen. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vermindert bzw. ausgeglichen, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb erforderlich sind. Insgesamt wird die Pflanzung von mindestens 21 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Auch wenn dies unter der Anzahl der beseitigten Bäume liegt, ist durch die Festsetzung dieser Pflanzungen ein ausreichender Kompensationsumfang erbracht, da die zu pflanzenden Bäume bessere individuelle Entwicklungsmöglichkeiten für den jeweiligen Kronenaufbau haben und für eine gleichmäßigere Durchgrünung des Plangebiets sorgen. Bezüglich des *Schutzgutes Boden* sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Bodenflächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit. Durch die Umsetzung der Planung sind zudem keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt handelt es sich daher nicht um erhebliche Beeinträchtigungen.

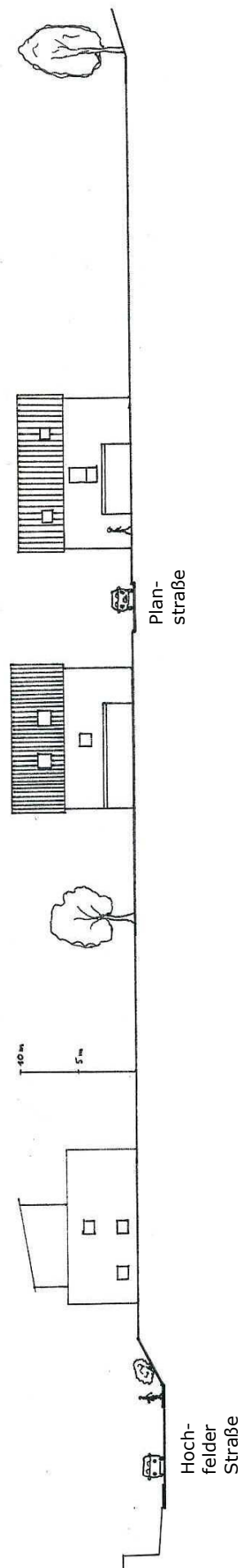
Sowohl für das *Schutzgut Wasser* als auch für das *Schutzgut Luft und Klima* sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

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

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

Die *ökologische Wertberechnung* des Bebauungsplanes „Hochfelder Straße – M 17“ liegt mit 56.378 Wertpunkten für den Planzustand geringfügig über derjenigen des Bestandes von 54.456 Wertpunkten. Ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

Anhang 1: Schematische Fassadenabwicklung beispielhafter Gebäudetypen





Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

"Hochfelder Straße - M 17"

Gemarkung: Speldorf Flur: 27 Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 - Inkrafttreten am 01.03.2010)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2003 (GV. NRW. S. 314)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Stand: 02.2010

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
WA Reines Wohngebiet
Fläche für den Gemeinbedarf
Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung
Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
OK max. 72,5 m ü. NHN
höchstzul. Gebäudehöhe (siehe Text)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Fuß / Radweg)
private Verkehrsfläche

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Text)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
zusammengehöriges Baugebiet
empfohlene öffentliche Parkflächen
Höhenpunkt m über NHN
Messungslinie
vorhandene Bäume
empfohlene Aufteilung der Nutzung
empfohlener Müllsammlerstandort

Kennzeichnungen

Altlasten im gesamten Planbereich (siehe textl. Festsetzungen)

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978-1 D 2-7120.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Stand der Planunterlagen:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.
Mülheim an der Ruhr, den

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

(Linke)
Vermessungsdirektor

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

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Amtsleiter Beigeordnete

Der Planungsausschuss der Stadt hat am der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

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

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben (mit dem im Plangebiet aufzuhebenden Bebauungsplan) in der bis einschließlich
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die eingetragenen Änderungen dieses Bebauungsplanentwurfes und in gleicher Sitzung gemäß §7 GO NW in der zur Zeit gültigen Fassung LV mit §10 BauGB den Bebauungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den
Im Auftrage des Rates der Stadt

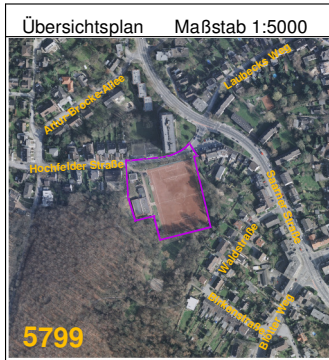
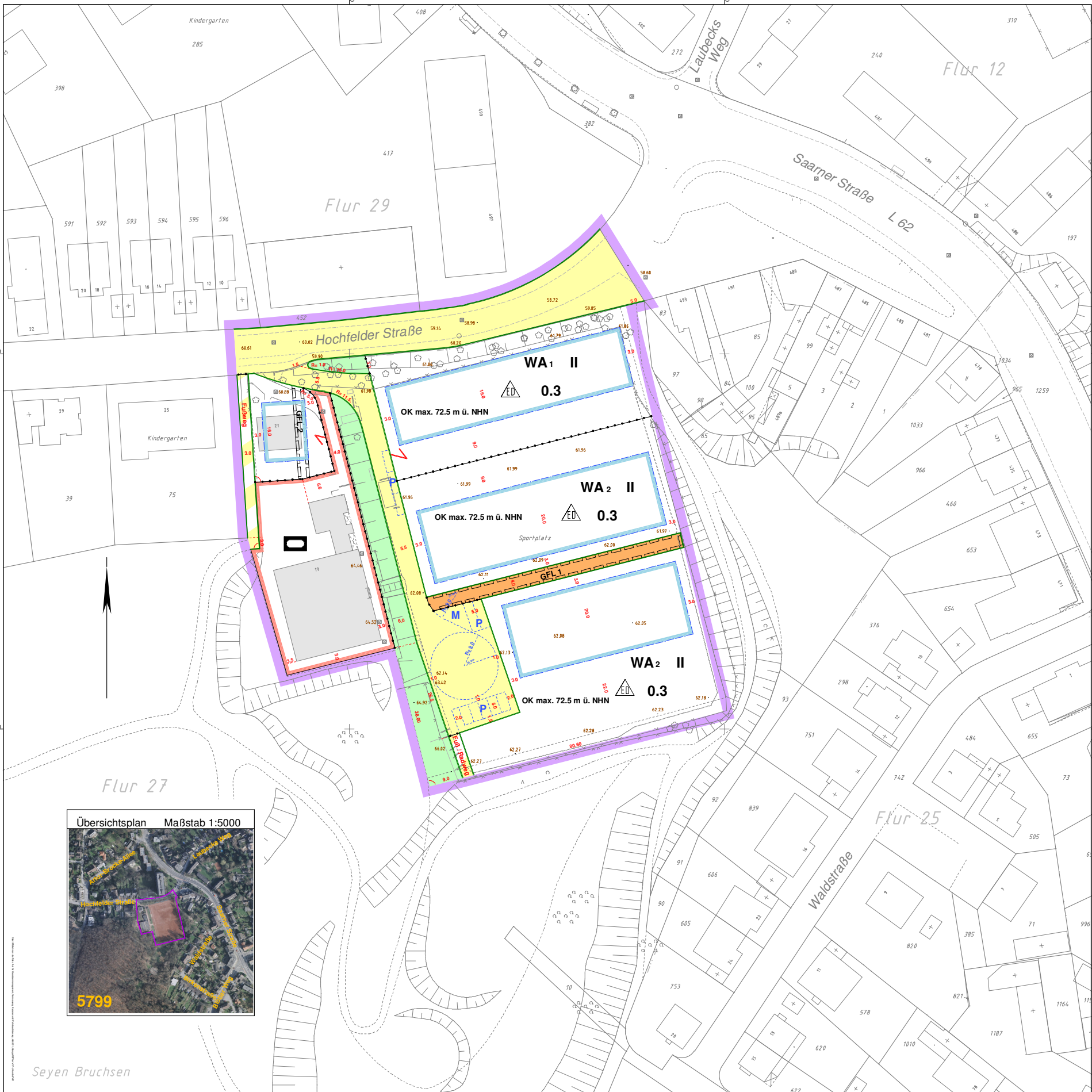
Oberbürgermeisterin Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom
Mülheim an der Ruhr, den

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

(Linke)
Vermessungsdirektor

Anlage 6 zur Drucksache Nr.: V10/0477-01



Seyen Bruchsen



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Bebauungsplan

"Hochfelder Straße - M 17"

Gemarkung: Speldorf

Flur: 27

Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 - Inkrafttreten am 01.03.2010)

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

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

Stand: 02.2010

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA Reines Wohngebiet

Fläche für den Gemeinbedarf



Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

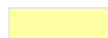
II

als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

OK max.
72,5 m ü. NHN

höchstzul. Gebäudehöhe (siehe Text)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

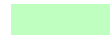


Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Fuß / Radweg)



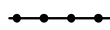
private Verkehrsfläche

Grünflächen

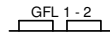


öffentliche Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen
(s. Text)

Sonstige Signaturen



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen



zusammengehöriges Baugebiet

P

empfohlene öffentliche Parkflächen

• 40,4

Höhenpunkt m über NHN



Messungslinie



vorhandene Bäume



empfohlene Aufteilung der Nutzung

M

empfohlener Müllsammelstandort

Kennzeichnungen

Altlasten im gesamten Planbereich (siehe textl. Festsetzungen)

Bebauungsplan

„Hochfelder Straße – M 17“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

1. Vorbemerkung

Im Ortsteil Speldorf, westlich des Stadtzentrums von Mülheim an der Ruhr, ist die Umnutzung der bestehenden Sportplatzanlage an der Hochfelder Straße zugunsten einer Wohnbebauung geplant. Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Einrichtung“ vor. Diese Ziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochfelder Straße – M 17“ bauplanungsrechtlich gesichert werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Kompensationsmaßnahmen der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem können die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Umweltauswirkungen minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind durch die Planung keine negativen Wirkungen zu befürchten. Da das Gebiet durch Verkehrslärm von der nahegelegenen Saarer Straße und der Hochfelder Straße vorbelastet ist, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Gleichzeitig entfällt bei Umsetzung der Planung der Lärm des Sportplatzes.

Durch die neue Planstraße werden keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ausgelöst, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden.

- Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen sowie Wald umgeben und hat aufgrund der bereits jetzt vorhandenen Überformung für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaft** sind nicht zu erkennen.
- Im Hinblick auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** stellt die Beseitigung der Randbepflanzung des Sportplatzes und auf der Böschung an der Hochfelder Straße einen erheblichen Eingriff dar. Aufgrund des geringen Alters dieser Bestände ist der Eingriff jedoch ausgleichbar. Die Kompensationsmaßnahmen, insbesondere in Form von Ersatzpflanzungen, können innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden.
- Der **Artenschutz** wurde in einem Fachbeitrag hinsichtlich der 213 in Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten untersucht. Gemäß dem Messtischblatt 4506 „Mülheim“ handelt es sich um 44 zu erwartende bzw. potentiell vorkommende Arten (34 Vogelarten, 5 Säugetiere / Fledermausarten, 3 Amphibienarten und je 1 Reptilien- und Libellenart). Das Plangebiet stellt allerdings nur einen sehr kleinen Teilausschnitt des Messtischblattes dar.

Für die potentiell vorkommenden fünf Fledermausarten ist das Vorkommen von Sommerquartieren im unmittelbaren Bereich der bestehenden Sportanlage aufgrund der vorhandenen Strukturen unwahrscheinlich. Da die Flächen auch als Jagdrevier kaum geeignet bzw. von besonderer Bedeutung sind, ist eine Beeinträchtigung der Fledermäuse auf Basis der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Bezüglich der planungsrelevanten Amphibienarten sowie der Reptilien- und Libellenart bestehen keine Hinweise auf konkrete Vorkommen im Plangebiet, zudem bestehen keine geeigneten Biotop- und Habitatstrukturen. Auch für alle 34 planungsrelevanten Vogelarten kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden bzw. das Verbotstatbestände ausgelöst werden. Den Arten fehlen entweder geeignete Habitatstrukturen oder aber es ergeben sich durch die Umwandlung der Sportanlage in ein allgemeines Wohngebiet keine rechtlich relevanten Auswirkungen.

Aufgrund der vorliegenden Daten ist nicht davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten durch die Umwandlung der Sportanlage in ein allgemeines Wohngebiet erheblich beeinträchtigt werden oder dass Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

- Hinsichtlich des **Schutzguts Boden** werden die Auswirkungen der erhöhten Flächenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen insgesamt als gering bis mittel eingestuft, weil sie auf den bereits befestigten Sportplatzflächen durchgeführt werden und mit Teilentsiegelungen in Form von Gärten und Freiflächen einher gehen.

Eine orientierende Gefährdungsabschätzung hat gezeigt, dass die untere, schwarze Schlackenlage des Sportplatzbelages deutlich erhöhte Schwermetallgehalte aufweist. Derzeit deckt die obere, rote Schlackenlage die untere Lage vollständig ab, so dass eine akute Gefährdung für den Pfad Boden – Mensch zur Zeit nicht vorliegt. Im Zuge der geplanten Bauarbeiten müssen die Schlacken allerdings umsichtig und vollständig entfernt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Gleiches gilt für eine lokal angetroffene Verunreinigung nördlich der Sporthalle.

Da große Teile des Plangebiets als belastet angesehen werden müssen, erfolgte eine textliche Kennzeichnung des gesamten Plangebiets.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen. Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Bei einigen Sondierungsbohrungen wurde Grundwasser angetroffen.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände von 2 m im Norden bis 0,76 m im Südwesten und den nur sehr geringen Durchlässigkeiten des Bodens ist eine Versickerung im Plangebiet nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Daher wird auf die Anlage von Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser verzichtet.

Bei der bautechnischen Ausführung der Gebäude sind diese Gegebenheiten zu berücksichtigen, d.h. die Außenwände sind als „weiße Wanne“ bzw. wasserundurchlässiger Beton auszuführen. Da eine diesbezügliche Festsetzung nicht möglich ist, erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

Die Hochfelder Straße liegt im Bereich des Plangebiets im Rückstau gefährdeten Bereich, daher wird als Maßnahme zum Schutz gegen einen eventuellen Rückstau ein Stauraumkanal innerhalb der Planstraße gebaut.

- Für das **Schutzgut Klima und Luft** ist durch die Bebauung keine relevante Veränderung der lufthygienischen Situation des Plangebietes und des Umfeldes zu erwarten. Somit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft ausgelöst.

Die Festsetzung der GRZ 0,3 bedingt eine aufgelockerte Bebauung mit Hausgärten, die zusammen mit der Nähe zu angrenzenden Waldklimaten günstige Luftaustauschprozesse bei austauschschwachen Wetterlagen gewährleisten und einer nächtlichen Überhitzung vorbeugen. Für das Schutzgut Klima sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen.

- Kultur- und Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist daher nicht betroffen.

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Regionalforstamtes Ruhrgebiet, der Unteren Bodenschutzbehörde, der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst), des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, der Unteren Landschaftsbehörde, der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft, der Berufsfeuerwehr, der Unteren Wasserbehörde, der Leitungsträger medl und RWW sowie der Bezirksregierung Arnsberg Hinweise geäußert, die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen Berücksichtigung fanden.

Den Hinweisen der Unteren Bodenschutzbehörde in Bezug auf Altlasten wurde gefolgt, indem das Plangebiet textlich gekennzeichnet wurde.

4. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Sammeleingabe mehrerer Bürger sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsversammlung bezogen sich zum einen auf den Grundsatzbeschluss der Umnutzung des Sportplatzes als Wohnbaufläche, zum anderen wurde auf die Topographie, die Baugrundverhältnisse, die Umweltauswirkungen und den Stellplatzbedarf hingewiesen. Die Anregungen führten dazu, dass die Planvariante mit der Stichstraße anstelle der Ringerschließung zur Grundlage der weiteren Bearbeitung wurde. Zudem wurden eine Schalltechnische Untersuchung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung erarbeitet und die Ergebnisse im Rahmen der Abwägung sowie in der Begründung mit Umweltbericht berücksichtigt.

Die Höhe der Gebäude sowie deren mögliche Grundflächengröße gab ebenfalls Anlass zur Kritik. Im Plangebiet wurden Baugrenzen, die Höhe der Gebäude als maximale Oberkante sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Größe, die Höhe und die Gestaltung der künftigen Gebäude ist innerhalb dieses Rahmens begrenzt, um den künftigen Bauherren einen individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Eine darüber hinausgehende Beschränkung der Wohnfläche der einzelnen Gebäude erfolgt nicht.

Dem Hinweis auf einen Bombenblindgänger wurde nachgegangen, ohne dass ein solcher gefunden wurde.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Bedenken gegen die Ausführung der Planung vom Gesundheitsamt vorgebracht, da mit dem Sportplatz Hochfelder Straße eine wohnortnahe Sportanlage wegfallen wird. Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr zugrunde, daher führten die Bedenken zu keiner Planänderung. Durch die Aufgabe der Sportplatznutzung an der Hochfelder Straße entstehen nach Angabe des zuständigen Eigenbetriebes MSS keine

Sportflächendefizite in Bereich Speldorf, so dass eine negative Beeinträchtigung der sportlichen Aktivitäten insbesondere bei Jugendlichen nicht gesehen wird.

Seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wurde ein Hinweis geäußert, der im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.

Dem Hinweis des RWW bezüglich notwendiger Mindestabstände zwischen Hydranten wurde nicht gefolgt, da es sich hierbei um eine Forderung der Berufsfeuerwehr handelt.

Die Hinweise der Behindertenkoordinatorin und des Amtes für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen bezüglich der Grünflächenfestsetzung führten zu keiner Planänderung.

Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde, zum Thema Klima und Luft sowie zum Lärmschutz wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Der Hinweis zum Lärmschutz wurde zudem im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der nachträglichen Empfehlung des Umweltamtes, die Baumpflanzungen ausschließlich auf öffentlichen Flächen durchzuführen, kann nicht gefolgt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Hecken sowie die Baumpflanzungen sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme. Die Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen sind gleichzeitig Teil des zwischen dem Fachgutachter, Landschaftsarchitekt Dirk Glacer, und dem Umweltamt abgestimmten Landschaftspflegerischen Begleitplans. Eine Erweiterung der Erschließungsstraße lässt die zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr zu, so dass teilweise auf private Flächen ausgewichen werden muss.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

7. Begründung der gewählten Planungsalternative

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Sportplatz unverändert bestehen, allerdings nicht mehr so intensiv genutzt wie bisher, da der VfB Speldorf künftig auf einem anderen Platz trainiert und lediglich der Schulsport sowie zwei Jugendmannschaften des Turnerbunds Speldorf die Fläche nutzen würden.

Denkbar wäre eine Umnutzung der Fläche als Grünanlage mit Ausweitung der benachbarten Grün- und Waldflächen. Das wäre nach der gesamtstädtischen Klimaaanalyse aus dem Jahr 2002 wünschenswert, ist aber aus städtebaulichen Gründen auf dieser bereits baulich stark „überformten“ Fläche nicht vertretbar. Zudem müssten für die Erschließung

neuer Wohnbauflächen sonst bisher ungenutzte Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Da weiterhin eine Nachfrage an erschlossenen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für hochwertige Mehrfamilienhäuser besteht und die unmittelbare Nachbarschaft vom Wohnen geprägt ist, wird an dieser Stelle der Wohnnutzung in gut erschlossener Lage der Vorrang gegenüber anderen möglichen Planungsalternativen gegeben.

Bebauungsplan

"Hochfelder Straße – M 17"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 09.03.2010 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 12.04.2010 bis einschließlich 12.05.2010 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 12.08.2010

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 08.07.2010 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 08.07.2010 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 12.08.2010

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

