Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Marienhof - M 19 (v)"

Text,

Begründung und Umweltbericht

zum Entwurf

und

zur Satzung

Anlage 4 zur Drucksache Nr. V 07/0591-01

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)"

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Speldorf

Textliche Festsetzungen

Stand: 20.09.2007

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316).

Vorhabenträgerin: Hitzbleck Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH
Hedwigstraße 1
47058 Duisburg,
vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Dipl.-Kfm. Karl E. Hitzbleck
Herr Dipl.-Ing. Rüdiger Tulodziecki-Berg

Planungsbüro: Büro für Architektur und Planung - bap
Dipl.-Ing. A. Hetschold / Dipl.-Ing. R. Sunder
Schlachthofstaße 27
58455 Witten

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Marienhof – M 19 (v)“

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den einzelnen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig: — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sowie § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. — § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den einzelnen Baufeldern dürfen den jeweiligen Grundstücksflächen Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten privaten Stellplatzflächen hinzugerechnet werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 sowie § 21 a Abs. 2 BauNVO

2.2 Für folgende Baufelder werden die angegebenen Firsthöhen festgesetzt: — § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- Baufeld WA_5 — 59,3 m über NHN
- nordwestliches Baufeld WA_6 — 60,0 m über NHN.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.

Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden. § 23 Abs. 3 BauNVO

4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

4.1 Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

4.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

- Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 7,5 m² sowie
- Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,

zulässig.

4.3 Die innerhalb einzelner Baufelder festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den jeweiligen Baufeldern zugeordnet. Die über das Geh- und Fahrrecht GF_1 angediente Gemeinschaftsstellplatzfläche wird auch dem Baufeld WA_2 zugeordnet. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

5. Gestaltung und Begrünung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5.1 Die in den Baufeldern WA_4 bis WA_7 mit Pultdach festgesetzten obersten Geschosse dürfen gegenüber einzelnen Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt werden.

5.2 Für Gebäude, die ohne Grenzabstand zueinander errichtet werden, sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien auch in Form und Farbe zu verwenden.

5.3 Solaranlagen sind allgemein zulässig.

5.4 Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende, frei wachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

5.5 Die zum Halbach orientierten Fassaden der Garagen bzw. Carports innerhalb der Baufelder WA_5 und WA_6 sind mit einer immergrünen Rank-Bepflanzung zu versehen. Die Begrünung ist fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB

In Ergänzung zu den außerhalb des Verfahrensgebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unvermeidbar sind, zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Maßnahmen festgeschrieben:

<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u>

- Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Garagen - Vorflächen sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich Wasser aufnahmefähigem Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.
- Oberflächenveränderungen und Eingriffe innerhalb des geschützten Wurzelraums zu erhaltender Ge-

hölze sind nur unter Beachtung der Baumschutzsatzung und der ZTV Baumpflege in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.

- Die innerhalb der privaten Grünfläche P_2 vorhandene Obstbaumwiese ist dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Flächen für das Straßenbegleitgrün sind mit einer dauerhaften, mindestens bodendeckenden Strauchschicht zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.
- Hausgärten sind mindestens an den von außen sichtbaren Grenzen mit Hecken aus einer oder mehreren heimischen Laubgehölzarten einzufassen.
- Die Garagen- bzw. Carport-Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung aus Sedum-Sprossen mit mindestens 6 Arten und einer Substratstärke von 7 cm auszustatten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.

<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u>

- Innerhalb des Vorhabengebietes sind 82 Laubbäume mit mindestens 20 cm Stammumfang anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu sichern oder in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde alternativ auszugleichen.
- Im Bereich der privaten Grünfläche P_2 ist außerhalb der vorhandenen Obstbaumwiese eine Rasenfläche mit Gehölzanpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Die privaten Grünflächen P_1 und P_3 sind als Rasenflächen anzulegen und einschließlich der vorhandenen geschützten Laubbäume dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.

7. Sonstige Festsetzungen

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Rechten zur Belastung festgesetzten Flächen werden wie folgt belastet:

G_1 Gehrecht für die Allgemeinheit zulasten der WA_1 und WA_2 .

G_2 Gehrecht für die Allgemeinheit zulasten des WA_3.

GF_1 Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Anlieger des WA_2, sofern eine bauordnungsrechtliche Zuordnung von Stellplätzen aus der angrenzenden Gemeinschaftsstellplatzfläche zum WA_2 erfolgt.

GF_2 Gehrecht für die jeweiligen Anlieger des WA_6 sowie beschränktes Fahrrecht zur Andienung und Pflege der angrenzenden Grünflächen.

GFL_1 Geh- und Fahrrecht für das hinten liegende Doppelhausgrundstück des WA_4 sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

GFL_2 Geh- und Fahrrecht für das hinten liegende Doppelhausgrundstück des WA_5 sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

GFL_3 Gehrecht sowie beschränktes Fahrrecht (Andienung durch Rettungsfahrzeuge sowie im Einzelfall, z.B. für Umzugswagen) für die jeweiligen Anlieger des WA_7 sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

II Allgemeine Hinweise

1 Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Vorhabengebietes 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz / der Unteren Landschaftsbehörde abzunehmen.

2 Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (NachbG NW) zu beachten.

3 Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstellen Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 und 16 DSchG NRW

4 Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

5 Abfallentsorgung

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

6 Niederschlagswasserversickerung

Jede alternative Niederschlagswasserversorgung (z.B. Versickerung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

7 DB-Trasse

Bei Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen ist dauerhaft sicherzustellen, dass weder die Sichtverhältnisse noch der Regellichtraum eingeschränkt werden. Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes durch herabstürzende Bäume oder Äste ist auszuschließen.

Der Vegetationsrückschnitt geht zu Lasten des Verursachers.

Oberflächenwasser darf der Bahnanlage nicht zugeführt werden.

Der unbefugte Zugang der Bahnanlage ist durch dauerhafte Auszäunung sicherzustellen.

8 Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabengebietes beträgt 48 m³/h.

§ 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG)

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen.

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

9 Bergbaueinwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden". Eigentümerin des Bergwerkfeldes ist die Ruhrkohle AG, vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.
Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

10 Bauliche Maßnahmen für Behinderte

Bei der Errichtung der Bauvorhaben innerhalb der Baufelder WA_1 und WA_2 sind die Bestimmungen des § 55 Landesbauordnung (Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen) zu beachten.

Anlage 5 zur Drucksache Nr. V 07/0591-01

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Marienhof – M 19 (v)"

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Speldorf

Begründung einschließlich Umweltbericht

Stand: 20.09.2007

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316).

Vorhabenträgerin: Hitzbleck Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH
Hedwigstraße 1
47058 Duisburg,
vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Dipl.-Kfm. Karl E. Hitzbleck
Herr Dipl.-Ing. Rüdiger Tulodziecki-Berg

Planungsbüro: Büro für Architektur und Planung - bap
Dipl.-Ing. A. Hetschold / Dipl.-Ing. R. Sunder
Schlachthofstaße 27
58455 Witten

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Räumliche und strukturelle Situation

1. Geltungsbereich
2. Vorhandene Bebauung und Struktur des Vorhabengebietes
3. Halbach
4. Infrastruktur

III. Planungsrechtliche Situation

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)
2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)
3. Flächennutzungsplan (FNP)
4. Geltendes Baurecht

IV. Anlass der Planaufstellung

V. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

1. Städtebauliches Konzept
2. Gestaltungskonzept
3. Erschließungskonzept
4. Entwässerungskonzept

VI. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksfläche
4. Garagen, Carports und Nebenanlagen
5. Gestaltung und Begrünung
6. Erschließung einschließlich ruhender Verkehr
   - 6.1 Straßenplanung einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
   - 6.2 Ruhender Verkehr
7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

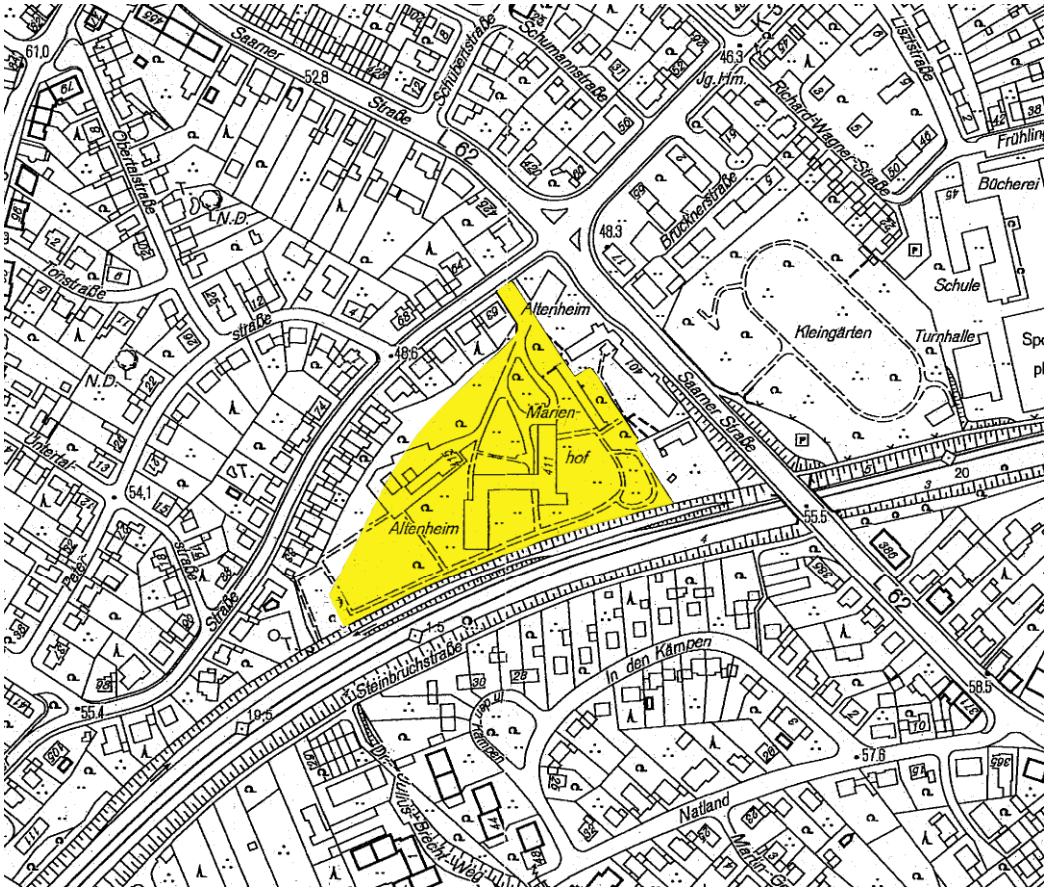
VII. Städtebauliche Kenndaten

VIII. Planungsalternativen

IX. Kosten

Teil B: Umweltbericht

I. Räumlicher Geltungsbereich



Gemarkung	Mülheim an der Ruhr - Speldorf
Flur	25
Flurstücke (vollständig)	193, 1064
Flurstücke (teilweise)	791, 901, 1071 und 1078.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im nord-westlichen Verlauf der Karlsruher Straße durch vorhandene I-II-geschossige Wohnbebauung und dem vorgelagerten Lauf des Halbachs
- im Nord-Osten durch die Bebauung entlang der Saarner Straße bzw. das in Dritteigentum befindliche Flurstück 779
- im Süd-Osten durch den Verlauf der nur noch geringfügig befahrenen Güterbahntrasse Mülheim-Duisburg sowie
- im Süd-Westen durch eine Baulastfläche für den Halbach.

II. Räumliche und strukturelle Situation

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" befindet sich im Stadtteil Speldorf zwischen Karlsruher Straße, Saarner Straße und Güterbahntrasse. Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 3,0 km östlich des Vorhabengebietes. Die Stadtgrenze zu Duisburg ist ca. 1,0 km entfernt. Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Speldorf, Flur 25 gelegenen Flurstücke 193 und 1064 sowie Teile der Flurstücke 791, 901, 1071 und 1078 mit einer Fläche von insgesamt ca. 22.170 m² und grenzt sich wie folgt ab:

- im nord-westlichen Verlauf der Karlsruher Straße durch vorhandene I-II-geschossige Wohnbebauung und den vorgelagerten Lauf des Halbachs
- im Nord-Osten durch die Bebauung entlang der Saarner Straße bzw. das in Dritteigentum befindliche Flurstück 779
- im Süd-Osten durch den Verlauf der nur noch geringfügig befahrenen Güterbahntrasse Mülheim-Duisburg sowie
- im Süd-Westen durch eine Baulastfläche für den Halbach.

Für die Einbeziehung der Gebäude- und Freiflächen der Caritas entlang der Saarner Straße 399 bis 401 besteht kein bauplanungsrechtliches Erfordernis. Daher wurde das Vorhabengebiet nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um diesen Bereich reduziert. Gleiches gilt für den Halbach-Bereich: Zur Verdeutlichung, dass der Halbach sowie die im Uferrandstreifen vor einigen Jahren durchgeführte Renaturierung durch die aktuelle Planung unberührt bleiben, wurde die Vorhabengebietsgrenze entsprechend nach Südosten verlegt. Die neue Abgrenzung berücksichtigt auch eine bestehende Baulast, die der funktionalen Sicherung des Gewässers und seiner Unterhaltung dient.

2. Vorhandene Bebauung und Struktur des Vorhabengebietes

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das mit einem II- bis IV-geschossigen Altenpflegeheim und größeren II-geschossigen Nebengebäuden bestanden ist. Es steht im Eigentum des Caritasverbandes für die Stadt Duisburg e.V., die hier seit 50 Jahren die Seniorenanlage "Marienhof" betreibt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen reichen bis auf Höhe Karlsruher Straße 75 in das Gelände hinein. Südlich hiervon befindet sich ein Bereich (ca. 2.300 m²), der als Waldfläche im Sinne des Bundeswald-/ Landesforstgesetzes NRW einzustufen ist. Südwestlich davon erstreckt sich eine Obstwiese.

Insgesamt ist die Wohnanlage parkartig angelegt und durchgrünt. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest geringfügig ab.

3. Halbach

Verschiedene bauliche Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte haben im Umfeld des Vorhabengebietes dazu geführt, dass der angrenzende Halbach derzeit nicht mehr in seinem angestammten Bachbett verläuft bzw. nur noch Teilabschnitte mit unterschiedlicher Ausgestaltung und hydraulischer Funktion aufweist. Ein Anschluss an das ursprüngliche Quellgebiet nordöstlich des Speldorfer Friedhofs besteht nicht mehr.

Erst im Grenzbereich des Vorhabengebietes tritt wieder ein teilweise offenes Bachbett auf. Hier besteht auf Höhe der Wohngebäude Karlsruher Straße 73 bis 79 außerhalb des Vorhabengebietes auf dem Grundstück der Caritas eine Baulasteintragung. Diese wurde im Rahmen der seinerzeitigen Verlegung des Halbaches in das heutige Bachbett 1995 eingetragen und dient der funktionalen Sicherung des Gewässers und seiner Unterhaltung. Innerhalb eines Gewässerschutzstreifens sind hier zahlreiche Baumanpflanzungen anzutreffen, die im Zuge der früheren Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahme vorgenommen wurden (Erlen und Kopfweiden).

Der Halbach quert das Vorhabengebiet im Einfahrtsbereich der vorhandenen Erschließungsstraße. Auch im weiteren, nordöstlich über das Vorhabengebiet hinausreichenden Verlauf des Halbachs wird dieser in verrohrter Lage geführt und tritt erst wieder im Bereich der Galopprennbahn in Mülheim Speldorf zu Tage.

4. Infrastruktur

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Gas, Telefon u.ä. ist über die vorhandene Erschließungstrasse mit Anschluss an die Karlsruher Straße gewährleistet.

Die verkehrstechnische Anbindung des Verfahrensgebietes erfolgt über die Karlsruher Straße. Über die Saarner Straße ist im weiteren Verlauf der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Bundesautobahnen BAB A 40 / BAB A 3 gegeben.

Im Bereich der Saarner Straße befindet sich die Bushaltestelle "Karlsruher Straße" der Buslinien 122 und 135, die aus dem Vorhabengebiet fußläufig erreichbar ist. Die an der Duisburger Straße gelegenen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 1 km Entfernung.

Kirchliche und soziale, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schulen sowie Arztpraxen sind im Umfeld vorhanden.

Zu der Seniorenanlage Marienhof gehört auch die III-geschossige Wohnanlage entlang der Saarner Straße 399 bis 401 mit 39 Seniorenwohnungen und Begegnungsstätte. Diese liegt ebenso wie die unmittelbar im Kreuzungsbereich Saarner Straße / Karlsruher Straße befindliche Grundstücksfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Vorhabenträgerin sieht hier u.a. die Einrichtung der neuen Begegnungsstätte für den Caritasverband sowie die Errichtung von Arztpraxen und einer Apotheke vor.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

In dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 liegt das Vorhabengebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1985 liegt das Vorhabengebiet im angebundenen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Broich-Speldorf.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar. Ferner sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Alteneinrichtungen, symbolisiert.

4. Geltendes Baurecht

Für das Vorhabengebiet bestehen Festsetzungen des Fluchtlinien- und Bebauungsplanes für das Gelände zwischen Blötter Weg, Eisenbahnlinie Speldorf / Wedau und Saarner Straße, förmlich festgestellt am 21.02.1957. Diese werden, soweit erforderlich, mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marienhof – M 19 (v)" aufgehoben.

IV. Anlass der Planaufstellung

Der Caritasverband für die Stadt Duisburg e.V. betreibt die Seniorenanlage Marienhof an der Saarner Straße in Mülheim-Speldorf, bestehend aus einem vollstationären Pflegeheim mit 102 Betten, 39 Seniorenwohnungen und einer Begegnungsstätte.

Angesichts der notwendigen Anpassung der teilweise veralterten Baustrukturen an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Seniorenbetreuung wird eine Bebauung mit dem Ziel, diesen Standort für die vollstationären Pflegeangebote und Seniorenwohnen zu sichern und mit sinnvollen zusätzlichen Wohn- und Betreuungsangeboten nachhaltig zu stärken, erforderlich.

Dabei bedingt die Aufrechterhaltung eines wirtschaftlichen und zukunftsorientierten Betriebes des Standortes Marienhof eine völlige Neugestaltung der betrieblichen Ausrichtung als Einrichtung für vollstationäre Pflege der so genannten 5. Generation. Ergänzend wird eine Arrondierung des Leistungsspektrums im Sinne von Betreutem /Service-Wohnen sowie artverwandter Nutzungen des Wohnungsbaus wie Wohngruppenbildung und Mehr-Generationen-Wohnen und integrierter Einfamilienhausbebauung angestrebt.

Bei der Planung der Baukörperstellung und -ausrichtung ist zu berücksichtigen, dass der zeitlose Übergang zwischen der Aufgabe der Altnutzung sowie der Aufnahme der Neunutzung gewahrt bleiben muss. Dies bedingt folgende zeitliche Restriktionen:

1. Planung und Errichtung der Neuanlage,

2. Aufgabe und Rückbau der Altanlage,
3. Arrondierungsbebauung.

Die Errichtung der Neubauten für die zentralen Pflegeeinrichtungen an gleicher Stelle wie bisher schließt sich somit aus. Ferner bestehen Nutzungssynergien und funktionale Zusammenhänge zwischen den einzelnen Baukörpern, die eine bestimmte räumliche Zuordnung der baulichen Anlagen bedingen.

Auf der Basis dieser Restriktionen wurde seitens der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Caritasverband für die Stadt Duisburg e.V. die vorliegende städtebauliche Konzeption entwickelt. Diese geht von einem langjährigen Pachtverhältnis für die neu zu errichtenden sozialen Einrichtungen zwischen den Vertragsparteien Vorhabenträgerin und Caritasverband aus.

V. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

1. Städtebauliches Konzept

Die geplanten Vorhaben einschließlich Baukörperstellungen und -dimensionierungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)") in Verbindung mit der im Durchführungsvertrag verankerten Projektbeschreibung.

Kern dieses städtebaulichen Konzeptes bildet der Neubau des Altenpflegeheimes (WA_1), in dem die 102 Pflegeplätze des bisherigen Heimes ersetzt werden. Um einen nahtlosen Übergang der Unterbringung zu gewährleisten, muss das neue Gebäude neben dem alten errichtet werden. Hierfür bietet sich die Lage in der Nähe des Einfahrtsbereiches im Nordosten des Verfahrensgebietes an. Das Heim wird in III-geschossiger Bauweise mit zwei Südflügeln errichtet. Vor dem Eingangsbereich öffnet sich eine platzartige Freifläche zum Empfang und Aufenthalt mit kurzer fußläufiger Verbindung zu den Flächen für den ruhenden Verkehr. Im Dienstleistungs- und Servicebereich sind Komplementärnutzungen wie Bistro/Cafeteria, ein Kiosk, Friseur sowie medizinische und therapeutische Praxen aus den Bereichen Psychotherapie, Podologie und Logopädie denkbar.

Zwecks Ausnutzung bestehender Nutzungssynergien und funktionaler Zusammenhänge werden im unmittelbar südwestlichen Anschluss an das Altenpflegeheim zwei Gebäude errichtet, in denen Betreutes / Service-Wohnen angeboten wird

(WA_2). Die III-geschossige Bebauung ist mit nach Süden geöffneten Flügeln geplant.

In einem II-geschossigen Atriumhaus (WA_3) sind 6 Wohneinheiten geplant, die ebenfalls mit Serviceeinrichtungen wie beispielsweise Notruf ausgestattet werden. Die Einheiten werden als Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 80 und 120 m² angeboten.

Im nordwestlichen Geltungsbereich entlang des Uferrandstreifens des Halbaches ist eine lockere Arrondierungsbebauung in Form von 7 Einfamilienhäusern vorgesehen (WA_4 und WA_5). Diese Bebauung nimmt die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung entlang der Karlsruher Straße auf. Die Erschließung des jeweils hinten liegenden Doppelhauses erfolgt über einen privaten Wohnweg. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Einzel- und Doppelhausbebauung werden durch eine private Grünfläche unterbrochen (P_1), die der Sicherung einer Baumgruppe, bestehend aus altem, erhaltenswerten Baumbestand, dient. Diese Grünfläche wird als Parkanlage angelegt und steht zum Verweilen und Spielen den zukünftigen Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung.

Im südwestlichen Anschluss sind 11 Wohneinheiten in drei kleinen Hausgruppen geplant (WA_6 und WA_7). Mit diesem Angebot wird das vielseitige Spektrum um eine beliebte Wohnform für junge Familien ergänzt und trägt damit zu der Zielsetzung des Neben- und Miteinanders der Generationen bei.

In die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" wurde die zukünftige Grundstücksaufteilung beispielhaft eingetragen. Diese verdeutlicht auch die Zielsetzung der Ausrichtung der Hausgartenfreiflächen nach Süden bzw. Südwesten.

Zusammenfassend gliedern sich die Segmente wie folgt:

- III-geschossiges Altenpflegeheim für 102 Pflegeplätze nebst Service-Einrichtungen (WA_1),
- 2 III-geschossige Gebäude mit ca. 32 Service-Wohnungen (WA_2),
- II-geschossiges Atriumhaus mit ca. 6 Wohneinheiten (WA_3),
- 7 II-geschossige Wohngebäude in Form von 3 Doppel- und 1 Einfamilienhaus südlich des Halbaches (WA_4 und WA_5) sowie

- 11 II-geschossige Wohngebäude, aufgeteilt in 2 Hausgruppen mit je 4 bzw. 1 Hausgruppe mit 3 Einheiten (WA_6 und WA_7).

2. Gestaltungskonzept

Dem städtebaulichen Konzept liegt die Zielsetzung einer belebten durchgrünten Wohnanlage zugrunde. Dabei werden vorhandene Vegetations- und Gehölzstrukturen so weit wie möglich erhalten und in die städtebauliche Konzeption einbezogen. Hierdurch entstehen Grüninseln als multifunktional nutzbare Aufenthalts- und Spielflächen, zu denen als größere Einheiten die privaten Grünflächen P_1 bis P_3 zählen.

Insbesondere entlang der Vorhabengebietsgrenze des WA_1 können zahlreiche Bäume erhalten bleiben. Ferner wurde zum Erhalt eines erhaltenswerten Ahorns innerhalb des Baufeld WA_4 die Planung angepasst.

Den individuell nutzbaren Wohneinheiten sind privat nutzbare Gartenflächen zugeordnet. Diese sind als Hausgärten anzulegen und weitgehend durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu vernetzen.

Die geplanten Außenanlagen entsprechen den Kriterien der Barrierefreiheit.

3. Erschließungskonzept

Bei den Baufelder WA_1 bis WA_3 handelt es sich um Nutzungen, bei denen mit erhöhtem Besucherverkehr zu rechnen ist. Daher liegen diese dem Einfahrtsbereich am nächsten und werden über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Separationsprinzip erschlossen. Dabei werden die Gehwege teilweise durch die begrünten Freiflächen der Privatgrundstücke geführt. Diese attraktive Wegeverbindung wird über entsprechende Gehrechte für die Allgemeinheit abgesichert. Die vorhandene Fußwegeverbindung aus dem Vorhabengebiet zu der in der Saarner Straße befindlichen Bushaltestelle "Karlsruher Straße" bleibt erhalten.

Die Erschließung der südwestlichen Wohnbebauung erfolgt über einen zweiten Erschließungsring. Dieser wird ebenfalls öffentlich und wird zudem als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" mit Wohnstraßencharakter errichtet. Die hinten liegenden Doppelhäuser in den Baufeldern WA_4 und WA_5 sowie die Hausgruppe WA_7 werden über private Wohnwege erschlos-

sen. Für die beiden Hausgruppen WA_6 sind ferner rückwärtige Erschließungswege vorgesehen, über die zum Teil auch die angrenzende Grünfläche unterhalten werden kann.

Insgesamt sind die öffentlichen Verkehrsflächen so anzulegen, dass sie auch den Anforderungen an die Befahrbarkeit durch ein III-achsiges Müllfahrzeug genügen.

Der ruhende Verkehr wird in Stellplatzanlagen oder Einzelgaragen, -carports oder -stellplätzen nachgewiesen. Zusätzlich wird innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen der erforderliche Parkraum für den Besucherverkehr zur Verfügung gestellt.

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Gas, Telefon u.ä. ist über die Planstraßen mit Anschluss an die Karlsruher Straße gewährleistet.

Zur Gewährleistung der Wertstoffsammlung bietet die Vorhabenträgerin außerhalb des Vorhabengebietes auf dem Eckgrundstück Saarner Straße / Karlsruher Straße eine entsprechende Aufstellfläche an.

4. Entwässerungskonzept

Das Vorhabengebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. Die öffentlichen Vorflutkanäle verlaufen in der Karlsruher Straße und in der Saarner Straße.

In Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr sind für das Vorhabengebiet folgende Rahmenbedingungen definiert worden:

- Eine Einleitung der Niederschlagswässer in den Halbach schließt sich nach den vorliegenden Erkenntnissen aus, da der Halbach über keine Aufnahmekapazitäten verfügt.
- Die Errichtung eines Trennsystems mit Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hier: Halbach) ist aufgrund der fehlenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Halbachs nicht vertretbar.
- Entsprechend schließt sich auch eine Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb des Vorhabengebietes mangels erforderlicher Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden aus (siehe Anlage 8).
- Als Vorfluter stehen die öffentlichen Kanäle in der Karlsruher Straße und in der Saarner Straße jeweils mit nur begrenzten Aufnahmekapazitäten zur Ver-

fügung. Aus hydraulischer Sicht wird eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Karlsruher Straße vorgesehen. Die maximal zulässige Einleitungsmenge (für das Vorhabengebiet und das daneben liegende 34er-Gebiet) ist gemäß hydraulischen Vorberechnungen insgesamt auf Q_{ab} = 45 l/s zu begrenzen, d.h. für die Entwässerung des gesamten Plangebietes mit einem Bedarf in dieser Größenordnung wird eine Drosselung in Verbindung mit einem Regenrückhalteraum erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen entsprechenden Regenrückhaltraum in die öffentliche Verkehrsfläche einzubauen. Nach Erstellung von Regenspeicherräumen im Vorhabengebiet sind für die Sonderbauwerke "Regenspeicherräume" nach Angabe und Vorgabe der Stadtentwässerung Mülheim an der Ruhr GmbH Betriebsanweisungen zu erstellen und für die eingebauten Abflussregelorgane Kalibrierungen durchzuführen.

- Für den Kanalanschluss an der Karlsruher Straße ist in Abstimmung bzw. nach Vorgabe des Amtes für Umweltschutz - Abwasserbeseitigung ein Anschlussbauwerk zu errichten. Für die Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Anlagen sind die stadtspezifischen konstruktiven Mindestanforderungen zu berücksichtigen. Demnach gilt für Misch- und Regenwasserkanäle ein Mindestdurchmesser von DN 300 Stz. Kanalanschlüsse an die bestehende Vorflut müssen scheitelgleich erfolgen.

Danach ist eine wirtschaftlich vertretbare Entwässerung des Vorhabengebietes möglich.

VI. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Vorhaben wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Baufelder dieses Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Eine weitergehende Konkretisierung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB über den Durchführungsvertrag, innerhalb dessen sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes benannten Einzelnutzungen verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung liegt die festgesetzte Grundflächenzahlobergrenze gemäß § 17 BauNVO für alle Baufelder bei 0,4, die Geschossflächenzahlobergrenze bei einer II-Geschossigkeit bzw. III-Geschossigkeit bei 1,2. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit innerhalb der für Allgemeine Wohngebiete baunutzungsrechtlich zulässigen Größenordnung und fügt sich damit auch in die Geschossigkeit der vorhandenen Randbebauung Karlsruher Straße / Saarner Straße ein.

Bei der Bemessung der Grundfläche dürfen den jeweiligen Grundstücksflächen Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgelegten privaten Stellplatzflächen hinzugerechnet werden. Dadurch wird eine Gleichstellung zwischen der flächensparenden Hausgruppen-Bebauung und Baugrundstücken mit Grenzabstand hergestellt.

In der südwestlichen Hausgruppe WA_6 sind die hinteren Grundstücksflächen nicht zum Erreichen des geplanten Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Daher werden diese Grundstücksbereiche als private Grünflächen festgesetzt.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht vor, dass die im Bereich des Halbachs geplante Wohnbebauung höhenmäßig die vorhandene Doppelhausbebauung entlang der Karlsruher Straße 71-77 nicht überragen wird. Zur Sicherstellung wurden in die textlichen Festsetzungen maximale Firsthöhen für diesen Bereich übernommen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Dabei werden die Einzelvorhaben in den Baufeldern WA_1 und WA_2 ohne Aussparung der Baukörperflügel nur generalisiert umschlossen. Die genaue Projektierung aller Vorhaben ergibt sich über den Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit der Projektbeschreibung des Durchführungsvertrages.

Um den zukünftigen Nutzern einen individuellen Gestaltungsspielraum zu belassen, dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder WA_1 und W_2 befinden sich in räumlicher Nähe zur Eisenbahntrasse, so dass die Abstandflächen der geplanten Baukörper zum Teil außerhalb des Vorhabengebietes fallen werden. Dies ist gemäß § 6 Abs. 3 BauO NRW bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Auch im Bereich des Halbachs werden Abstandflächen der geplanten Baukörper zum Teil außerhalb des Vorhabengebietes fallen. Einer besonderen öffentlich-rechtlichen Absicherung bedarf es auch hier nicht, da diese Flächen ebenfalls in das Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen (siehe Durchführungsvertrag).

4. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zuordnung des pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplatzes außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes erfolgt öffentlich-rechtlich über Baulasten, privat-rechtlich über entsprechende Grunddienstbarkeiten. Die innerhalb einzelner Baufelder festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind den jeweiligen Baufeldern zugeordnet. Die über das Geh- und Fahrrecht GF_1 angediente Gemeinschaftsstellplatzfläche ist auch dem Baufeld WA_2 zugeordnet.

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

Das vorliegende Freiflächen- und Begrünungskonzept schließt die Errichtung von Gartenhäusern auf den Grundstücken nicht generell aus. Damit die Wirkung der Freibereiche und begrünten Gartenabschlüssen zukünftig nicht unangemessen durch die Errichtung dieser Nebenanlagen dominiert wird, wird deren Zulässigkeit auf eine Grundfläche von maximal 7,5 m² (genehmigungsfreies Maß gemäß Bauordnung NRW) beschränkt.

5. Gestaltung und Begrünung

Folgende Festsetzungen dienen der einheitlichen Gestaltung und Begrünung bzw. haben umweltrelevante Zielsetzung:

- Die in den Baufeldern WA_4 bis WA_7 mit Pultdach festgesetzten obersten Geschosse dürfen gegenüber einzelnen Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt werden.
- Für Gebäude, die ohne Grenzabstand zueinander errichtet werden, sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien auch in Form und Farbe zu verwenden.
- Für die Baufelder W_1 bis W_3 sind Flachdächer, für die Baufelder W_4 bis W_7 Pultdächer festgesetzt.
- Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende, frei wachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- Die zum Halbach orientierten Fassaden der Garagen bzw. Carports innerhalb der Baufelder WA_5 und WA_6 sind mit einer immergrünen Rank-Bepflanzung zu versehen. Die Begrünung ist fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In Ergänzung zu den außerhalb des Vorhabengebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

- Kompensierung für den Verlust an Waldfläche (ca. 2.300 m²) durch Anlegen einer Neuaufforstung im Verhältnis 1:2 (4.600 m²),
- Deckung des darüber hinaus außerhalb des Vorhabengebietes zu deckenden Kompensationsbedarfs in Höhe von 1.289 m² im räumlichen Zusammenhang mit dem Waldausgleich über eine Ergänzung des RVR-Vertrages,
- Anpflanzen von 9 Solitärbäumen außerhalb des Vorhabengebietes,

werden zum Ausgleich für die Eingriffe, die bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unvermeidbar sind, zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Maßnahmen festgeschrieben:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Garagen-Vorflächen sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich Wasser aufnahmefähigem Unterbau zu versickern oder auf angrenzenden Vegetationsflächen abzuleiten.
- Oberflächenveränderungen und Eingriffe innerhalb des geschützten Wurzelraumes zu erhaltender Gehölze sind nur unter Beachtung der Baumschutzsatzung und der ZTV Baumpflege in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.
- Die innerhalb der privaten Grünfläche P_2 vorhandene Obstbaumwiese ist dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten (33 Bäume).
- Flächen für das Straßenbegleitgrün sind mit einer dauerhaften, mindestens Boden deckenden Strauchschicht zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern und zu erhalten.
- Hausgärten sind mindestens an den von außen sichtbaren Grenzen mit Hecken aus einer oder mehreren heimischen Laubgehölzarten einzufassen.
- Die Garagen- bzw. Carport-Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung aus Sedum-Sprossen mit mindestens 6 Arten und einer Substratstärke von 7 cm auszustatten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Innerhalb des Vorhabengebietes sind 82 Laubbäume mit mindestens 20 cm Stammumfang anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu sichern oder in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde alternativ auszugleichen.
- Im Bereich der privaten Grünfläche P_2 ist außerhalb der vorhandenen Obstbaumwiese eine Rasenfläche mit Gehölzanpflanzungen aus heimischen Laub-Gehölzen anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.
- Die privaten Grünflächen P_1 und P_3 sind als Rasenflächen anzulegen und einschließlich der vorhandenen geschützten Laubbäume dauerhaft fachgerecht zu sichern und zu erhalten.

Auf die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen des Umweltberichtes, Teil B der Begründung, näher eingegangen bzw. leiten sich aus den Darstellungen

des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" ab.

Innerhalb des Baufeldes WA_3 ist eine private Spielplatzfläche vorgesehen. Diese ist bauordnungsrechtlich im Rahmen der Errichtung eines Mehrfamilienhauses erforderlich.

6. Erschließung einschließlich ruhender Verkehr

6.1 Straßenplanung einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Zusammenhang mit dem Altenpflegeheim ist mit erhöhtem motorisierten Besucherverkehr zu rechnen. Daher wird die Erschließung des östlichen Vorhabenbereiches über ein Separationsprinzip mit Gehwegführung erfolgen. Diese erfolgt zum Teil über Privatflächen. Eine entsprechende privat-rechtliche Sicherung erfolgt über eine textliche Festsetzung (siehe G_1 und G_2) sowie über den Durchführungsvertrag.

Im südwestlichen Anschluss ist die Andienung der Wohnbebauung über eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Hier wird dem Aufenthalt und Spielen per Definition Vorrang vor dem motorisierten Verkehr eingeräumt.

Zur privat-rechtlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind folgende Zuordnungen vorgesehen:

G_1 Gehrecht für die Allgemeinheit zulasten des WA_1 und WA_2.

G_2 Gehrecht für die Allgemeinheit zulasten des WA_3.

GF_1 Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Anlieger des WA_2, sofern eine bauordnungsrechtliche Zuordnung von Stellplätzen aus der angrenzenden Gemeinschaftsstellplatzfläche zum WA_2 erfolgt.

GF_2 Gehrecht für die jeweiligen Anlieger des WA_6 sowie beschränktes Fahrrecht zur Andienung und Pflege der angrenzenden Grünflächen.

GFL_1 Geh- und Fahrrecht für das hinten liegende Doppelhausgrundstück des WA_4 sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

GFL_2 Geh- und Fahrrecht für das hinten liegende Doppelhausgrundstück des WA_5 sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

GFL_3 Gehrecht sowie beschränktes Fahrrecht (Andienung durch Rettungsfahrzeuge sowie im Einzelfall, z.B. für Umzugswagen) für die jeweiligen Anlieger des WA_7 sowie Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

6.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplatzbilanz

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in Stellplatzanlagen oder Einzelgaragen, -carports oder -stellplätzen vorgesehen. Für den Bereich des Vorhabengebietes sind die privaten Stellplätze mit folgenden Stellplatzfaktoren nachzuweisen:

- für das Altenpflegeheim (102 Plätze)
    - Regelstellplätze 1,0 Stellplatz je 15 Plätze 7
    - Besucherparkplätze Anteil 75 % der Regelstellplätze 6
- für die Service-Wohnungen
    - 1 Stellplatz je Wohneinheit 32
- für die Einfamilien- und Atrium-Wohneinheiten
    - 1 Stellplatz je Wohneinheit 24.

Für die bestehenden 39 Altenwohnungen Saarner Straße 399-401 sind die privaten Stellplätze im Rahmen einer möglichen Teilung mit folgendem Stellplatzfaktor nachzuweisen:

- je Wohneinheit
    - 0,25 Stellplatz je Wohneinheit 10

Privater Stellplatzbedarf gesamt: 79.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" sieht ca. 90 Stellplätze vor. Zusätzlich stehen privat die den Garagen vorgelagerten Zufahrten als Stellflächen zur Verfügung. Diese sind bauordnungsrechtlich nicht auf die Stellplatznachweispflicht anrechenbar.

Die dem Altenpflegeheim und Servicewohnen angegliederten Service- und Dienstleistungen sind ausschließlich auf die Bedarfe des Vorhabengebietes ausgerichtet. Daher entsteht hierfür kein eigener privater Stellplatzbedarf.

Öffentliche Parkplatzbilanz

Für den Bereich des Vorhabengebietes sind die öffentlichen Parkplätze mit folgendem Faktor nachzuweisen:

- 0,25 Parkplätze je Wohneinheit (insgesamt 56) 14.

Die vorhandene Planung sieht einen Parkplatzschlüssel von ca. 0,5 vor.

Durch den Überhang an privaten und öffentlichen Stell- und Parkplätzen werden auch die Bedarfe der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang der Saarner Straße gedeckt und eine Inanspruchnahme und Belastung des umliegenden Quartiers dauerhaft vermieden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht somit eine Stellplatz- und Parkplatzbilanz vor, der eine gesicherte Versorgung des ruhenden Verkehrs erwarten lässt. Ferner besteht genügend Spielraum, ausreichend private und öffentliche Stände behindertengerecht auszubauen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich. Näheres hierzu siehe Teil B, Umweltbericht.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland:		ca. 16.352 m²
Straßenfläche	ca. 1.818 m²	
Fläche für den ruhenden Verkehr	ca. 1.385 m²	
Straßenbegleitgrün	ca. 331 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 3.534 m²	ca. 3.534 m²
Private Grünflächen:		ca. 2.284 m²
Gesamtfläche Vorhabengebiet:		ca. 22.170 m²

Ersatzbau Altenpflegeheim: WA_1 102 (entspricht dem Bestand)

Betreutes Wohnen:	WA_2	32
Eigentumswohnungen:	WA_3	6
Einfamilienwohnhäuser:	WA_4-WA_7	18

Öffentliche Parkplätze	31 geplant
Private Stellplätze	90 geplant.

VIII. Planungsalternativen

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den bestehenden Standort "Marienhof" für die vollstationäre Pflege und das Seniorenwohnen zu sichern. Hierzu bedarf es der nachhaltigen Stärkung durch zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote.

Auf die während des Planungsprozesses diskutierten Planungsalternativen wird im Teil B der Begründung, Kapitel 7 des Umweltberichtes, ausführlich eingegangen.

Grundsätzliche Alternativen zu der vorliegenden Planung werden nicht gesehen.

IX. Kosten

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" und seiner Realisierung trägt die Vorhabenträgerin. Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

B Umweltbericht

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

1.1 Bedarf an Grund und Boden

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Nicht berührte Umweltbelange

2.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

2.1.2 Landschaftsplan und Sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

2.1.3 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung / Gefahrenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

2.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange

2.2.1 Kultur- und Sachgüterschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

2.2.2 Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

2.2.3 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

2.3 Erheblich berührte Umweltbelange

2.3.1 Umweltbelange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

- 2.3.1.1 Pflanzen / Vegetation
- 2.3.1.2 Tiere
- 2.3.1.3 Biologische Vielfalt
- 2.3.1.4 Boden
- 2.3.1.5 Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)
- 2.3.1.6 Klima, Kaltluft / Ventilation

2.3.2 Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 5 BauGB)

2.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- 2.3.3.1 Wohnen, Erholung und Freizeit
- 2.3.3.2 Geräuschemissionen und -immissionen

2.3.3.3 Lufthygienische und Klimatische Auswirkungen

2.3.3.4 Auswirkungen durch Bodenverunreinigungen

2.3.3.5 Abwasser

3. Beurteilung der Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

4. Berücksichtigung weiterer Aspekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

4.1 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

4.2 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

4.3 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von Sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

4.5 Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)
(§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

4.6 Umwidmungssperrklausel für landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen
(§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

4.7 Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

II. B Umweltbericht

Die Belange der Umwelt werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Umweltprüfung mit Erstellung des hiermit vorliegenden Umweltberichtes in angemessener Form berücksichtigt.

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Caritasverband für die Stadt Duisburg e.V. betreibt die Seniorenanlage Marienhof an der Saarner Straße in Mülheim-Speldorf, bestehend aus einem vollstationären Pflegeheim mit 102 Betten, 39 Seniorenwohnungen und einer Begegnungsstätte.
Das Vorhabengebiet soll mit einem neuen zeitgemäßen, auf die heutigen differenziert ausgebildeten Pflege- und Wohnmaßstäbe ausgerichteten Wohn- und Pflegeheim bebaut und mit einer konzeptionell darauf abgestimmten Wohnbebauung ergänzt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden objektnah in Stellplatzgruppen nachgewiesen.

Im nördlichen Bereich entlang des Halbachs ist eine Arrondierungsbebauung in Form von 7 Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise vorgesehen. Diese Bebauung soll die Maßstäblichkeit der vorhandenen Randbebauung im Norden und Westen aufnehmen. Für die jeweils in Nordwest-Südost - Richtung ausgerichteten, über private Wohnwege erschlossenen Doppelhäuser sollen die Garagen für den ruhenden Verkehr vorgelagert und den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden. Im westlichen Anschluss sind 11 Wohneinheiten in Hausgruppen gruppiert eingeplant.

Eine zentrale Ringerschließung verknüpft die Einzeleinrichtungen. Den individuell nutzbaren Wohneinheiten sind privat nutzbare Gartenflächen zugeordnet. Die verbleibenden Freiflächen des Plangebiets werden als durchgrünte und belebte Wohnanlage mit multifunktional nutzbaren Aufenthalts- und Spielflächen angelegt. Vorhandene Vegetations- und Gehölzstrukturen werden so weit wie möglich erhalten und in die städtebauliche Konzeption einbezogen. Ferner entsprechen die geplanten Außenanlagen den Kriterien der Barrierefreiheit.

1.1 Bedarf an Grund und Boden

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 22.170 m² (aufgrund von Messtoleranzen durch manuelle Flächenermittlung wird im Weiteren bei der Bilanzierung von einer Größe von 22.225 m² ausgegangen). Die Planung sieht ein Allge-

meines Wohngebiet vor, das geplante Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Flächendifferenzierung stellt sich wie folgt dar:

Nettobauland		ca. 16.352 m²
Öffentliche Verkehrsfläche		ca. 3.534 m²
Straßenfläche	ca. 1.818 m²	
Fläche für den ruhenden Verkehr	ca. 1.385 m²	
Straßenbegleitgrün	ca. 331 m²	
Private Grünflächen		ca. 2.284 m²
Gesamtfläche Vorhabengebiet		ca. 22.170 m²

Hierüber ergibt sich im Vergleich zu der Bestandsbebauung folgende Versiegelungsbilanz:

- Bestandsbebauung
  - versiegelt rd. 30 %
  - un- bzw. teilversiegelt rd. 70 %
- Neuplanung
  - versiegelt rd. 58 %
  - un- und teilversiegelt rd. 42 %.

Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad nahezu verdoppelt.

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze und Fachplanungen sind für die Belange des Umweltschutzes allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Abhandlung der einzelnen Umweltbelange werden die maßgeblichen Ziele für den Umweltschutz erläutert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Untersucht werden die Auswirkungen auf die in § 1 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB) genannten Umweltbelange.
Dabei werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, herangezogen. Zur Ergänzung der Bewertung werden relevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-

beteiligung berücksichtigt. Darüber hinaus stützt sich die Darstellung auch auf aktuelle, verfahrensbegleitende Fachgutachten bzw. Fachplanungen, die umweltrelevante Inhalte und Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschreiben. Dies betrifft:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan (1)
  (Büro für Architektur und Planung, Dipl. Ing. H. A. Hetschold, 2007),

- die Schalltechnische Untersuchung (2a) und Luftschadstoffberechnung (2b)
  (Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. Ing. U. Ritterstaedt, 2007),

- das Hydrologische Gutachten zur Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser (3)
  (Ingenieurgesellschaft für Bauwesen; Geologie und Umwelttechnik mbH, Dr. Spang, 2006),

- die Erschließungsplanung (4)
  (Taberg Ingenieure GmbH, 2007),

- die Entwässerungskonzeption (5)
  (Taberg Ingenieure GmbH, 2006) sowie

- den Landschaftspflegerischen Begleitplan LBP (6)
  (Büro für Freiraumplanung, Dipl. Ing. U. Zens, 2007).

Einige Umweltbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt (Kapitel 2.1). Andere Umweltbelange werden nur unerheblich berührt und in Kurzform unter „Nicht erheblich berührte Umweltbelange" dargestellt (Kapitel 2.2).

Für verschiedene Schutzgüter werden die Umweltauswirkungen jedoch als erheblich eingestuft (Kapitel 2.3 „Erheblich berührte Umweltbelange") und insoweit differenziert betrachtet. Diesen einzelnen Belangen werden im Weiteren die jeweiligen Zielsetzungen des Umweltschutzes entsprechend der relevanten, gesetzlichen Regelungen zugeordnet. Der Bewertung des Bestandes des Plangebiets wird eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut einer Nullvariante (also keine Entwicklung gemäß Vorhaben) gegenübergestellt. Schließlich erfolgen eine Bewertung sowie eine Beschreibung von Vermeidungs-, Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen.

2.1 Nicht berührte Umweltbelange

2.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes von Gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

2.1.2 Landschaftsplan und Sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr.

2.1.3 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung / Gefahrenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Gefährdungen, die sich aus der Standsicherheit von Gebäuden durch

- Erschütterungen,
- Hochspannung,
- Elektrosmog,
- gewerbliche Gefahrgüter oder
- Explosionen.

ergeben können, sind im Bestand nicht zu erwarten.

2.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange:

2.2.1 Kultur- und Sachgüterschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Kulturgüter oder Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.

2.2.2 Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Der durch die Wohnnutzung anfallende Hausmüll wird durch die MEG GmbH ordnungsgemäß entsorgt. Abfälle der Pflegeeinrichtung werden in einem Spezial-Kühlraum der Baulich-

keiten gesammelt und durch ein privates Entsorgungsunternehmen ordnungsgemäß beseitigt.

Darüber hinaus wird angrenzend an das Plangebiet für die Wertstoffsammlung eine Fläche von bis zu 20 m² bereitgestellt.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

2.2.3 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Bestand nicht gegeben.

Die Planung sieht eine Nutzung erneuerbarer Energien nicht unmittelbar vor. Die Möglichkeit steht jedoch Erwerbern von Einfamilienhaus-Wohneinheiten im Rahmen individueller Ausstattung offen.

2.3 Erheblich berührte Umweltbelange

2.3.1 Umweltbelange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

2.3.1.1 Pflanzen / Vegetation

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
- Landschaftsgesetz (LG NRW)
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Baumschutzsatzung Stadt Mülheim an der Ruhr
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (6).

Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand zu ca. 30 % durch Bauwerke und Verkehrsanlagen versiegelt. Die übrigen Bereiche sind vegetationsbestandene Freiflächen mit dem Charakter einer Parkanlage. Dieser Eindruck wird gefördert durch die Vegetationselemente im Umfeld des Plangebietes. Nahezu alle angrenzenden Flächen sind unversiegelt und zum Teil von Großbäumen bestimmt.

Abgesehen von einer geschlossenen Fläche, die als Wald im Sinne des Forstrechts zu bewerten ist, sind prägnant für das Plangebiet große, zusammenhängende und intensiv gepflegte Rasenflächen mit teilweise sehr altem Baumbestand in Einzel-, Gruppen- oder Reihenstellung. Insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes sind alte Bäume häufig in gemischten Gruppen vorhanden. Sie weisen mitunter eine Kronenhöhe von über 20 Meter auf. Einzelexemplare verfügen über einen Stamm-Umfang von über 3,0 Meter. Überwiegend folgende Baum-Arten sind anzutreffen:

- Silberweide
- Ahorn
- Rosskastanie
- Pappel
- Erle
- Esche
- Robinie
- Birke
- Linde und
- Hainbuche.

Der Grossteil der Bäume macht insgesamt einen vitalen Eindruck, wobei Einzelexemplare auch Kronenfehlentwicklungen, Kronen- und/oder Stammschäden sowie Schädlingsbefall aufweisen oder im Bereich ihrer natürlichen Altersgrenze stehen.
Darüber hinaus sind weitere Gehölz-Arten auch in kleineren Größen anzutreffen (z.B. Weißdorn und Fichte). Auffallend ist die Verwendung von Ziergehölzarten wie z.B. Japanische Zierkirschen als Allee-Bäume, die z.T. mit erheblichen Mängeln im Kronenaufbau oder bereits am Ende ihrer Lebenserwartung anzutreffen sind.
Im südlichen Geländeteil wurde vor Jahren eine kleine Obstbaumwiese angelegt. Diese ca. 3 - 8 m hohen Bäume weisen einen schlechten Pflegezustand und keine Anzeichen einer Bewirtschaftung auf. Zu den Obstsorten zählen Mirabelle, Apfel, Pflaume und Pfirsich.
Der Gehölzbestand und die Rasenflächen haben für das Plangebiet eine gestalterische und hohe multifunktionale, ökologische Bedeutung; unter anderem für die Artenvielfalt, den Boden-Wasserhaushalt und die Klimasicherung. Von ca. 213 Einzelexemplaren im gesamten Plangebiet fallen ca. 126 Bäume unter die Mülheimer Baumschutzsatzung.

Auf einer geschlossenen Fläche von rd. 2.300 m² am südöstlichen Rand des Plangebietes entlang der Bahntrasse befindet sich eine dichte, forstlich nicht bewirtschaftete Waldfläche. Diese ist vorwiegend mit Amerikanischer Roteiche bestanden.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei der Nullvariante kommt es zu keiner Veränderung für das Schutzgut Pflanzen. Nach dem Ergebnis einer Kartierung des Baumbestands im Zuge des Verfahrens darf allerdings davon ausgegangen werden, dass verschiedene Bäume –insbesondere die Ziergehölze im Alleebestand- auf Grund des Erreichens ihrer Altersgrenze oder schwerwiegender Schädigungen allein aus Gründen der Verkehrssicherung zu beseitigen sind.

Die Planung bedeutet für das Schutzgut Vegetation einen erheblichen Eingriff, weil durch die vorgesehene Entwicklung geschützte Bäumen und vegetationsgeprägte Biotope (Rasenflächen, Gebüsche, Waldfläche) beseitigt bzw. beeinträchtigt werden. Einen Hinweis darauf liefert der Anstieg der anteiligen Versiegelungsfläche von ca. 30% auf ca. 58%.

Im Wesentlichen werden die baulichen Entwicklungen auf einer Fläche vorgenommen, die vorhandene, genehmigte und Bestandsschutz genießende Bebauung aufweist (ca.1,7 ha). Diese Fläche fällt unter § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich über einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insoweit ist der Verlust an geschützter Vegetation für diesen Bereich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu bewerten und auszugleichen.

Lediglich im Westen des Plangebiets trifft für eine Fläche von ca. 0,5 ha diese Situation nicht zu. Für diesen Bereich ist nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr eine Eingriffsbilanzierung nach dem Verfahren Adam, Nohl, Valentin vorzunehmen.

Insofern gliedert sich die Eingriffsbewertung (6) der vorliegenden Planung in folgende Teilbereiche:

Bei dem **Teilbereich A** handelt es sich um eine Fläche, die außerhalb des Bereiches der vorhandenen, genehmigten und Bestandschutz genießenden Bebauung liegt. Sie umfasst ca. 4.300 m², darunter auch die Waldfläche i.S. des Gesetzes mit einer Größe von ca. 2.300 m². Hier erfolgt eine flächenhafte Bewertung der Biotoptypen nach dem (Punkte-) Verfahren Adam / Nohl / Valentin. Die Bewertung erfolgt in einer 10stufigen Skala. Dabei

wird der Ökologische Zustand vor dem baubedingten Eingriff der aufgrund der Planungsumsetzung zu erwartenden ökologischen Wertigkeit gegenüber gestellt.

Bei dem **Teilbereich B** handelt es sich um den Bereich der bereits vorhandenen, genehmigten und Bestandschutz genießenden Bebauung. Sie umfasst ca. 17.925 m². Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt hier die Bewertung des Eingriffs in den geschützten Gehölzbestand nach der Mülheimer Baumschutzsatzung. Nach der Satzung sind geschützte Bäume zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen können unter Auflage einer Ersatzanpflanzung erteilt werden. Die Ersatzanpflanzung hat sich in Art und Umfang nach der Qualität (Stammumfang) des zu beseitigenden Baumes zu richten und ist nach Möglichkeit innerhalb des Vorhabengebietes oder in vergleichbarer Situation (Innenbereich) innerhalb des Stadtgebiets vorzusehen.

Die städtebauliche Entwicklung nutzt bereits bebaute Flächen für eine Neuentwicklung (Innenverdichtung vor Außenentwicklung).

<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen</u>

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" sieht zum Ausgleich und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Maßnahmen vor:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
    - Erhalt und Sicherung von altem Baumbestand und sonstigen Vegetationsstrukturen in Bereichen ohne vorhabensbedingtem Eingriff
    - weitgehende Erhaltung und Sicherung einer Obstbaumwiese
    - Pflanzung einer bodenbedeckenden Strauchschicht als Straßenbegleitgrün
    - Ausstattung von Garagen- und Carportdächern mit einer extensiven Begrünung
    - Ausstattung der privat genutzten Hausgärten mit einer Heckenanlage aus heimischen Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
    - Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 82 Laubbäumen mit mindestens 20 cm Stammumfang (z.B. gefülltblühende Vogelkirsche, Mehlbeere, Gold-Gleditschie, Einblättrige Robinie oder Amberbaum; siehe empfohlene Baumstandorte innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)")
    - Erhalt bzw. Anlegung von drei privaten Grünflächen mit Rasenflächen und Gehölzanpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen

- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
    - Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 9 Laubbäumen mit mindestens 20 cm Stammumfang (z.B. gefülltblühende Vogelkirsche, Mehlbeere, Gold-Gleditschie, Einblättrige Robinie oder Amberbaum)
    - 4.600 m² Aufforstung als Waldersatzfläche in Abstimmung mit der Forstbehörde
    - 1.289 m² Aufforstung als Kompensation für Ausgleichsdefizit auf der Vorhabenfläche

Durch die Umsetzung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

Bewertung

Im Rahmen des Verfahrens hat der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (6) einen Verlust an Vegetation und den durch sie bestimmten Biotopwert innerhalb des Verfahrensgebietes festgestellt. Dieser wird teilweise durch Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen und durch weitere Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen auf externen Flächen innerhalb des Stadtgebiets vollständig kompensiert.

2.3.1.2 Tiere

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- BNatschG
- LG NRW
- FFH-RL
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (6).

Bestand

Ein besonderes Vorkommen geschützter Arten ist nicht verzeichnet. Entsprechend seiner Biotopstruktur und Lage innerhalb des Stadtgebiets kann das Plangebiet jedoch als Standort für eine artenreiche Stadtfauna bezeichnet werden. Das Plangebiet weist Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger auf, wie sie innerhalb des Stadtgebietes zahlreich angetroffen werden können, an dieser Stelle jedoch aufgrund des hohen Anteils an unversiegelter Fläche, alten Baumbestands und geschlossener Anpflanzungen (Wald) einen relativ geschützten Standort vorfinden. Der Bereich ist fast vollständig umgeben von vegetations-

bestandenen Freiräumen (Hecken, Gebüsche, Gehölzgruppen und Gärten) und verfügt daher über eine ausgeprägte Biotopvernetzung in das Umfeld.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei der Nullvariante kommt es zu keiner Veränderung für das Schutzgut Tiere. Lediglich durch die laufenden und zukünftigen Pflege- und Sicherungsmaßnahmen insbesondere des Baumbestands ergeben sich geringfügig einschränkende Auswirkungen.
Mit der Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsanteil erhöht und Baumbestand beseitigt. Damit verringert sich die Qualität des Lebensraums sowie das Nahrungsangebot für Tiere. Durch das Anlegen neuer Biotopflächen (Wiesen, Hausgärten, Heckenstrukturen und Solitärbäume) werden aber auch alternative, ökologisch wirksame Lebensräume als Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt geschaffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Durch die Anlage und den Erhalt von Vegetationsflächen (Private Grünflächen, Hausgärten, Straßenbegleitgrün, Dachbegrünungsflächen) und Gehölzbeständen sowie das Minimieren von Flächenversiegelung wird der Verlust an Lebensraum für Tiere gemildert.
Dieser Verlust wird teilweise durch Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen und durch weitere Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen auf externen Flächen innerhalb des Stadtgebiets vollständig kompensiert.

Bewertung

Die Biotop-Struktur des Plangebietes bietet heimischen Tieren einen wertvollen Lebensraum, der durch die geplante Maßnahme gestört und verringert wird. Durch die Schaffung von strukturreichen Gartenflächen und Neuanpflanzungen wird die Störung jedoch minimiert. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes stellen sicher, dass dauerhaft neuer Lebensraum für die Tierwelt innerhalb des Stadtgebiets entsteht. Es kann erwartet werden, dass verschiedene, durch das Vorhaben verdrängte Tiere im Umfeld ausreichenden Lebensraum und ein vergleichbares Nahrungsangebot vorfinden. Diese Entwicklung wird durch die bestehende und auch zukünftig wirksame Biotopvernetzung gefördert.

2.3.1.3 Biologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

Unter diesem Begriff verbinden sich drei Ebenen der Vielfalt, die ineinander greifen:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen
- die Artenvielfalt
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Nach dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt von 1992 sind für die biologische Vielfalt solche Ökosysteme und Lebensräume von Bedeutung, „die über eine große Vielfalt, zahlreiche endemische oder bedrohte Arten oder Wildnis verfügen, die von wandernden Arten benötigt werden, die von sozialer, wirtschaftlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung sind oder die repräsentativ oder einzigartig sind oder mit entscheidenden evolutionären oder anderen biologischen Vorgängen im Zusammenhang stehen."
Daneben sind Arten und Gemeinschaften wichtig, „die bedroht sind, die wildlebende Verwandte domestizierter oder gezüchteter Arten sind, die von medizinischem, landwirtschaftlichem oder sonstigem wirtschaftlichen Wert sind, die von sozialer, wissenschaftlicher oder kultureller Bedeutung sind, die für die Erforschung der Erhaltung und nachhaltigen Nutzung der biologischen Vielfalt, z.B. als Indikatorarten, von Bedeutung sind."
Die sich ergebenden Anforderungen, soweit sie für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, sind durch die Bestimmungen zum Artenschutz sowie durch die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz abgedeckt. Die biologische Vielfalt ist ein zentrales Kriterium zur Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna und deren Lebensräume. Ihre Beurteilung ist deshalb ein wichtiger Bestandteil der Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung.

Ein eigenständiger Prüfmaßstab neben den im Rahmen der Eingriffsregelung anzuwendenden Bewertungsverfahren ist nicht erforderlich.

2.3.1.4 Boden

<u>Ziele des Umweltschutzes</u>

- BauGB
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NRW)
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Hydrologisches Gutachten (3).

<u>Bestand</u>

Hinweise auf Altlasten und schädliche Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Genauere Angaben zum Bodenaufbau sind dem Hydrologischen Gutachten, SPANG (3), zu entnehmen:

Im Umfeld des Halbach-Verlaufs herrscht Gley, z.T. mit Podsol-Gley, aus Flugsand der sandigen Bach- und Flussablagerungen über Sand- und Kies der Niederterrasse vor. Das übrige Untersuchungsgebiet weist verbreitet Braunerdebildungen auf Sandböden auf, die aber wegen der anthropogenen Überprägung häufig verändert sind. Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Sondierungen weisen sandig-schluffigen Oberboden und darunter bis in 2,5 bis 3,9 Meter Tiefe Mittel- und Feinsande (teilweise schluffig, teilweise kiesig) auf. Bei den Sanden handelt es sich um Flug- und Decksande, die Schichten der Oberkreide (Ton- und Sandmergel) überlagern. Diese Schichten wiederum weisen eine Mächtigkeit von mehreren Zehnermetern auf.
Die Wasserdurchlässigkeit oberflächennaher Bodenschichten weist eine Eignung für Versickerungsanlagen auf. Dies wird jedoch stark eingeschränkt durch die festgestellten und stark schwankenden Grundwasserstände (siehe Punkt 2.3.1.5). Insoweit ist die grundsätzliche Eignung für das Anlegen von Versickerungsanlagen innerhalb des gesamten Plangebiets auszuschließen. Lediglich im Bereich der Baublöcke WA_4 und WA_5 wäre nach genauer Prüfung der Verhältnisse im Zuge der Ausführungsplanung eine dezentrale Versickerung in Gartenflächen denkbar.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.
Die Umsetzung der Planung wird zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung führen. Diese hat den irreversiblen Verlust der ökologischen Funktionen der betroffenen Bodenflächen zur Folge. Es werden gewachsene Bodenstrukturen und damit die Bodendynamik, ökologische Kreisläufe sowie der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Die Folgen der zusätzlichen Versiegelung werden durch verschiedene Maßnahmen gemindert:

- Versickerungspflaster in untergeordneten Bereichen wie Garagen-Vorflächen, Haus-Zuwegungen und Fußwegen sowie privaten Erschließungswegen mindert den Oberflächenwasserabfluss
- Terrassenflächen entwässern in angrenzende Gartenbereiche
- Angestrebt wird für die Baublöcke WA_4 und WA_5 die Prüfung, ob eine dezentrale Versickerung von Regenwasser aus Dachflächen in den Hausgärten möglich ist.

Bewertung

Die zu erwartende, zusätzliche Flächenversiegelung senkt die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet. Die Minderungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Wegebefestigung für private Hauszuwegungen, Fußwege sowie private Erschließungswege) sowie das Ableiten von Überschussregenwasser aus Terrassenflächen in angrenzende Vegetationsflächen tragen zur Abschwächung der Bodenversieglung bei.
Im Einzelfall kann nach Prüfung der Realisierbarkeit einer dezentralen Versickerung in Teilbereichen des Vorhabengebiets (Baublöcke WA_4 und WA_5) auch das Versickern von Dachregenwasser eine Minderung der Versiegelungsfolgen auf den Boden bewirken.
Bodengefährdende Auswirkungen gehen vom Vorhaben nicht aus.

2.3.1.5 Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- BNatschG
- LG NRW
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG NRW)
- Gesetz zur Verbesserung des Vorbeugenden Hochwasserschutzes
- Hochwasserschutz-Verordnung
- Entwässerungskonzeption (5).

Bestand

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Teilabschnitt des Halbachs. Er hat derzeit keinen Anschluss an sein ursprüngliches Quellgebiet nordöstlich des Speldorfer Friedhofs und ist nur temporär mit einer Wasserfläche bespannt.

Der Bach wird zum Teil gespeist aus Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserzuspeisung aus dem Plangebiet sowie aus Dachflächenwasser von weiter westlich angrenzender Bebauung an der Karlsruher Straße.
Das Bachbett ist anthropogen überformt und in kurzen Teilabschnitten entlang des Plangebietes verrohrt. Im weiteren, nordöstlichen Verlauf wird der Halbach wieder in verrohrter Lage geführt und erstreckt sich so –mit Entlastungsanschluss an die Mischwasserkanalisation- bis zur Rennbahn Raffelberg und anschließender Verbindung zur Ruhr.
Innerhalb eines Gewässerschutzstreifens entlang des Halbach-Verlaufs sind zahlreiche Baumanpflanzungen (überwiegend Erlen und Kopfweiden) anzutreffen, die im Zuge einer früheren Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahme vorgenommen wurden.
In einem über 12 Jahre zurückliegenden separaten wasserrechtlichen Verfahren (NATURNAHER AUSBAU DES HALBACHS, 1994) wurde eine weitergehende, offene Bachbettführung für den verrohrten Bachverlauf entlang der südlichen Verfahrensgrenze geplant, um von hier aus an den noch bestehenden offenen Gewässerteil weiter südlich anbinden zu können. Die dafür vorgesehene Trassenführung liegt auf dem angrenzenden Gelände der Caritas außerhalb des Plangebiets. Die Fläche ist mit einer entsprechenden Baulast gesichert.
Grundwasser wird in einem Flurabstand von minimal 1,4 m im Norden und maximal 2,5 m im Süden angetroffen. Niederschlagsbedingt muss mit schwankendem Grundwasserstand gerechnet werden, bei dem zeitweise mindestens 1 m höhere Grundwasserstände auftreten können. Aufgrund dieser Verhältnisse ist eine Versickerung von anfallendem Regenwasser aus Dach- und anderen Versiegelungsflächen nur in Teilbereichen denkbar und wäre im Einzelfall nach individueller Prüfung festzustellen.

Die Leistungsfähigkeit des Halbach für die Aufnahme von zusätzlichem Regenwasser ist eingeschränkt. Eine direkte Einleitung von Regenwasser aus den zukünftigen Versiegelungsflächen des Plangebiets schließt sich nach Prüfung der hydraulischen Verhältnisse aus.

In seinem derzeit offenen Abschnitt in Angrenzung an das Plangebiet zeichnet sich der Halbach durch ein grabenartiges Profil mit artenarmer Grasvegetation aus. An der Sohle ist ein schlammig-sandiges Substrat anzutreffen, das mit Laub durchsetzt ist. Der Halbach weist an dieser Stelle –vom permanenten Nachströmen aus seinem Quellgebiet abgekoppelt- nur eine temporäre Wasserführung auf. Diese ergibt sich aus der Entwässerungsfunktion für einige direkt angeschlossenen Dachflächen der nördlich gelegenen Wohnhäuser (Südseite Karlsruher Straße) sowie für das Oberflächenwasser-Einzugsgebiet, was im Wesentlichen mit dem Caritas-Gelände bzw. dem Vorhabengebiet eingegrenzt ist.

Innerhalb eines Gewässerschutzstreifens entlang des Halbach-Verlaufs sind zahlreiche Baumanpflanzungen anzutreffen, die im Zuge einer früheren Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahme vorgenommen wurden (Erlen und Kopfweiden).

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens ergäben sich weder nachteilige noch positive Auswirkungen auf den aktuellen Zustand des Halbachs.
Die Planung greift nicht auf den Lauf oder die Qualität des Gewässers ein.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der höheren Versiegelung zunächst die Menge an abfließendem Oberflächenwasser und im weiteren an abströmendem Grundwasser gegenüber dem Ausgangszustand reduziert wird. Insofern sind Maßnahmen sinnvoll, die eine Reduzierung für diesen Verlust darstellen. In Kapitel 2.3.1.4 "Boden" sind bereits Maßnahmen in Bezug auf den Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschrieben:
Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Garagen-Vorflächen sowie privater Erschließungswege soll über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasseraufnahmefähigen Unterbau versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abgeleitet werden.
Im Rahmen der Ausführungsplanung kann an Einzelstandorten der Einzel, und Doppelhäuser (Baublöcke WA_4 und WA_5) geprüft werden, inwieweit die Geländeverhältnisse eine dezentrale Versickerung des Dachregenwassers zulassen.

Zur Vermeidung von Hochwasserrisiken durch Abflussspitzen aus den angeschlossenen Versiegelungs- und Dachflächen bei Extrem-Niederschlägen ist die Einrichtung eines Rückstaukanals vorgesehenen. Dieser drosselt den Abfluss und mindert die Belastung des nachgeschalteten Kanalnetzes.

Bewertung

Wasserschutzzonen liegen nicht vor. Aufgrund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen wird ein Teil des anfallenden Regenwassers trotz erhöhter Versiegelung dem natürlichen Kreislauf zugeführt.
Durch geeignete Einrichtungen und Anlagen sowie Materialwahl des Belags für befestigte Flächen wird der Abfluss aus dem Vorhabengebiet kontrolliert. Wasserdurchlässige Wege-

baumaterialien und die Versickerung zumindest eines Teils des Dachregenwassers können als Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz gewertet werden.
Im Rahmen der Detailplanung ist zu prüfen, inwieweit die Realisierung dezentraler Versickerungsanlagen in den Gartenflächen der Baublöcke WA_4 und WA_5 möglich ist.

2.3.1.6 Klima, Kaltluft / Ventilation

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- BNatschG
- LG NRW
- Luftreinhaltepläne
- Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (6).

Bestand

Das Plangebiet gehört zum maritimen Klimabereich. Es ist gekennzeichnet durch milde, regenreiche Winter und meistens feuchte, relativ kühle Sommer mit gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen. Die durchschnittlichen Niederschläge liegen bei ca. 829 mm. Die regenreichsten Monate sind im langjährigen Mittel der Juli und der August (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1986).
Bioklimatisch handelt es sich um Stadt– und Freiraumklima sonnenexponierter Hanglagen mit einer Vegetationsperiode von 215 – 255 Tagen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10-10,5 °C (KESSLER + PARTNER 1994).
Nach der Gesamtstädtischen Klimaanalyse, erstellt durch den RVR (2003), wird das Plangebiet dem Stadtrandklima zugeordnet. Es zählt zum Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete. Danach sind die bestehenden Bebauungsstrukturen und Wohngebiete bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen sollen erhalten bleiben. Anzustreben ist eine Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen. Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen sollen vorgesehen werden, Gehölzstrukturen sind zu erhalten bzw. weiter aufzubauen.
Die dem Plangebiet im Süd-Osten angrenzende Eisenbahn-Trasse wird in der Klimaanalyse als Belüftungsbahn bezeichnet, die bei entsprechenden Wetterlagen Kaltluftströmungen aus den südlich gelegenen Waldgebieten (Kaltluftentstehungsgebiete) in den nördlich angrenzenden Stadtbezirk Mülheim-Speldorf ableiten kann.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens ergäben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Kaltluft und Ventilation.
Durch die Umsetzung der Planung sind Veränderungen des Mikro-Klimas zu erwarten. Die ausgleichende Wirkung unversiegelter Flächen wird durch die höhere Versiegelungsrate des Plangebiets herabgesetzt. Die vorgesehenen Vegetationsmaßnahmen innerhalb des Verfahrensgebietes sollen für die Zukunft positiv auf die klimatischen Verhältnisse des Ortes wirken. Darunter fallen Baum- und Heckenanpflanzungen, Wiesenflächen in privaten Grünflächen, die Vegetations-Substanz der zukünftigen Hausgärten sowie die Begrünung von Garagendächern.
Die axiale Struktur der Baukörper und Freiräume weist eine ausgeprägte NW-SO bzw. SW-NO Richtung auf. Mit der offenen und aufgelockerten Stellung der geplanten Baukörper ergeben sich durchgängige, in unterschiedlicher Gestaltung ausgeprägte Freiräume aus Grünflächen, Gärten, platzartigen Erweiterungen und Erschließungsflächen, die sich für eine windrichtungsunabhängige Durchlüftung des gesamten Plangebiets eignen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Bestehende Vegetationsstrukturen werden nach Möglichkeit erhalten. Als Ersatz für den Verlust an klimaregulierenden Gehölzstrukturen sind Baum-Ersatzanpflanzungen im Plangebiet vorgesehen, deren Standort im Entwicklungsstadium insbesondere Versiegelungsflächen überschatten (insgesamt ca. 82 Solitärbäume). Die Dachflächen von Garagen und Carports werden mit einer extensiven Begrünung versehen.
Das gesamte Vorhabengebiet weist gegenüber dem Ursprungszustand eine differenziertere Flächennutzung auf. Verkehrsflächen, Gärten, Bebauung und sonstige begrünte Freiflächen gliedern das Gebiet wechselweise. Offene Freiräume, eine aufgelockerte und axial strukturierte Gebäudestellung, unversiegelte Beschattungsflächen und/oder strahlungsoffene Versiegelungsflächen bedingen unterschiedliche mikro-klimatische Verhältnisse, die sich aufgrund von Feuchte- und Temperaturunterschieden auch positiv auf das Kleinklima, die Luftzirkulation und die Durchlüftung insgesamt auswirken.
Ein Teil der befestigten Flächen wird mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet. Diese weisen eine höhere Verdunstungsleistung gegenüber konventionellen, relativ undurchlässigen Oberflächen auf und mildern somit den Verlust der Wirkung unversiegelter Flächen.
Soweit nach Prüfung von Einzelfällen die Durchführbarkeit dezentraler Versickerungsanlagen in den Baublöcken WA_4 und WA_5 möglich ist, sollen diese durch offene und mit ver-

dunstungswirksamen Pflanzen bewachsenen Mulden bzw. Muldenrigolen das Wasser aufnehmen und teilweise wieder an die Atmosphäre zurückgeben.

Bewertung

Die Umsetzung des Vorhabens hat zunächst eine beeinträchtigende Wirkung auf die Qualität des Mikro- und Kleinklimas des Plangebiets sowie dessen positive Auswirkung auf das Umfeld. Neuanpflanzungen sollen den Verlust an Vegetationsstrukturen mindern. Ebenso begrünte Dachflächen von Garagen und Carports. Die geplante, aufgelockerte Gebäudestellung sowie der kleinräumige Wechsel verschiedener und untereinander verbundener Freiräume mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad und Vegetationsausstattung (Solitärbäumen, Gehölzgruppen, Hecken und Wiesenflächen) lassen eine ausreichend gute Durchlüftung des Plangebiets erwarten.
Nach der „Synthetischen Klimafunktionskarte" der Gesamtstädtischen Klimaanalyse kann für die Zukunft des Plangebiets die bisherige Einordnung beibehalten werden: *„Stadtrandklima: die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate."*
Die in der Gesamtstädtischen Klimaanalyse bezeichnete, benachbarte Kaltluftschneise auf der Bahntrasse wird nicht beeinträchtigt.

2.3.2 Orts- und Landschaftsbild

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- LG NRW
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (6).

Bestand

Bei kleinräumiger Betrachtung des Plangebiets wird das Orts- und Landschaftsbild von einer offenen Bebauung mit Parkcharakter geprägt. Dominierend sind Einzelbaukörper unterschiedlicher Größe und Charakteristik sowie ein ausgeprägter Bestand an Großgehölzen in Einzel- Reihen- und Gruppenstellung. Die Ränder des Plangebietes sind in weiten Abschnitten mit Gehölzgruppen bestanden. Sichtverbindungen in angrenzende Grundstücke hinein bestehen daher nur partiell.
In der Außenbetrachtung vom öffentlichen Straßenraum her ist die innere Struktur des Plangebietes lediglich im Bereich seiner bestehenden Einfahrt wahrnehmbar, und dort auch

nur bis etwa in den zentralen Bereich der Fläche hinein. Die bestehenden Baukörper, sowie die Vegetationsstrukturen verhindern weitere Einblicke. Insoweit wird die Wahrnehmung vom Straßenraum zum einen durch die dem Plangebiet vorgelagerte Bebauung an der Saarner Straße (Wohnhaus und Seniorenwohnungen) bzw. der Einfamilienhaus-Bebauung entlang der Karlsruher Straße bestimmt. Zum anderen werden die bebauungsfreien Flächen zur Saarner und zur Karlsruher Straße hin durch dichten Baum- und Strauchbestand geprägt.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde sich am bestehenden kleinräumigen und großräumigen Erscheinungsbild des Plangebietes nichts ändern.
Mit Umsetzung der Planung wird das kleinräumige Ort- und Landschaftsbild verändert. Durch den strukturierten Wechsel von Baukörpern und unterschiedlich geprägten Freiräumen soll eine belebte und durchgrünte Anlage entstehen.
Durch Beibehaltung bestehender Vegetationselemente insbesondere an den Rändern des Plangebietes sowie durch die Neuanpflanzung von Einzelgehölzen und Baumgruppen innerhalb des Plangebiets wird auch in Zukunft und in kleinräumiger Betrachtung ein eigenständiger Charakter des Plangebiets entwickelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Zur Beibehaltung positiver, raumbestimmender Strukturen wird im städtebauliche Entwurf die Möglichkeiten zum Erhalt bestehender Großgehölze berücksichtigt. Neue Freiräume, die sich aus der Planung ergeben, werden intensiv mit Vegetationselementen wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und drei privaten Grünflächen ausgestattet. Dies betrifft den öffentlichen Verkehrsraum einschließlich der Stellplatzbereiche sowie private Grünflächen gleichermaßen.
Die Art der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern, II-geschossigen Wohnanlagen und einem III-geschossigen Wohn- und Pflegeheim sowie die aufgelockerte Baukörperstellung greifen bestehende Strukturen des Wohnbauumfelds auf.

Bewertung

Das einsehbare Umfeld wird bestimmt durch Wohnbebauung, teils in Einfamilienhausbebauung, teils in Mehrgeschossbauweise.
Mit der beabsichtigten Bebauung werden beide Charakteristika verbunden und vermittelt. Die Randbereiche des Geländes werden weitgehend von zu erhaltendem Gehölzbestand

bestimmt. Die erlebbare Außenwahrnehmung vom Straßenraum her entspricht der für den Stadtteil Mülheim-Speldorf ortstypischen, wechselnden Situation aus Bebauung und Freiflächen. Damit ist eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Erscheinungsbild nicht zu verzeichnen.
Zukünftig weist das Plangebiet in der kleinräumigen Betrachtung den Charakter einer durchgrünten und belebten Wohnanlage auf.

2.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

2.3.3.1 Wohnen, Erholung und Freizeit

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- BNatschG
- LG NRW.

Bestand

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich einschließlich der zu bebauenden Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Altenpflegeheim, bestehend aus verschiedenen Gebäudeeinheiten sowie Nebengebäuden. Entlang der Saarner Straße, knapp hinter der nordöstlichen Planungsgrenze, befinden sich Seniorenwohnungen mit Zugangsmöglichkeit in das Caritas-Gelände.
Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Lage zur Saarner Straße im Norden und einer Eisenbahntrasse im Südosten durch Lärm vorbelastet (Kapitel 2.3.3.2).
Das Plangebiet hat in Bezug auf Nutzung für Freizeit und Erholung nur eine Bedeutung für die unmittelbaren Anwohner sowie Besucher von Altenpflegeheim und Seniorenwohnungen. Die Nutzungen beschränken sich überwiegend auf passive Erholung vor dem Hintergrund der parkartigen Freiflächen (Sitzgelegenheiten, Fenster- und Balkonaussicht sowie ein Rundweg in den Parkraum).
Die Fläche wird privat genutzt und ist für die Öffentlichkeit im Allgemeinen nicht zugänglich. Allerdings organisiert die Caritas als Betreiber regelmäßig Veranstaltungen wie Sommerfest und Kindergarten-Besuchstage, die nachbarschaftliche Begegnung fördern und die Freiflächen für diese Zeit zugänglich machen.

Der Bestand an strukturreichen Vegetationsflächen wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus und kommt insoweit auch den Anwohnern des Umfelds zu Gute.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Sofern die Planung nicht verfolgt werden sollte, sind keine besonderen Veränderungen zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind dagegen Veränderungen verbunden:
Zunächst wird sich durch die vorgesehene Arrondierungsbebauung eine differenzierte Anwohner- und Altersstruktur ergeben. Zukünftig werden hier neben Senioren und pflegebedürftigen Heimbewohnern auch Familien mit Kindern neuen Wohnraum finden.
Möglichkeiten und Freiraum für die passive Erholung sind im Planungskonzept berücksichtigt. Das Freiflächenangebot verringert sich zwar insgesamt; jedoch werden auch neue Fußwege hergestellt, die Erschließungsflächen im Wohnstraßen-Charakter ausgebaut und private Grünflächen angelegt. Diese sollen neben der Sicherungsfunktion für alte Bäume auch multifunktionale Möglichkeiten der Erholungs- und Freizeitnutzung für die Anwohner bieten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Die Masse und die Qualität an Vegetationsbestand eines Wohngebiets bestimmen durch ihre Wohlfahrtswirkung auch den Wohnwert und die Lebensqualität für die Anwohner. Insofern ist es zunächst förderlich, dass stellenweise bestehende Vegetationsstrukturen erhalten bleiben können. Zum teilweisen Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Vegetations-Verlust sind innerhalb des Plangebiets zahlreiche Neuanpflanzungen vorgesehen, die in Form von Straßenbäumen im öffentlichen Erschließungsbereich oder auf Privatflächen eine neue, baumgeprägte Freiraumstruktur entwickeln.
Darüber hinaus werden Garagendachflächen extensiv begrünt und mildern so den Vegetations-Verlust auf bis dato unversiegelter Fläche.

Bewertung

Für Wohnen, Freizeit und Erholung ist trotz Verlustes an nutzbarer Freifläche keine negative Entwicklung für die derzeitigen Anwohner und das Umfeld zu erwarten:
Durch den geplanten Ausbau der Erschließungsflächen mit klar definierten Wohnwegen/Wohnstraßen und der zusätzlichen Arrondierungsbebauung ergibt sich gegenüber dem heutigen, eher privaten Freiräumen zukünftig ein „belebt öffentliches" Erscheinungsbild des Plangebietes. Dies zeichnet sich aus durch verkehrsberuhigte Erschließungsflächen im Wohnstraßencharakter, geordnete und durchgrünte Anlagen für den ruhenden Verkehr mit

platzartigen Erweiterungen, multifunktional nutzbaren Aufenthalts -und Spielflächen, Vorrang für die fußläufige Erschließung, interne Fußwegeverbindungen innerhalb privater Freiflächen und eine stärker gestaltete Freiraumstruktur mit differenzierten Begrünungselementen (Bäume, Baumgruppen, Garten-Hecken sowie begrünte Garagen- bzw. Carportdächer).
Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist davon auszugehen, dass die Baukörperstellung und Nutzungszuweisung innerhalb der baulichen Anlagen auch in Bezug auf Besonnung und Belichtung den Erfordernissen gerecht wird. Dies ist im Rahmen der Detailplanung / Bauausführung zu berücksichtigen.

2.3.3.2 Geräuschemissionen und –immissionen

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- TA-Lärm
- DIN 18005
- Schalltechnische Untersuchung (2a).

Bestand

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von der Saarner Straße und der Eisenbahntrasse auf die geplante Bebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (2a). Hierbei ist der Gutachter von dem Vorhandensein der geplanten Bebauung Ecke Saarner Straße / Karlsruher Straße ausgegangen.
Hauptlärmquelle ist die Saarner Straße. Der Eisenbahnverkehr erzeugt nur in untergeordnetem Umfang Geräusche im Plangebiet.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planungsabsicht ergäben sich keine Änderungen.

Im Bauleitplanverfahren werden zum Schallschutz die Orientierungswerte der DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Diese betragen für ein Allgemeines Wohngebiet:

- tagsüber (06-22 Uhr) 55 dB(A) und

- nachts (22-06 Uhr) 45 dB (A).

Tagsüber wird an den südlichen Hausfronten durch den Eisenbahnverkehr der Orientierungswert überschritten, doch wird hierdurch nur im Lärmpegelbereich 3 ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R´w = 35 dB erforderlich. Da dieser Wert von allen modernen Fenstern erreicht wird, die der Energieeinsparverordnung genügen, werden an den geplanten Gebäuden keine Schallschutzfenster, da ferner zur Nachtzeit kein Eisenbahnbetrieb stattfindet, auch keine Zwangsbelüftungen erforderlich.

Neben den bereits vorhandenen Lärmemissionsquellen wird im Gutachten auch bewertet, welche Lärm-Immissionen aus den verkehrs- und anlagebedingten Folgen des Vorhabens zu erwarten sind.
Für den Einfahrtsbereich in das Vorhabengebiet an der Karlsruher Straße ist mit einem intensiveren Fahraufkommen gegenüber dem Ausgangszustand zu rechnen. Davon ist insbesondere das angrenzende Wohnhaus Karlsruher Straße 63 betroffen. Die Berechnungen ergeben jedoch für diesen Standort Werte, die unter den Immissionsgrenzwerten (tags 59 / nachts 49 dB(A) der 16.BimSchV liegen, selbst die Orientierungs-Werte der DIN 18005, die um4 dB niedriger liegen, werden nicht überschritten.
Zu einem vergleichbaren Ergebnis gelangt das Gutachten bei der Bewertung des Verkehrs auf öffentlichen Flächen einschließlich der Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets, der von Anliegern, Besuchern und Anlieferern verursacht wird. Danach werden sowohl zu Tages- als auch zu Nachtzeiten keine Grenzwertüberschreitungen an den relevanten Häuserfronten ermittelt.
Mit dem Betrieb des Pflegeheims sind Lärmimmissionen verbunden, die durch ein Kälteaggregat und Lüfteranlagen verursacht werden. Auch hier ergibt sich aus dem Gutachten unter Berücksichtigung bereits vorliegender Bauantragsunterlagen keine Grenzwertüberschreitung für angrenzende Wohnanlagen. Die Einhaltung der Planungsabsicht bzw. des Lärmschutzes ist im Rahmen der baulichen Umsetzung dieser vorgenannten Anlagen sicherzustellen und im Änderungsfall durch ein ergänzendes Gutachten nachzuweisen.
Mit dem Betrieb des Pflegeheims sind darüber hinaus auch Geräuschimmissionen aus Ver- und Entsorgung verbunden. Diese sind in die o.g. Verkehrslärmbetrachtung ohne besondere Auswirkung eingeflossen.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen</u>

Gegen den Straßenverkehrs- und den Eisenbahnlärm im Plangebiet werden an den neu geplanten Häusern keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Voraussetzung hierfür ist, dass vor Ingebrauchnahme der geplanten Häuser das geplante Gebäude Ecke Saarner Straße / Karlsruher Straße mit mindestens drei Vollgeschossen im Rohbau fertig gestellt ist.

Bewertung

Aus schalltechnischer Sicht sind für die geplante Entwicklung im Vorhabengebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

2.3.3.3 Lufthygienische und Klimatische Auswirkungen

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- BImschG
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImschG)
- EG- Luftqualitätsrahmenrichtlinie
- Luftschadstoffberechnung (2b).

Die EG-Luftqualitätsrahmenrichtlinie aus dem Jahr 1996 (einschließlich ihrer Tochterrichtlinien) legt für verschiedene Luftschadstoffe anspruchsvolle und verbindliche Luftschadstoffgrenzwerte sowie Leit- und Zielwerte fest, die eine für die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt unbedenkliche lufthygienische Situation gewährleisten sollen. Diese Vorgaben sind zwischenzeitlich in deutsches Recht (BImSchG) umgesetzt worden. Verbindliche Grenzwerte sind für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid (NO2), Feinstaub (PM10), Blei, Benzol und Kohlenmonoxid festgelegt. Sie treten zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft.

Bestand

Für das Plangebiet besteht eine Emissionsvorbelastung aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der Saarner Straße. Das Umweltamt der Stadt Mülheim hat in seiner vorlaufenden Stellungnahme auf diese Situation hingewiesen und seinerseits ein Grobscreening zu Verfahrensbeginn (2006) durchgeführt. Als Annahme für die Verkehrsmenge wurde ein DTV von 11.570 KfZ/24h eingesetzt. Danach liegen die Ergebnisse für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid im grenzwertigen Bereich.
Der Anregung des Umweltamtes, eine genauere Untersuchung der Luftschadstoff-Belastung durchzuführen, wurde im Verfahren gefolgt. Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.

Ing. Uwe Ritterstaedt, wurde eine Luftschadstoffberechnung (2b) nach dem Modell MLUS-92, aktuellste Version 1996, durchgeführt. Hierbei handelt es sich um ein Modell zur Berechnung der Schadstoffbelastung auf der Basis der Verkehrsmenge.
MLUS wird von der Bundesanstalt für Straßenwesen zur Luftschadstoffermittlung empfohlen (Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung).
Hierfür wurde die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung vorgenommene Verkehrszählung herangezogen. Danach ergibt sich abweichend vom Ausgangswert des Umweltamts zwar mit DTV = 14.376 KfZ/24h eine insgesamt höhere Verkehrsmenge, aber mit einem auffallend geringen LKW-Anteil von p=3,3% eine weitere wesentliche und positiv zu beurteilende Abweichung von der ursprünglichen Annahme.
Zu berücksichtigen ist auch die Fremdbelastung durch weiter entfernte Quellen. Das Rechen-Modell wird hierfür objektbezogen mit der Klassifizierung „Großstadt mittel" eingestellt.
Das Ergebnis für die berechneten Werte der Gesamtbelastung an Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Feinstaub, Blei, Benzol und Kohlenmonoxid lag zunächst für einige Stoffe über den aktuellen Grenzwerten. Dies relativiert sich jedoch aufgrund des Umstands, dass für die Hintergrundbelastung rechenmodell-bedingt hohe Eingangswerte angesetzt waren. Der relative Anteil des berechneten Luftschadstoffes bleibt dahinter ausnahmslos zurück.
Zusätzlich sind laut Landes-Umweltamt NRW zwischenzeitlich die Konzentrationen einiger Schadstoffe aus der Hintergrundbelastung erheblich zurückgegangen: demnach fällt für Blei, Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid und Benzol die Prognose unter den Grenzwert.
Allerdings liegen Stickstoffdioxid und Feinstaub nach dem Rechenmodell über dem Grenzwert. Diese werden gemäß Gutachten durch die angenommene Vorbelastung (Hintergrundbelastung, mittlere Großstadt) und nicht durch den Straßenverkehr hervorgerufen.
Zur vergleichbaren Gegenüberstellung der Ergebnisse aus dem Gutachten und den vorlaufenden Werten des Grobscreenings hat das Umweltamt der Stadt die zwischenzeitlichen Verkehrswerte aus dem Gutachten im Verlaufe des Verfahrens einem zweitem Rechenmodell zugrundegelegt, welches für eine geschlossene bis lockere Bebauung geeignet ist.
Danach verschlechtern sich die Ausbreitungsbedingungen in der Saarner Straße geringfügig durch den Gebäudekomplex (außerhalb des Plangebiets) direkt an der Saarner Straße. Die errechneten Immissionswerte liegen sowohl für PM10 als auch für NO_2 in der zuvor ermittelten Größenordnung. Die mit MLUS ermittelten Grenzwertüberschreitungen konnten nicht bestätigt werden.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei Nichtdurchführen des Vorhabens wird sich an der lufthygienischen und klimatischen Situation keine wesentliche Änderung ergeben.

Derzeit wird das Plangebiet von den Belastungen der Saarner Straße durch eine Wohnanlage und einen Vegetationsgürtel (Baumgruppen, Gebüsch) entlang des Straßenzuges abgeschirmt. Die Funktion der Bepflanzung wird zukünftig durch ein beabsichtigtes Bauvorhaben außerhalb des Plangebiets im Süd-Eck der Kreuzung Saarner Straße – Karlsruher Straße übernommen. Die vorgesehene Neubebauung innerhalb des Vorhabengebiets befindet sich in deutlichem Abstand zur Saarner Straße.
Die Flächenstruktur des Plangebietes weist eine abwechselnde Gliederung in Bebauung, Grünflächen und Erschließungsbereiche auf, die als förderlich für eine gute Durchlüftung angesehen werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Durch die Festsetzung von Anpflanzungen wird sichergestellt, dass sich klimawirksame Vegetationselemente in Zukunft wieder entwickeln können. Laut Gesamtstädtischer Klimaanalyse und der darin enthaltenen Karte der Planungshinweise soll für den Straßenraum Saarner Straße u.a. auf der Höhe des Plangebiets der Erhalt bzw. die Anpflanzung hochwachsender Laubbäume zur Klimaverbesserung vorgesehen werden, was insbesondere zur Entlastung durch verbesserte Luftaustauschwirkung entlang der Saarner führen soll.

Bewertung

Die Luftschadstoffbelastung innerhalb des Plangebiets wird sich aufgrund des Bauvorhabens nicht wesentlich ändern.
Der Einfluss der Saarner Straße auf die Luftqualität des Vorhabengebiets entspricht den üblichen Verhältnissen des Stadtgebiets. Die Emissionsbelastung durch den Verkehr wirkt sich insbesondere unmittelbar auf den Straßenkorridor aus. Für diesen Bereich erfolgte auch die Modellrechnung. Belastungskonzentration bauen sich jedoch mit der Entfernung vom Entstehungsort ab und gehen in die Hintergrundbelastung bzw. den lokalen Durchschnittwert über. Unterstützt wird diese Tatsache innerhalb des Vorhabengebiets durch eine differenzierte Flächengliederung mit hohem Vegetationsanteil. Dies fördert die Durchlüftung, den Luftaustausch und das „Ausfiltern" bzw. Sedimentieren und Festlegen von Schwebstoffen im vegetationsbestandenem Raum an Pflanzenoberflächen bzw. in natürlichen Prozessen der Bodenbildung.
Die Auswertung der Luftschadstoffberechnung hat keine Einschränkung für eine Wohnbebauung und die Pflege-Einrichtung ergeben.

Das Vorhaben erfüllt nicht in allen Punkten die Planungsempfehlungen der Gesamtstädtischen Klimaanalyse. Durch die geplante Bebauung erfolgt gegenüber dem Ist-Zustand eine

Verdichtung, der Versiegelungsgrad wird erhöht. Unabhängig davon werden durch die Neuplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Hierfür sprechen auch folgende Planungsspezifika:

- Der Fahrverkehr im Plangebiet wird sich aufgrund der erweiterten Nutzung geringfügig erhöhen. Dies liegt jedoch in einem begrenzten Umfang: der Anliegerverkehr durch die vorgesehenen Wohneinheiten lässt eine nur unwesentliche Erhöhung derjenigen Emissionen erwarten, die durch Besucher und Anlieferungen der Pflegestätte bis dato auch angefallen sind.
- Durchfahrts- oder Schleichverkehr wird durch die Planung nicht ermöglicht.
- Aufgrund der Ausstattung der Neubebauung mit Heizungsanlagen nach neuestem Technologie-Standard ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung durch Hausbrand-Emissionen zu rechnen.
- Die Abschirmung gegenüber den Luftschadstoffimmissionen von der Saarner Straße wird sich durch den neuen Gebäudekomplex an der Saarner Straße, welcher nicht zum B-Plangebiet gehört, sondern gemäß § 34 BauGB behandelt wird, verbessern.

2.3.3.4 Auswirkungen durch Bodenverunreinigungen

Bestand

Es liegen keine Anzeichen für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen vor.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei Nichtdurchführen des Vorhabens wird sich an der gegebenen Situation keine wesentliche Änderung ergeben.
Die Planung sieht keinen Umgang mit bodenverunreinigenden Stoffen vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen für die vorgesehene Nutzung gewährleistet.

2.3.3.5 Abwasser

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB
- WHG
- LWG NRW
- Gesetz zur Verbesserung des Vorbeugenden Hochwasserschutzes
- Hochwasserschutzverordnung
- Entwässerungskonzeption (5).

Bestand

Das Projektgebiet wird derzeit im Mischwassersystem entwässert. Öffentliche Vorflutkanäle liegen in der Saarner Straße (MW DN 300) und der Karlsruher Straße (MW DN 900). Das anfallende Abwasser wird im Plangebiet über einen privaten Anschlusskanal DN 250 an den öffentlichen Kanal in der Saarner Straße süd-östlich des Kreuzungsbereiches mit der Karlsruher Straße angeschlossen.
Der unmittelbar entlang des Vorhabengebiets verlaufende Halbach nimmt derzeit überschüssiges Oberflächenwasser und geringe Mengen von Dachregenwasser aus der Nachbarschaft auf. Zur Aufnahme weiterer Regenmengen über eine direkte Einleitung aus dem Vorhabengebiet reichen seine hydraulischen Bedingungen jedoch nicht aus.

Prognose für die Nullvariante/Planung

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich an der derzeitigen Situation nichts ändern.
Nach Fertigstellung der geplanten Maßnahme liegt der Versiegelungs-Anteil des Vorhabengebiets gegenüber dem aktuellen Zustand ca. doppelt so hoch. Da eine Versickerung nur bedingt und nur für Teilflächen in Frage kommt, ist mit einer insgesamt höheren Abwassermenge zu rechnen.
Insofern sind planerische Maßnahmen zu berücksichtigen und ggf. Anlagen vorzusehen, damit die Belastungsgrenzen des nachgeschalteten Kanalsystems eingehalten werden.
Die unzureichende Versickerungsmöglichkeit für das gesamt Teilgebiet und der Ausschluss einer Einleitung überschüssigen Regenwassers in den Vorfluter Halbach führen dazu, dass

ein Trennsystem nicht durchführbar ist und daher ein Mischsystem zur Ableitung der Abwässer konzipiert wurde (5).
Der Anschluss des Mischsystems erfolgt an den vorhandenen Mischwasser-Kanal in der Karlsruher Straße und wird über eine besondere, vorgeschalteten Einrichtung zur Verringerung von Abfluss-Spitzen (Rückstau-Kanal) ausgestattet

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen

Um die Belastung des nachgeschalteten Kanalnetzes möglichst gering zu halten, werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung potentielle Versickerungsmöglichkeiten überprüft. Nach dem Hydrologischen Gutachten (3) kommen für diese Anlagen potentiell die Baublöcke WA_4 und WA_5 in Frage.
Das Regenwasser aus Dachflächen ohne Anschluss an eine Versickerungsmöglichkeit sowie das gesamte Schmutzwasser wird zunächst in einen Rückstaukanal geleitet, der das Wasser durch eine Drosseleinrichtung zeitverzögert an das Kanalnetz abgibt. Damit werden Abfluss-Spitzen vermieden und die Kapazitäten des nachgeschalteten Kanalsystems berücksichtigt.
Zur Vermeidung von Abwasserentstehung werden untergeordnete Wege und Befestigungsflächen (Hauszugänge, Garagen-Vorflächen) mit wasserdurchlässigen Materialen ausgeführt oder direkt zur Regenableitung auf angrenzende Grünflächen ausgebildet (Garten-Terrassen). Eine Regenwasser-Retentionswirkung und damit eine Entlastung des Kanal-Netzes weisen auch die begrünten Garagendächer auf (ca. 15 Garagen, insgesamt ca. 265 m² Dachfläche).

Bewertung

Soweit nach Einzelfallprüfung in den Baublöcken WA_4 und WA_5 die Versickerung von Regenwasser durchführbar ist, kann dadurch die Menge regenbedingten Abwassers reduziert werden. Eine technische Anlage zur verzögerten Rückhaltung (Rückstaukanal) ist vorgesehen, die sicherstellt, dass Abwasser kontrolliert und ordnungsgemäß entsorgt wird.
Durch die Auswahl geeigneter Bodenbeläge, die Ableitung von Regenwasser aus Versiegelungsflächen in angrenzende Grünbereiche und durch die Retentionswirkung von begrünten Garagendächern wird die Abflussmenge und damit die Belastung des Kanalnetzes im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes reduziert.

3. Beurteilung der Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Nach dem BauGB sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d)

zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren - davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

4. Berücksichtigung weiterer Aspekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

4.1 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen (siehe Kapitel 2.1.1)

4.2 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen werden in erster Linie durch den KfZ-Verkehr verursacht. Die Maßnahmen zur Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen sind in Kapitel 2.3.3.3 beschrieben.

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

4.3 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes. Pläne des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Auswirkungen auf die lufthygienische Situation sind in Kapitel 2.3.3.3 beschrieben.

4.5 Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) (§ 1a Abs. 2 Satz 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 ist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Realisierung des Bebauungsplanes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

4.6 Umwidmungssperrklausel für landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2)

Landwirtschaftliche Flächen, und für Wohnzwecke genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.
Eine Waldfläche ist betroffen und wird im Rahmen einer Sondervereinbarung per Erstaufforstung ausgeglichen.

4.7 Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3)

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, 6) erstellt. Aufgrund unterschiedlicher Bewertungsvoraussetzungen gliedert sich der LBP in zwei Untersuchungsteilbereiche:

- Teil A: Bewertung der Biotoptypen nach dem (Punkte-)Verfahren Adam/Nohl/Valentin
- Teil B: Bewertung nach der Mülheimer Baumschutzsatzung.

Durch die Umsetzung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnamen (Kapitel 2.3.1.1) kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Das bestehende Altenpflegeheim Marienhof des Caritasverbandes für die Stadt Duisburg e.V. ist aufgrund der notwendigen Anpassung der teilweise veralterten Baustrukturen nicht mehr wirtschaftlich tragfähig. Ohne eine Entwicklung wäre dieser Standort nur noch zeitlich begrenzt aufrecht zu erhalten. Die vorhandenen baulichen Anlagen stünden dann im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten anderweitigen Nutzungen zur Verfügung.

Das Altenpflegeheim Marienhof leistet als Einrichtung und Begegnungsstätte einen wichtigen sozialen und caritativen Beitrag für die Stadt Mülheim an der Ruhr. Die Schließung wäre nicht zuletzt für den Standort Mülheim-Speldorf ein Verlust. Die Einrichtung ist in den vergangenen 50 Jahren integraler Bestandteil des Stadtteils geworden und dient aufgrund des regen Miteinanders von Heimbewohnern und Senioren der Caritas-Anlage sowie von Kindern aus Grundschule und Kindergärten auch der Wertebildung zwischen den Generationen.

Dieser bereits bebaute Bereich umfasst 80 % des Vorhabengebietes.

Beschränkung auf den Neubau eines Altenpflegeheimes

Auch bei der Beschränkung auf einen Ersatzbau für das Altenpflegeheim müsste ein solches an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden. Grund hierfür ist die Erfordernis,

einen zeitlosen Übergang zwischen der Aufgabe der Altnutzung sowie der Aufnahme der Neunutzung zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund müsste auch bei Beschränkung auf den Neubau eines Altenpflegeheimes der Hauptteil des Vorhabengebietes neu erschlossen und gestaltet werden.

Bei einem solchen Neubau könnten die Bau- und Nutzungsstrukturen auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Seniorenbetreuung abgestellt und die in dieser Hinsicht aktuell bestehenden Defizite behoben werden.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes wäre darüber weiterhin nicht gewährleistet. Hierzu bedarf es einer Auslastung des bereitzustellenden Service- und Dienstleistungsangebotes, die durch das Altenpflegeheim allein nicht erreicht werden kann.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)"

Daher wird eine Arrondierung des Leistungsspektrums im Sinne von Betreutem Service-Wohnen sowie artverwandter Nutzungen wie Wohngruppen und Mehr-Generationen-Wohnen angestrebt. Hierüber können auch die Aufwendungen zur Unterhaltung der durchgehend gestalteten Wohnanlage auf einen größeren Nutzerkreis verteilt und nachhaltig gesichert werden.

Erhaltung der 2.300 m² großen Waldfläche

Bei einer Teilfläche entlang der Eisenbahntrasse, im südwestlichen Bereich des Vorhabengebietes handelt es sich zurzeit um Wald im Sinne des Gesetzes. Die hier vorhandenen Baumstandorte könnten unter Berücksichtigung der erschließungstechnisch eingeschränkten Möglichkeiten nur unter Verzicht auf die Baublöcke WA_6 und WA_7 bzw. ca. 8 Wohneinheiten erhalten werden.

Unabhängig davon wäre aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung auch in diesem Fall der Rechtsstatus "Wald" nicht mehr gegeben und ein entsprechender externer Waldausgleich erforderlich.

Die geplante Bebauung tangiert die betroffene Waldfläche durch die im Baublock 6 gewählte flächensparende Bauweise nur im Norden. Nach Süden sollen sich Hausgärten sowie die private Grünfläche P_2 erstrecken. In Letzterer soll in Angrenzung an die vorhandene Obstbaumwiese eine Rasenfläche mit Gehölzanpflanzungen aus heimischen Laubbäumen ange-

legt und dauerhaft erhalten bleiben. Eine entsprechende Textliche Festsetzung wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" aufgenommen.

Der durch das vorliegende Standortkonzept "Marienhof" vorgesehene Eingriff in Wald im Sinne des Gesetzes wird vor dem Hintergrund des Entwicklungszustandes des dort vorhandenen Baumbestandes sowie der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten dieser ca. 2.300 m² großen Fläche für vertretbar erachtet. Wesentlich ist auch, dass die über den Wald vorhandene Biotopvernetzung nicht beseitigt, sondern über zu erhaltende und neu zu schaffende Vernetzungs-Elemente aufrecht erhalten bleiben kann.
Darüber hinaus steht als Waldersatz eine Erstaufforstung in Mülheim-Winkhausen zur Verfügung. Das Forstamt Mettmann hat den Ausgleichsfaktor auf 1:2 bestimmt.

Weitergehende Bebauungsabsichten

Ursprünglich sah das städtebauliche Konzept parallel zu der vorhandenen Bebauung entlang der Karlsruher Straße bzw. des Halbachs eine durchgehende Doppelhausbebauung vor. Dieses Planungsziel wurde zugunsten einer Baumgruppe aufgegeben, die sich innerhalb der als P_1 festgesetzten Grünfläche befindet. Der Vorhabenträger sieht die Gestaltung als private Parkanlage vor.

Auch die Sicherung eines besonders schützenswerten Baumes (Ahorn, in den Fachgutachten geführt unter der Nr. 97) im WA_4 bedingt die Anpassung der Überbaubaren Grundstücksfläche und stellt damit einen Kompromiss zwischen städtebaulichen und umweltrelevanten Aspekten dar.

Ergebnis

Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den bestehenden Standort "Marienhof" für die vollstationäre Pflege und Seniorenwohnen zu sichern. Hierzu bedarf es der nachhaltigen Stärkung durch zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote. Grundsätzliche Alternativen zu der vorliegenden Planung werden nicht gesehen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren:

Die im Rahmen der Gutachten angewandten Berechnungs- und Bewertungsverfahren sind in Kapitel 2 beschrieben. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen. Zusätzliche Bewertungs- oder Berechnungsmethoden wurden bei der Umweltprüfung nicht angewandt.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten ergaben sich nicht.
Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie aufgrund der Nutzungsstruktur des Plangebietes ist davon auszugehen, dass keine empfindlichen oder schutzwürdigen Arten betroffen sind.
Die Aussagen der Gutachten zu Lärmimmissionen beruhen auf Verkehrsprognosen, die grundsätzlich mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind (Kapitel 2.3.2.2). Da die Prognosen nach fachwissenschaftlichen Anforderungen, die in entsprechenden Regelwerken festgelegt sind, erstellt wurden, können sie für die Beurteilung der zukünftigen Immissionssituation als ausreichend betrachtet werden.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die entscheidenden Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen in der Umweltprüfung überprüft und erfasst worden sind, so dass ausreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bauvorhabens vorliegen.

6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund 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 Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts 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.

Nach geltendem Recht besteht eine Vielzahl von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung. Hierzu seien beispielhaft genannt:

- Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist vorgesehen, dass Anforderungen an die Überwachung des Zustands der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers durch Landesrecht bestimmt wird.
- Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird die Luftqualität durch fortlaufende Prüfungen und Berichtspflichten überwacht.
- Das BImSchG enthält weiter Verpflichtungen zur Lärmüberwachung, die künftig durch die nationale Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie noch erweitert werden.
- Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) besteht eine Länderermächtigung zur Erfassung von Altlasten und altlastverdächtigen Fällen, von denen die Länder zum Teil Gebrauch gemacht und Bodeninformationssysteme eingerichtet haben.
- Auf allgemeiner Ebene sieht das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zudem eine Umweltbeobachtung vor, und nach den Landesplanungsgesetzen wird zum Teil eine Raumbeobachtung durchgeführt. Letztere erfasst die Raumentwicklung insgesamt, u.a. durch computergestützte Geo-Informationssysteme.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst einsetzen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert sind, da ohne Realisierung auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden können. Der Gemeinde steht es hierbei offen, eine bestimmte Frist für die erstmalige Überwachung festzulegen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Bauaufsichtsbehörde überprüft im Rahmen der Überwachung gemäß BauO NRW die ordnungsgemäße Umsetzung bautechnischer Minderungsmaßnahmen (Schallschutz).
- Die Überprüfung der Prognosen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Verkehrsimmissionen erfolgt auf der Grundlage von Verkehrszählungen.
- Die zur Minderung und zum Ausgleich von Biotopwertverlust durchzuführenden Maßnahmen (Begrünung der Dachflächen der Garagen, Baumanpflanzungen, Sicherung zu erhaltender geschützter Bäume, externe Ausgleichsflächen) werden hinsichtlich ihrer Umsetzung überprüft.
- Die in den Gärten durchzuführenden Maßnahmen zur Versickerung des auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers werden hinsichtlich ihrer Umsetzung überprüft.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. In diesem Zusammenhang wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Ermittlung des Kompensationsumfangs für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (6)
  Ergebnis:

  Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch die zusätzliche Flächenversiegelung (von 30% auf rd. 58% Anteil an der Gesamtfläche des Plangebiets) sowie den Verlust von Biotopstrukturen und geschützten Gehölzen.
  Einen Hinweis darauf vermittelt der Umfang der zu rodenden, geschützten Bäume.
  Von 126 geschützten Bäumen innerhalb des gesamten Plangebiets sollen 93 Bäume beseitigt werden, 33 Bäume können erhalten und in das Vorhaben integriert werden.

  Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgten unter Berücksichtigung vorliegender planungsrechtlicher Gegebenheiten in differenzierter Form für 3 Teil-Bereiche:

Im Wesentlichen werden die baulichen Entwicklungen auf einer Fläche vorgenommen, die vorhandene, genehmigte und Bestandsschutz genießende Bebauung aufweist (ca. 80% Flächenanteil am Gesamtgebiet). Diese Fläche fällt unter § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich über einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insoweit ist der Eingriff in geschützte Vegetations-Strukturen für diesen Bereich ***(Teilbereich B)*** *nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr bewertet worden und auszugleichen.*
Der Verlust von 86 geschützten Bäumen in diesem Bereich ist demnach mit 91 Ersatzbäumen zu kompensieren. Das gesamte Vorhabengebiet weist demgegenüber 82 anrechenbare Baum-Neuanpflanzungen auf. Die verbleibende Anzahl von 9 Bäumen wird außerhalb des Plangebiets nachgewiesen oder durch Ersatzgeld an die Stadt zu kompensiert.

Im Süd-Westen des Plangebiets trifft für eine Fläche von ca. 0,5 ha die zuvor beschriebene planungsrechtliche Situation nicht zu. Für diesen Bereich ***(Teilbereich A)*** *ist nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr eine Eingriffsbilanzierung nach dem Verfahren Adam, Nohl, Valentin vorgenommen worden. Darin wurde der Verlust an Biotopwert der Ausgleichswirkung der geplanten Maßnahmen gegenübergestellt. Neben verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. versickerungsfähige Wegebeläge, Dachbegrünung, Gartenhecken) zur Begrenzung der Eingriffs-Intensität können jedoch keine ausgleichwirksamen Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes angerechnet werden.*
Die entsprechende Bilanz innerhalb des Plangebiets ergibt ein Defizit von ca. 29.445 Punkten, was der Neuanlage einer hochwertigen, dauerhaften Biotopfläche von ca. 5.889 m² auf einer externen Fläche entspricht.
Enthalten in dieser ermittelten Ausgleichsfläche ist auch die vom Forstamt geforderte Ersatz-Aufforstungsfläche in Höhe von 4.600 m².
Obwohl diese Fläche durch die bauliche Entwicklung nur in geringem Maße in Anspruch genommen wird, hat das Heranrücken der Bebauung zur Folge, dass die zur Verkehrssicherung erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, und daher aus forstrechtlich Sicht ein 100 prozentiger Verlust dieses Waldes zu bilanzieren war.

Bei der abschließenden Gegenüberstellung der anrechenbaren, ausgleichswirksamen Leistungen ist über die im Planungsgebiet zu berücksichtigenden Baumanpflanzungen hinaus auf externen Flächen folgender Ausgleich zu leisten:

- *Kompensierung für den Verlust an Waldfläche (ca. 2.300 m²) durch Anlegen einer Neuaufforstung im Verhältnis 1:2 , also 4.600 m²*
- *Aufwertung einer ökologisch geringwertigen Fläche (ca. 1.289 m²) als Ausgleich für das Kompensationsdefizit innerhalb der Teilfläche A*
- *Anpflanzen von 9 Solitärbäumen als Ausgleich für das Ersatzdefizit aus der Bilanz zwischen Baumrodung und Neuanpflanzung innerhalb der Teilfläche B.*

  Abschließend kann festgestellt werden, dass die beabsichtigten Eingriffe durch den Umfang der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

- Hydrologisches Gutachten zur Bewertung von Boden- u. Wasserverhältnissen (3)

  Ergebnis:

  Die Wasserdurchlässigkeit oberflächennaher Bodenschichten weist eine Eignung für Versickerungsanlagen auf. Dies wird jedoch stark eingeschränkt durch die festgestellten und stark schwankenden Grundwasserstände (siehe Punkt 2.3.1.5). Insoweit ist die grundsätzliche Eignung für das Anlegen von Versickerungsanlagen innerhalb des gesamten Plangebiets auszuschließen. Lediglich im Bereich der Baublöcke WA_4 und WA_5 wäre nach genauer Prüfung der Verhältnisse im Zuge der Ausführungsplanung eine dezentrale Versickerung in Gartenflächen denkbar.

  Die Umsetzung der Planung wird zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung führen. Diese hat den irreversiblen Verlust der ökologischen Funktionen der betroffenen Bodenflächen zur Folge. Es werden gewachsene Bodenstrukturen und damit die Bodendynamik, ökologische Kreisläufe sowie der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt.

  Minderungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Wegebefestigung für private Hauszuwegungen, Fußwege sowie private Erschließungswege) sowie das Ableiten von Überschussregenwasser aus Terrassenflächen in angrenzende Vegetationsflächen tragen zur Entlastung der Bodenversiegelungs-Folgen bei.

  Bodengefährdende Auswirkungen gehen vom Vorhaben nicht aus.

- Gutachterliche Bewertung in separaten Untersuchungen zu Schall- und Luftschadstoffemissionen (2a und 2b)

Ergebnis Schalluntersuchung (2a):

Hauptlärmquelle ist die Saarner Straße. Der Eisenbahnverkehr erzeugt nur in untergeordnetem Umfang Geräusche im Plangebiet.
Gegen den Straßenverkehrs- und den Eisenbahnlärm im Plangebiet werden an den neu geplanten Häusern keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Voraussetzung hierfür ist, dass vor Ingebrauchnahme der geplanten Häuser das geplante Gebäude Ecke Saarner Straße / Karlsruher Straße mit mindestens drei Vollgeschossen im Rohbau fertig gestellt ist.

Aus schalltechnischer Sicht sind für die geplante Entwicklung im Vorhabengebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Ergebnis Luftschadstoff-Untersuchung (2b):

Für das Plangebiet besteht eine Emissionsvorbelastung aufgrund des Kfz-Verkehrs der Saarner Straße. Dies wurde im Rahmen eines Grob-Screenings durch das Umweltamt der Stadt festgestellt.
Der Anregung des Fachamtes, eine genauere Untersuchung der Luftschadstoff-Belastung durchzuführen, wurde im Verfahren gefolgt. Hierfür wurde die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung vorgenommene Verkehrszählung an der Saarner Straße herangezogen. Danach ergibt sich abweichend von der Abschätzung des Umweltamts zwar eine insgesamt höhere Verkehrsmenge, aber mit einem auffallend geringen LKW-Anteil.

Das Ergebnis für die berechneten Werte der Gesamtbelastung an Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Feinstaub, Blei, Benzol und Kohlenmonoxid lag zunächst für einige Stoffe über den aktuellen Grenzwerten. Dies relativiert sich jedoch aufgrund des Umstands, dass für die Hintergrundbelastung rechenmodell-bedingt hohe Eingangswerte angesetzt waren. Der relative Anteil des berechneten Luftschadstoffes bleibt dahinter ausnahmslos zurück.

Zusätzlich sind laut Landes-Umweltamt NRW zwischenzeitlich die Konzentrationen einiger Schadstoffe aus der Hintergrundbelastung erheblich zurückgegangen: demnach fällt für Blei, Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid und Benzol die Prognose unter den Grenzwert.
Allerdings liegen Stickstoffdioxid und Feinstaub nach dem Rechenmodell über dem Grenzwert. Diese werden jedoch gemäß Gutachten durch die angenommene Vorbelas-

tung (Hintergrundbelastung, mittlere Großstadt) und nicht durch den Straßenverkehr hervorgerufen.
Der Einfluss der Saarner Straße auf die Luftqualität des Vorhabengebiets entspricht den üblichen Verhältnissen des Stadtgebiets. Die Emissionsbelastung durch den Verkehr wirkt sich insbesondere unmittelbar auf den Straßenkorridor aus. Für diesen Bereich erfolgte auch die Modellrechnung. Belastungskonzentration bauen sich jedoch mit der Entfernung vom Entstehungsort ab und gehen in die Hintergrundbelastung bzw. den lokalen Durchschnittswert über. Unterstützt wird diese Tatsache innerhalb des Vorhabengebiets durch eine differenzierte Freiraumgliederung mit hohem Vegetationsanteil und ausreichend guter Durchlüftungsvoraussetzungen aufgrund aufgelockerter Baukörperstellung.

Die Auswertung der Luftschadstoffberechnung hat keine Einschränkung für eine Wohnbebauung und die Pflege-Einrichtung ergeben.

- Prüfen von Alternativen und Entwickeln einer umweltverträglichen Entwässerungskonzeption durch ein Ingenieurbüro (5)

  Ergebnis:

  Die Leistungsfähigkeit des Halbachs für die Aufnahme von zusätzlichem Regenwasser ist eingeschränkt. Eine direkte Einleitung von Regenwasser aus den zukünftigen Versiegelungsflächen des Plangebiets schließt sich nach Prüfung der hydraulischen Verhältnisse aus.
  Da Versickerung nur bedingt und nur nach Prüfung von Teilflächen (Baublöcke WA_4 und WA_5) in Frage kommt, ist mit einer insgesamt höheren Abwassermenge zu rechnen. Die Kapazitäten des nachgeschalteten, bestehenden Kanalsystems sind begrenzt und nicht für eine unmittelbare Ableitung aller Abwässer aus dem Plangebiet ausgelegt.
  Die unzureichende Versickerungsmöglichkeit für das gesamt Teilgebiet und der Ausschluss einer Einleitung überschüssigen Regenwassers in den Vorfluter Halbach führen dazu, dass ein Trennsystem nicht durchführbar ist und daher ein Mischsystem zur Ableitung der Abwässer konzipiert wurde.
  Der Anschluss des Mischsystems erfolgt an den vorhandenen Mischwasser-Kanal in der Karlsruher Straße und wird über eine besondere, vorgeschalteten Einrichtung zur Verringerung von Abfluss-Spitzen (Rückstau-Kanal) ausgestattet

  Das anfallende Regenwasser aus befestigten Vorgartenflächen, der Garagen-Vorflächen sowie privater Erschließungswege soll über einen wasserdurchlässigen Belag einschließ-

lich wasseraufnahmefähigen Unterbau versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abgeleitet werden. In Kombination mit begrünten Garagendächern (insgesamt ca. 265 m²) sorgen diese Maßnahmen dafür, dass die Abflussmenge und damit die Belastung des Kanalnetzes im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes reduziert wird.

- Ausarbeiten einer Erschließungsplanung zur Sicherstellung der Erfordernisse für den ruhenden und fließenden Verkehr (4)

  Ergebnis:

  Die innere Zugänglichkeit des Vorhabengebiets wird mit einer Ringerschließung sichergestellt. Für den ruhenden Verkehr sind zwei zentrale, geordnete Stellplatzanlagen vorgesehen. Zur Gliederung der Fahrgasse sind Einzelstellplätze für das Längsparker in Kombination mit Straßenbaum-Standorten eingeplant.
  Die Verkehrs- und Erschließungsflächen weisen einen Wohnstraßencharakter mit platzartigen Erweiterungen auf und können nach Bedarf als multifunktionale Aufenthalts- und Spielflächen in Anspruch genommen werden.

Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

SCHUTZGUT	**BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN**
Tiere und Pflanzen	Verlust von Vegetationsbestand, Veränderung des Nahrungsangebots und des Lebensraums, Schaffung neuen Biotopangebots, Ausgleichsmaßnahmen für den substantiellen Verlust an Biotopwert
Boden	zusätzliche Versiegelung von Böden, Verringerung der Grundwasserneubildung
Wasser	Entstehung insgesamt größerer Abwassermengen, Einrichtung von Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz, Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Abwassermenge
Klima / Luft	Veränderung der lokalklimatischen Situation durch zusätzliche Flächenversiegelung, Minderung des Eingriffs durch eine offenen Bauweise (Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches) und Begrünung von Flachdächern (Garagen), keine erheblichen Veränderungen der gesamtklimatischen

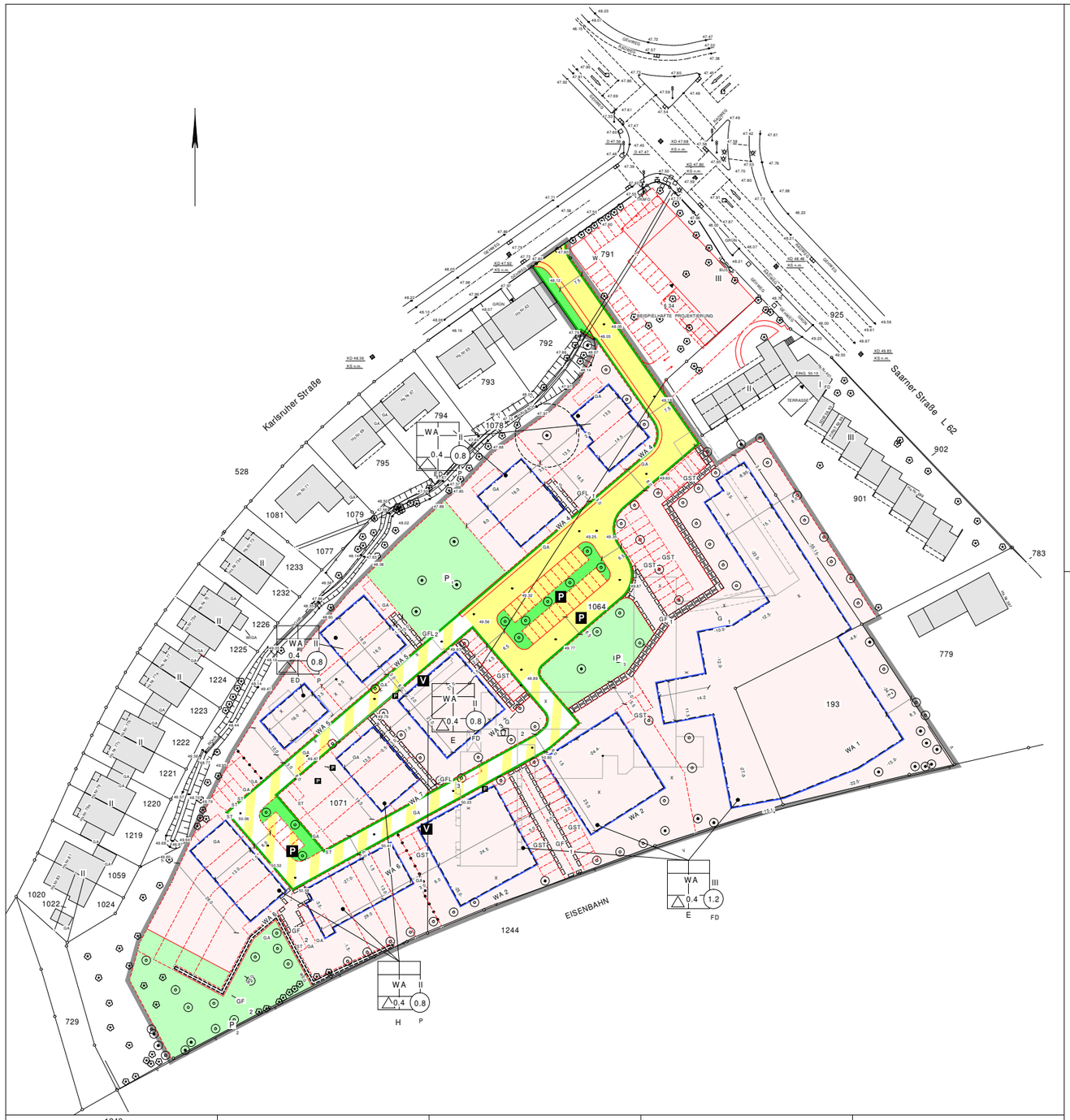
SCHUTZGUT	BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN
	und lufthygienischen Situation im Plangebiet
Orts- und Landschaftsbild	keine Beeinträchtigungen, Entwicklung der Fläche zu einer belebten und durchgrünten Wohnanlage mit Aufenthalts- und Spielbereichen
Mensch	Erhalt eines caritativen Standortes, keine wesentlichen Auswirkungen durch Lärm-Immissionen, keine Einschränkung der Entwicklung aufgrund der Luftschadstoff-Berechnung
Kultur- und Sachgüter	keine Beeinträchtigungen

Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch die zusätzliche Flächenversiegelung sowie den Verlust von Biotopstrukturen und geschützten Gehölzen.

Als abschließendes Ergebnis kann bei Einhaltung der vorgegebenen Planungsziele davon ausgegangen werden, dass aus Umweltsicht keine Bedenken gegen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sprechen, da die Voraussetzungen für gesundes Wohnen vorliegen und auch für andere Umweltschutzgüter keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

August 2007

Zens Freiraumplanung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" Marienhof – M 19 (v) "

der Stadt Mülheim an der Ruhr

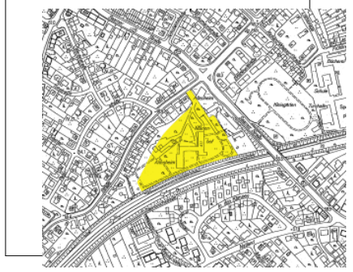
Maßstab M.: 1:500

0 10 20 30 40 50 m

Gemarkung : Speldorf
Flur : 25
Flurstücke : 193, 791 (tlw.), 901(tlw.), 1064, 1071 (tlw.), 1078 (tlw.)

BLATT 1

ORIENTIERUNG M.: 1:5000



Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 17 sowie 22 bis 23 BauNVO

E – nur Einzelhäuser zulässig
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H – nur Hausgruppen zulässig

0.4 – Grundflächenzahl – GRZ
0.8 – Geschoßflächenzahl – GFZ
III – Zahl der Vollgeschosse
Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA – Garage Carports sind wie Garagen zu behandeln.
ST – Stellplatz
GST – Gemeinschaftsstellplätze (empfohlene Aufteilung)

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V – Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
P – Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche (empfohlene Aufteilung)
Straßenbegleitgrün

Grünflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

P – Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs.1 Nr..20, 25a, 25b und Abs.6 BauGB

zu erhaltender Baum
anzupflanzender Baum

Mit Geh- , Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr..21, BauGB

Umgrenzung von Flächen, die mit einem Geh- , Fahr - und Leitungsrecht zu belasten sind (siehe Text)
bei schmalen Flächen

G 1-2 – mit Gehrecht zu belastende Fläche (siehe Text)
GF 1-2 – mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (siehe Text)
GFL 1-3 – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe Text)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Baugebiete, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Sonstige Signaturen

empfohlene Grundstücksaufteilung
geplanter Gehweg
5.0 – Maßangaben in Meter
Spielplatz
vorhandene Gebäude
Gebäude zum Abbruch
Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen
Geländehöhe (NHN – Höhe)
Böschung
Baum Bestand
Zaun
Baum mit Kronenschutzbereich
W – Wertstoffsammelstelle

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den .....

Die Oberbürgermeisterin Planungsamt | Die Oberbürgermeisterin i.V. | Architekturbüro

..... Amtsleiter | ..... Beigeordnete | ..... Architekt

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschafts-kataster und die richtige Darstellung der örtlichen Aufnahme vom August 2005 sowie die eindeutige geometrische Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Wetter, den .....

.....
Ö.b.V.I. Dipl.-Ing. Wolfgang Jez

Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am ..... die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den .....

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt

.....
i.A.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den .....

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt

.....
i.A.

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein-schließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) mit Begründung und Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungs-anordnung vom ..... im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den .....

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt

.....
i.A.

Investor für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist :

HITZBLECK Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH

Duisburg, den .....

Hitzbleck Immobilien- und Projektentwicklungs- GmbH
Hedwigstraße 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht.

Mülheim an der Ruhr, den .....

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt

.....
i.A.

Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am..... die Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den .....

Im Auftrag des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr

..... Ausschussvorsitzender | ..... Schriftführer

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß §7 GO in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. §10 und §12 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den .....

Im Auftrag des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr

..... Die Oberbürgermeisterin | ..... Schriftführer

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 17 sowie 22 bis 23 BauNVO

E — nur Einzelnhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

0.4	Grundflächenzahl	GRZ
0.8	Geschoßflächenzahl	GFZ
III	Zahl der Vollgeschosse	

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gemäß § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Baugebiete, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Sonstige Signaturen

empfohlene Grundstücksaufteilung

geplanter Gehweg

5.0 — Maßangaben in Meter

Spielplatz

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "MARIENHOF"

Anlage 7 zur Drucksache Nr. V 07 / 0591-01

BLATT 2

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)". Der Vermerk über sämtliche Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und Aufstellungsmerkmale befinden sich auf Blatt 1.

ORIENTIERUNG M 1:10000

PLANUNG

- VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P PARKPLÄTZE
- PRIVATE STELLPLÄTZE
- PRIVATE WOHNWEGE
- PRIVATE FREIFLÄCHEN
- GEBÄUDE
- W WERTSTOFFSAMMELSTELLE
- BESTAND
- ABBRUCH
- BEISPIELHAFTE BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN
- BEISPIELHAFTE BEPFLANZUNG MIT STRÄUCHERN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Maßstab 1:500 (im Original)

10 m 10 m 10 m 10 m 10 m

05.03.2007

Mülheim an der Ruhr, den _____

Die Oberbürgermeisterin

i.A. _____

(Amtsleiter)

büro für architektur + planung
dipl. ing. heinz a. fretschold
architekt BDA stadtplaner
dipl. ing. reinhold sunder
architekt BDB
schlachthofstr. 27 58455 witten
telefon: 02302 / 91412-0
telefax: 02302 / 91412-99
e-mail: info@bap-witten.de
internet: www.bap-witten.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Marienhof – M 19 (v)"

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Speldorf

Projektbeschreibung

Stand: 20.09.2007

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316).

Vorhabenträgerin: Hitzbleck Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH
Hedwigstraße 1
47058 Duisburg,
vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Dipl.-Kfm. Karl E. Hitzbleck
Herr Dipl.-Ing. Rüdiger Tulodziecki-Berg

Planungsbüro: Büro für Architektur und Planung - bap
Dipl.-Ing. A. Hetschold / Dipl.-Ing. R. Sunder
Schlachthofstaße 27
58455 Witten

HITZBLECK
Immobilien- und
Projektentwicklungs-GmbH

Inhaltsverzeichnis

I. Vorhabengebiet

II. Projektdarstellung

III. Geplante Bebauung

Altenpflegeheim
Service-Wohnungen
Atriumhaus
Einzel- und Doppelhäuser
Hausgruppen

IV. Ruhender Verkehr

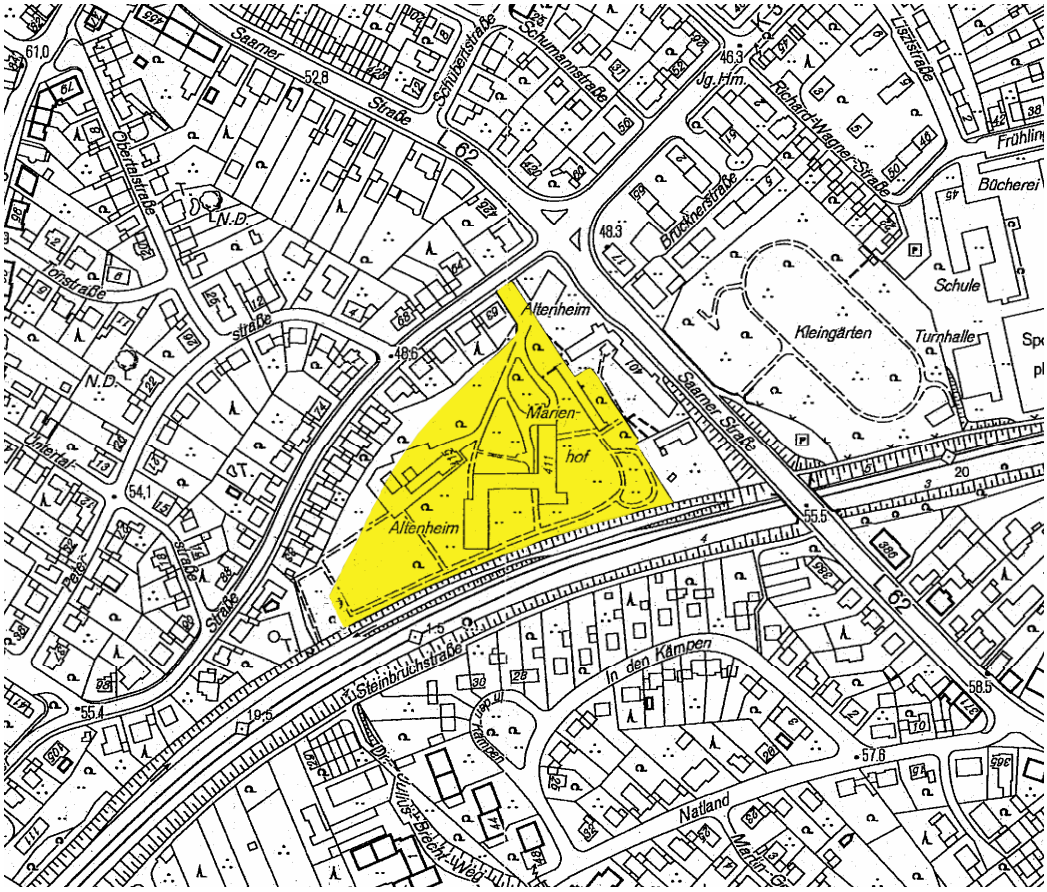
V. Energieversorgung

VI. Bauabschnitte

A N H A N G:

Anlage 1: Bauabschnitte Erschließung
Anlage 2: Gestaltungsplan

I. Vorhabengebiet

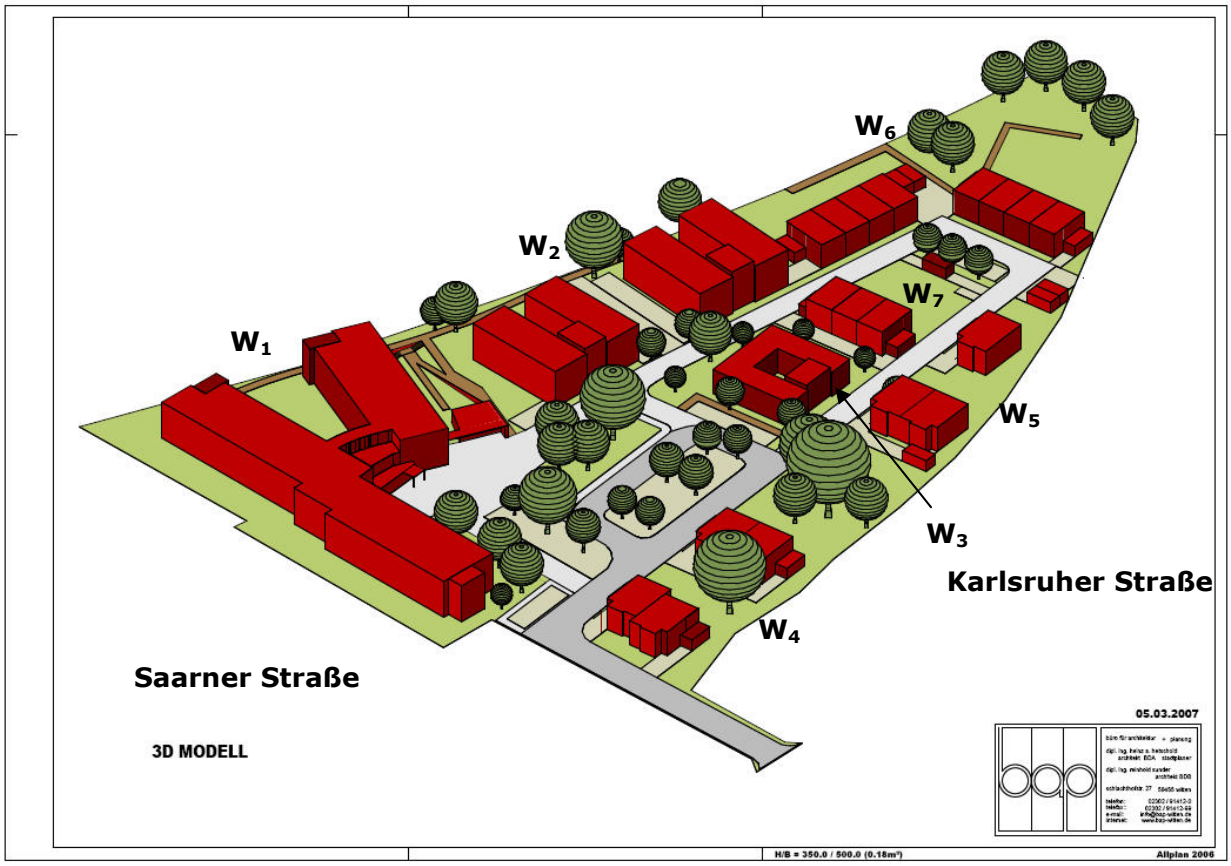


Gemarkung	Mülheim an der Ruhr - Speldorf
Flur	25
Flurstücke (vollständig)	193, 1064
Flurstücke (teilweise)	791, 901, 1071 und 1078.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im nord-westlichen Verlauf der Karlsruher Straße durch vorhandene I-II-geschossige Wohnbebauung und dem vorgelagerten Lauf des Halbachs
- im Nord-Osten durch die Bebauung entlang der Saarner Straße bzw. das in Dritteigentum befindliche Flurstück 779
- im Süd-Osten durch den Verlauf der nur noch geringfügig befahrenen Güterbahntrasse Mülheim-Duisburg sowie
- im Süd-Westen durch eine Baulastfläche für den Halbach.

II. Projektdarstellung



Der Charakter der Wohnanlage wird geprägt durch eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen für junge Familien, Mehrgenerationen- und Seniorenwohnen. Durch die zusätzliche Arrondierungsbebauung ergibt sich gegenüber den heutigen, eher privaten Freiräumen zukünftig ein belebt öffentliches Erscheinungsbild des Vorhabengebietes. Dieses zeichnet sich auch durch multifunktional nutzbare Aufenthalts- und Spielflächen, eine gestaltete Freiraumstruktur mit differenzierten Begrünungselementen (Bäume, Baumgruppen, Garten-Hecken sowie begrünter Garagendächer), verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Vorrang für die fußläufige Erschließung, geordnete und durchgrünte Anlagen für den ruhenden Verkehr mit platzartigen Erweiterungen, interne Fußwegeverbindungen durch private Freiflächen aus [siehe hierzu auch Anlage 2, Gestaltungsplan].

III. Geplante Bebauung

Altenpflegeheim (WA_1)

Gebäudeart	freistehendes Einzelgebäude mit zwei Südflügeln
Grundstücksfläche	rd. 6.600 m²
Grundfläche	rd. 2.300 m²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	1,2
Geschossigkeit	III
Gebäudemaße	siehe Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnform	102 Pflegeplätze in Hausgruppen zu je 10 Bewohner
Service-Einrichtungen	Komplementärnutzungen zur Hauptnutzung (Beispiele: Bistro/Cafeteria, Kiosk, Friseur sowie medizinische und therapeutische Praxen, bspw. aus den Bereichen Psychotherapie, Pudologie oder Logopädie)
Bruttogrundfläche	rd. 6.400 m²
Betreiber	der Caritasverband für die Stadt Duisburg e.V.
Dachform	Flachdach
Gestaltung	kubischer Baukörper mit terrassenförmig abfallendem Verbindungstrakt vom 3. Obergeschoss zum Erdgeschoss
Fassadengestaltung	Putzfassade mit senkrechtorientierten Feldern anderer Materialien, Lochfenster in den Zimmerbereichen, Glasfassaden hinter den Loggien, Südverglasung des Zwischentraktes im Erdgeschossbereich, Stahltreppentürme an den Giebeln.
Besondere Ausstattung	Ausschließlich Einzelzimmer für die Hausgruppen, Loggien vor den Wohnräumen und Terrassen im Erdgeschoss vor den Zimmern, Themengarten im Innenhof, der durch die Südflügel gebildet wird.

Beispiel Erdgeschossebene:

Service-Wohnungen (WA_2)

Gebäudeart	zwei freistehende Einzelgebäude mit Südflügeln
Grundstücksfläche	rd. 2.900 m²
Grundfläche	rd. 1.000 m²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	1,2
Geschossigkeit	III
Gebäudeaußenmaße	ca. 24 x 24 m mit Aussparung zwischen den Südflügeln
Wohnform	je ca. 16 Betreute / Service - Wohnungen
Wohnflächen	Mietwohnungen zwischen 55 und 85 m²
Bruttogrundfläche	rd. 3.000 m²
Service-Einrichtungen	z.B. Notruf, Pflegedienst, Hausmeisterservice
Dachform	Flachdach
Gestaltung	kubische Form mit Innenhof und Laubengang - Erschließung
Fassadengestaltung	Putzfassade mit eingebundenen Elementen anderer Materialien ähnlich des Altenpflegeheims
Besondere Ausstattung	Fahrstuhl, Aufstellflächen für Rollator und Gasträume.

Projektbeispiel:

Atriumhaus (WA_3)

Gebäudeart	freistehendes Atriumhaus
Grundstücksfläche	rd. 1.200 m²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
Gebäudemaße	ca. 20 x 20 m
Wohnform	6 Wohneinheiten
Wohnflächen	je zwischen 80 und 120 m²
Eigentumsform	Eigentumswohnungen
Service-Einrichtungen	z.B. Notruf, Hausmeisterservice
Dachform	Flachdach
Gestaltung	Kubische Bauform nach Stil der Bauhausarchitektur
Fassadengestaltung	Putz- und Steinfassade
Besondere Ausstattung	Fahrstuhl.

Einzel- und Doppelhäuser (WA_4 und WA_5)

Gebäudeart	Einfamilienwohnhäuser
Grundstücksflächen	jeweils zwischen rd. 330 und 530 m²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
Gebäudemaße	ca. 8,5 x 12,5 m
Unterkellerung	ja
Wohnform	7 Wohneinheiten
Wohnflächen	je zwischen 230 bis 250 m²
Eigentumsform	Privateigentum
Dachform	Pultdächer
Dachgeschoss	ausgebaut mit tlw. zurückversetzten Außenwänden
Gestaltung	Baukörper im Stil der Bauhausarchitektur
Fassadengestaltung	Putz und Steinfassade
Besondere Ausstattung	Heizung über Wärmepumpen und kontrollierte Lüftung.

Projektbeispiel als Variante mit Flachdach:

Hausgruppen (WA_6 und WA_7)

Gebäudeart	Einfamilienhäuser
Grundstücksflächen	jeweils zwischen 180 und 325 m²
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
Gebäudemaße	ca. 6,5 x 12 m
Unterkellerung	ja
Wohnform	11 Wohneinheiten
Wohnflächen	je zwischen 200 und 215 m²
Eigentumsform	Privateigentum
Dachform	Pultdächer
Dachgeschoss	ausgebaut mit tlw. zurückversetzten Außenwänden
Gestaltung	Reihenhausgruppen
Fassadengestaltung	Putz/Steinfassade
Besondere Ausstattung	Heizung über Wärmepumpen.

IV. Ruhender Verkehr

Stellplatz- und Parkplatzbilanz

Planung für ein **Altenpflegeheim (WA_1)** mit 102 Plätze:

Private Stellplätze	1,0 Stellplatz je 15 Plätze	7
Besucherverkehr	Anteil 75 % der privaten Stellplätze	6

Die dem Altenpflegeheim und Servicewohnen angegliederten Service- und Dienstleistungen sind ausschließlich auf die Bedarfe des Vorhabengebietes ausgerichtet. Daher entsteht hierfür kein eigener privater Stellplatzbedarf.

Planung für **Service-Wohnungen (WA_2)** mit 32 Einheiten:

Private Stellplätze	1,0 Stellplatz je Wohneinheit	32
öffentliche Parkplätze	0,25 Parkplätze je Wohneinheit	8

Planung für **Atriumhaus (WA_3)** mit ca. 6 Wohneinheiten:

Private Stellplätze	1,0 Stellplatz je Wohneinheit	6
öffentliche Parkplätze	0,25 Parkplätze je Wohneinheit	2

Planung für die **18 Einfamilienhäuser (WA_4 bis WA_7)**:

Private Stellplätze	1,0 Stellplatz je Wohneinheit	18
öffentliche Parkplätze	0,25 Parkplätze je Wohneinheit	4

Die vorhandene Planung sieht einen Parkplatzschlüssel von ca. 0,5 vor. Durch diesen Überhang sollen auch die Bedarfe der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang der Saarner Straße gedeckt und eine Inanspruchnahme und Belastung des umliegenden Quartiers nachhaltig vermieden werden.

V. Energieversorgung

Die Energieversorgung des Altenheimes erfolgt über die vorhandenen Energieträger (Gas). Für die Mehrfamilienhäuser wird der gleiche Energieträger verwendet.

Die Einfamilienhäuser erhalten Wärmepumpen, die entweder über Luft / Wasser oder Wasser / Wasser betrieben werden.

Andere Energieträger sind zurzeit wirtschaftlich nicht anwendbar.

VI. Bauabschnitte

Nach dem Erreichen des Standes nach § 33 BauGB wird parallel zur Errichtung des Altenpflegeheims zunächst die Erschließungsstraße zum geplanten Altenpflegeheim errichtet (1. Bauabschnitt Erschließung). Im Zuge dieser Maßnahmen soll auch der Stauraumkanal (Drosselstrecke) hergestellt werden.

Das Altenpflegeheim hat eine Bauzeit von ca. 14 Monaten (WA_1). Daran anschließend erfolgt der Abbruch des vorhandenen Gebäudes. Auf dem geschaffenen Baufeld erfolgt die Erschließung der weiteren Baufelder (2. Bauabschnitt Erschließung).

Die Gebäude am Halbach werden nach dem Abbruch des alten Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäudes errichtet (WA_4 und WA_5). Die Wohnhäuser im hinteren Bereich sollen mit einem Versatz von 4 Monate folgen (WA_6 und WA_7).

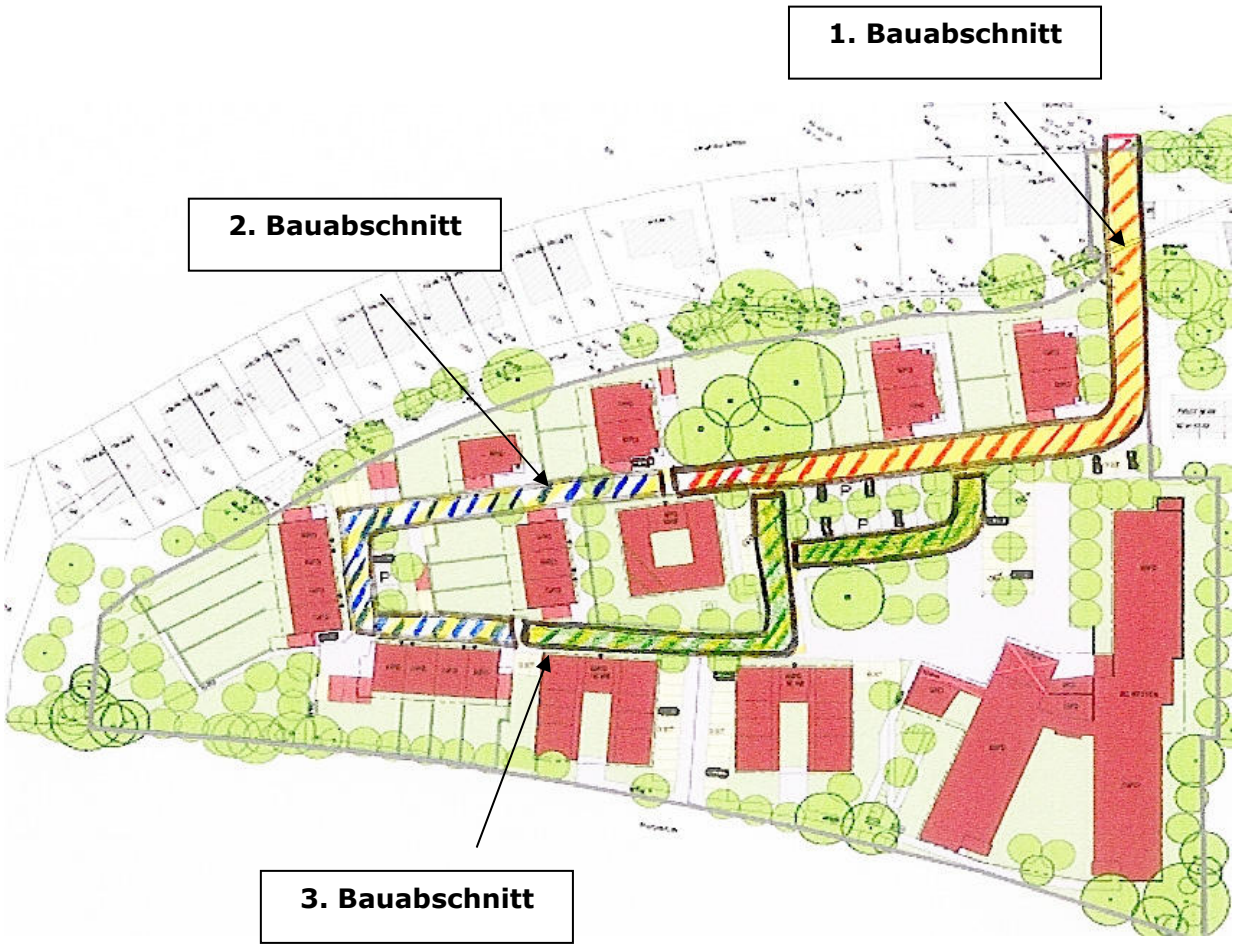
Im letzten Bauabschnitt sind die Mehrfamilienwohnhäuser eingeplant (WA_2 und WA_3). Die Gebäude werden barrierefrei errichtet und sollen das Nutzersegment "Seniorensinglehaushalt" bedienen.

Die Erschließungsbauabschnitte gliedern sich zeitlich in:

- Kanalbau
- Straßenunterbau / Baustraße
- Straßenoberbau Deckschicht / Endausbau.

Siehe hierzu auch Anlage 1.

Anlage 1: Bauabschnitte Erschließung



Anlage 2: Gestaltungsplan

HITZBLECK
Immobilien- und
Projektentwicklungs-GmbH

Anlage 9 zur Drucksache Nr.: V 07/0591-01

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Marienhof – M 19 (v)“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Speldorf

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 20.09.2007

Vorhabenträgerin: Hitzbleck Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH
Hedwigstraße 1
47058 Duisburg,
vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Dipl.-Kfm. Karl E. Hitzbleck
Herr Dipl.-Ing. Rüdiger Tulodziecki-Berg

Planungsbüro: Büro für Architektur und Planung - bap
Dipl.-Ing. A. Hetschold / Dipl.-Ing. R. Sunder
Schlachthofstaße 27
58455 Witten

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis:

1 Vorbemerkungen

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2.2 Hydrologisches Gutachten
2.3 Schalltechnische Untersuchung
2.4 Luftschadstoffberechnung
2.5 Entwässerungskonzept
2.6 Abschließende Beurteilung

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB (25.07.-25.08.2006)
3.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB (03.05.-04.06.2007)

4 Beteiligung der Öffentlichkeit

4.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (25.07.-25.08.2006)
4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (03.05.-04.06.2007)

5 Planungsalternativen

5.1 Nullvariante
5.2 Beschränkung auf den Neubau eines Altenpflegeheims
5.3 Erhaltung der 2.300 m² großen Waldfläche
5.4 Änderung der Baukörperstellung der Einfamilienhausbebauung
5.5 Ergebnis

1. Vorbemerkungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Marienhof - M 19 (v)" berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" untersucht und im Umweltbericht – Teil B der Begründung – dargelegt. In diesem Zusammenhang wurden folgende Fachgutachten erstellt:

2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden die Einwirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und ein Beitrag zur Lösung der Konflikte zwischen der beabsichtigten Bauentwicklung sowie Natur und Landschaft geleistet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes einschließlich der zusätzlichen externen Maßnahmen geeignet sind, einen funktionalen Ausgleich für die entsprechende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes herzustellen.

Der Eingriff wird somit i.S.d. § 21 Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen und vollständig kompensiert.

2.2 Hydrogeologisches Gutachten

Die Wasserdurchlässigkeit oberflächennaher Bodenschichten weist eine Eignung für Versickerungsanlagen auf. Dies wird jedoch stark eingeschränkt durch die festgestellten und stark schwankenden Grundwasserstände. Insoweit ist die grundsätzliche Eignung für das Anlegen von Versickerungsanlagen innerhalb des gesamten Plangebietes auszuschließen. Lediglich im Bereich der Baublöcke WA_4 und WA_5 wäre nach genauer Prüfung der Verhältnisse im Zuge der Ausführungsplanung eine dezentrale Versickerung in Gartenflächen denkbar.

Die Umsetzung der Planung wird zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung führen. Diese hat den irreversiblen Verlust der ökologischen Funktionen der betroffenen Bodenflächen zur Folge. Es werden gewachsene Bodenstrukturen und damit die Bodendynamik, ökologische Kreisläufe sowie der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt.
Die Minderungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Wegebefestigung für private Hauszuwegungen, Fußwege und private Erschließungswege) sowie das Ableiten von Überschussregenwasser aus Terrassenflächen in angrenzende Vegetationsflächen tragen zur Entlastung der Bodenversiegelungsfolgen bei.

Bodengefährdende Auswirkungen gehen vom Vorhaben nicht aus.

2.3 Schalltechnische Untersuchung

Hauptlärmquelle ist die Saarner Straße. Der Eisenbahnverkehr erzeugt nur in untergeordnetem Umfang Geräusche im Plangebiet. Gegen den Straßenverkehrs- und den Eisenbahnlärm im Plangebiet werden an den neu geplanten Häusern keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Voraussetzung hierfür ist, dass vor Ingebrauchnahme dieser Bebauung das geplante Gebäude Ecke Saarner Straße / Karlsruher Straße mit mindestens drei Vollgeschossen im Rohbau fertig gestellt ist. Diese Forderung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Aus schalltechnischer Sicht sind für die geplante Entwicklung im Vorhabengebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

2.4 Luftschadstoffberechnung

Für das Vorhabengebiet besteht eine Emissionsvorbelastung aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der Saarner Straße. Daher wurden die vorhandenen bzw. zu erwartenden lufthygienischen Verhältnisse überprüft. Die Luftschadstoffbelastung innerhalb des Vorhabengebietes wird sich aufgrund des Bauvorhabens nicht wesentlich ändern, auch wenn gegenüber dem heutigen Zustand ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.
Die Abschirmung gegenüber den Luftschadstoffimmissionen wird durch den neuen Gebäudekomplex an der Saarner Straße, welcher nicht zum Vorhabengebiet gehört sondern gemäß § 34 BauGB behandelt wird, verbessert.

Für das Vorhabengebiet selbst ist daher eine Grenzüberschreitung eher unwahrscheinlich. Auch innerhalb der Saarner Straße ergibt sich aufgrund der Berechnungsergebnisse keine nennenswerte Veränderung der Belastungssituation.

2.5 Entwässerungskonzept

Die Leistungsfähigkeit des Halbachs ist für die Aufnahme von zusätzlichem Regenwasser eingeschränkt. Eine direkte Einleitung von Regenwasser aus den zukünftigen Versiegelungsflächen des Plangebietes schließt sich nach Prüfung der hydraulischen Verhältnisse aus.

Da eine Versickerung nur bedingt und nur nach Prüfung von Teilflächen (Baublöcke WA_4 und WA_5) in Frage kommt, ist mit einer insgesamt höheren Abwassermenge zu rechnen. Die Kapazitäten des nachgeschalteten, bestehenden Kanalsystems sind begrenzt und nicht für eine unmittelbare Ableitung aller Abwässer aus dem Plangebiet ausgelegt.

Die unzureichende Versickerungsmöglichkeit für das gesamte Teilgebiet und der Ausschluss einer Einleitung überschüssigen Regenwassers in den Vorfluter Halbach führen dazu, dass ein Trennsystem nicht durchführbar ist und daher ein Mischsystem zur Ableitung der Abwässer konzipiert wurde. Der Anschluss des Mischsystems erfolgt an den vorhandenen Mischwasser-Kanal in der Karlsruher Straße und wird über eine besondere vorgeschaltete Einrichtung zur Verringerung von Abfluss-Spitzen (Rückstaukanal) ausgestattet.

Das anfallende Regenwasser aus befestigten Vorgartenflächen, der Garagenzufahrten sowie privater Erschließungswege soll über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasseraufnahmefähigen Unterbau versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abgeleitet werden. In Kombination mit begrünten Garagendächern (insgesamt ca. 265m²) sorgen diese Maßnahmen dafür, dass die Abflussmenge und damit die Belastung des Kanalnetzes im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes reduziert wird.

2.6 Abschließende Beurteilung

Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch die zusätzliche Flächenversiegelung sowie den Verlust von Biotopstrukturen und geschützten Gehölzen.

Als abschließendes Ergebnis wird davon ausgegangen, dass aus Umweltsicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sprechen, da die Voraussetzungen für gesundes Wohnen vorliegen und auch für andere Umweltschutzgüter keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB (25.07.-25.08.2006)

Folgende Anregungen und Hinweise wurden in das Planverfahren eingestellt:
Der Anregung der städt. Berufsfeuerwehr hinsichtlich der Löschwasserversorgung sowie der Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr wurde gefolgt, indem ein entsprechender Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen erfolgte. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wurde eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Aufgrund der Eingabe der DB Service Immobilien GmbH wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen die Hinweise zum Umgang mit Anpflanzungen und Oberflächenwasser sowie zum dauerhaften Erhalt der vorhandenen Einfriedung im Grenzbereich aufgenommen. Eine entsprechende Regelung, dass der unbefugte Zugang zur der Gleisanlage durch eine dauerhafte, durchgehende Auszäunung sicherzustellen ist, ist Inhalt des Durchführungsvertrages.
Die möglichen Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die Empfehlungen der Bezirksregierung Düsseldorf / des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes wurden als Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Unter anderem aufgrund der vorgetragenen Anregungen des Staatlichen Umweltamtes Duisburg bezüglich des Halbaches wurde das Verfahrensgebiet um den Uferrandstreifen des Halbachs reduziert, so dass sich der Halbach nunmehr vollständig außerhalb des Vorhabengebietes befindet. Die Gewässerunterhaltung des Halbachs bleibt gewährleistet.

Der Aufforderung des Forstamtes Mettmann zum Waldausgleich in einer Größe von 0,46 ha wurde gefolgt. Es liegen entsprechende vertragliche Regelungen mit dem RVR vor. Diese sind auch Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Vom Amt für Umweltschutz wurden Hinweise zu Natur und Landschaft, zur Lärmsituation im Vorhabengebiet, sowie zu Klima und Luft mitgeteilt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und die Ergebnisse in die Planung eingestellt. Ebenso wurde die lärm- und lufthygienische Situation gutachterlich untersucht und die Ergebnisse im Umweltbericht ausführlich dargelegt. Zudem wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich der vorgetragenen Anregungen zu Natur und Landschaft geändert:

- das Verfahrensgebiet wurde um den Uferrandstreifen des Halbachs reduziert und
- eine Baumgruppe, bestehend aus einer Esche, einem Götterbaum, einer Linde und einer Kastanie unter Verzicht auf eine Wohneinheit innerhalb der Grünfläche P_1 zum Erhalt freigestellt
- sowie insbesondere ein Ahorn zum Erhalt vorgesehen und die überbaubare Grundstücksfläche des betroffenen Doppelhauses WA_4 entsprechend angepasst.

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde, dass jede Maßnahme zur alternativen Niederschlagswasserbehandlung (z.B. Versickerung) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Anregung der unteren Abfallbehörde wurde gefolgt, indem der Standort für die Wertstoffsammelstelle in der Planzeichnung modifiziert wurde.

Die Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) wies auf den Flächenbedarf für Müllbehältnisse und ihre Fahrzeuge hin. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde unter Hinweise auf die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. den Vorschriften der Landesbauordnung NRW hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehältnisse sowie der Zufahrtmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge hingewiesen.

Der Anregung der Deutschen Steinkohle AG wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen entsprochen

Folgenden Anregungen wurde <u>nicht gefolgt</u>:

Dem Wunsch der städt. Berufsfeuerwehr zur Anlegung einer Feuerwehrumfahrt für das Altenpflegeheim wurde nicht nachgekommen, da die Ausführungsplanung des Pflegeheimes für jeden Gebäudekörper mehr als einen Rettungsweg vorsieht.

Zudem wurde der Anregung des Amtes für Umweltschutz, die nach § 34 BauGB einzustufende Grundstücksfläche Karlsruher Straße / Saarner Straße der Caritas mit in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einzubeziehen, nicht gefolgt, da es bauplanungsrechtlich nicht erforderlich war.

3.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB (03.05.-04.06.2007)

Folgende Hinweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" eingestellt:

Nach der Stellungnahme der städt. Berufsfeuerwehr konnte auf die zunächst gewünschte Feuerwehrumfahrt verzichtet werden, wenn jedoch eine Feuerwehrzufahrt sichergestellt ist. Diese wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung des Ruhrverbandes wurden in das Verfahren eingestellt. Das Entwässerungskonzept sieht einen Rückstaukanal vor. Ferner werden untergeordnete Wege und Befestigungsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt und die Regenableitung direkt auf angrenzende Grünflächen geführt. Eine Regenwasser-Retentionswirkung weisen auch die begrünten Garagendächer auf.
Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wurden die festgesetzten Auflagen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die vom RWW vorgetragenen Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hinweise des Gesundheitsamtes – Behindertenkoordinatorin wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zudem finden sie Berücksichtigung in der Ausführungsplanung.

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz hinsichtlich des Lärms und der Luftschadstoffe wurden die entsprechenden Gutachten überarbeitet und die Ergebnisse in den Umweltbericht eingestellt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

4.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (25.07.-25.08.2007)

5 Bürger haben Anregungen vorgetragen. Daraufhin wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan wie folgt geändert:

- Das Verfahrensgebiet wurde um den Uferrandstreifen des Halbachs reduziert und die Vorhabengebietsgrenze in den Bereich südlich des Halbachs verlagert, um die Berücksichtigung der vor einigen Jahren durchgeführten Renaturierung des Halbaches zu verdeutlichen. Der Anregung, einen parkähnlichen Streifen entlang des renaturierten Halbachs aufrecht zu erhalten, wurde damit gefolgt. Eine Zugänglichkeit des Uferrandstreifens für die Öffentlichkeit ist jedoch nicht vorgesehen.

- Es wurde u.a. der Abstand zwischen der Mitte des Halbachs und der geplanten Doppelhausbebauung auf Höhe Karlsruher Straße 67 vergrößert.

- Durch den Verzicht auf ein Doppelhaus unmittelbar südöstlich des Grundstückes Karlsruher Straße 71 kann der alte Baumbestand, bestehend aus einer Esche, einem Götterbaum, einer Linde und einer Kastanie, erhalten bleiben.

- Südlich des Grundstückes Karlsruher Straße 65 bleibt der alte Ahornbaum erhalten.

Folgenden Anregungen wurde <u>nicht gefolgt</u>:

- Änderung des Gebietscharakters
- Weitergehende Reduzierung der Bebauung/Bebauungsdichte
- Reduzierung der Geschossigkeit
- Durchführung einer Bürgerversammlung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche mit dem Symbol „Alteneinrichtungen" dar. Das gesamte Vorhaben gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Gebietscharakters ergibt sich somit nicht. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung entlang der Karlsruher Straße 63-83 ist im südlichen Anschlusses des Halbaches eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO werden für die geplante Wohnbebauung eingehalten. Durch Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise fügt sich die geplante Bebauung an die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Bürgerversammlung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB (03.05.-04.06.2007)

13 Anwohner der Karlsruher Straße haben sich zu der "Interessengemeinschaft Karlsruher Straße" zusammen geschlossen und gemeinsam mehrere Eingaben eingesandt. Ein weiterer Bürger hat Anregungen vorgetragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" wurde in folgenden Punkten aufgrund der vorgetragenen Anregungen erneut geändert:

- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zur Firsthöhenbeschränkung innerhalb der Baufelder WA_5 und WA_6 und
- Erweiterung der Gestaltungsfestsetzungen um die Begrünung der zum Halbach orientierten Fassaden der Garagen bzw. Carports innerhalb der Baufelder WA_5 und WA_6.
- Verzicht auf die beiden freistehenden Garagen im Grenzbereich der Baufelder WA_5 und WA_6 zugunsten von 2 Stellplätzen.

Folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt:

- Reduzierung der Einfamilienhausbebauung

  Innerhalb des Vorhabengebietes sowie an der Saarner Straße betreibt der Caritasverband für die Stadt Duisburg e.V. die Seniorenanlage Marienhof, bestehend aus einem vollstationären Pflegeheim mit 102 Betten, 39 Altenwohnungen und einer Begegnungsstätte. Angesichts der notwendigen Anpassung der teilweise veralterten Baustrukturen an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Seniorenbetreuung wird eine Bebauung mit dem Ziel, diesen Standort für die vollstationären Pflegeangebote und Seniorenwohnen zu sichern und mit sinnvollen zusätzlichen Wohn- und Betreuungsangeboten nachhaltig zu stärken, erforderlich. Die nachhaltige Standortsicherung bedingt zur Aufrechterhaltung einen zukunftsorientierten und wirtschaftlichen Betrieb. Die Refinanzierung des Altenheim-Neubaus erfolgt unter anderem durch die Veräußerung der bebaubaren Grundstücke an die Vorhabenträgerin. Der Umfang dieser Arrondierungsbebauung wurde im Abstimmungsprozess des städtebaulichen Konzeptes auf nunmehr 18 Einfamilienwohnhäuser festgelegt. Eine weitere Einschränkung der Bebauung schließt sich aufgrund der Zielsetzung einer nachhaltigen Standortsicherung aus.

- Gebäudeorientierung

Die Wohnbebauung innerhalb der Baufelder WA_4 und WA_6 sollte so gedreht werden, dass "Garten an Garten" bzw. "Garten an Halbach-Schutzstreifen" grenzen. Hierdurch würde sich für die Neubebauung eine Nordwestausrichtung der Gärten ergeben. Dies würde eine solarenergetische Verschlechterung gegenüber der bisherigen Südwestausrichtung bedeuten und wurde daher nicht umgesetzt. Des Weiteren würde eine geänderte Hausanordnung den städtebaulich gewünschten Platzcharakter zwischen der Gebäudegruppe stören.

Zudem würde eine Drehung der Häuser, insbesondere der Hausgruppe innerhalb des Baufeldes WA_6 die den Grundstücken entlang der Karlsruher Straße zugeordneten Gebäudefronten vergrößern, die sichtbare Durchlässigkeit einschränken und den scheinbaren Eindruck der Bebauungsdichte erhöhen.

Der Anregung, diese Hausgruppe WA_6 "in den hinteren Teil des Parks zu verlegen", wurde nicht gefolgt, da die im Südwesten vorhandenen Grünstrukturen als private Grünfläche P_2 so weit wie möglich erhalten bleiben sollen. Zudem befindet sich hier zur Halbach-Sicherung eine öffentlich-rechtliche Baulast, die eine Bebauung ausschließt.

- <u>Bemessungsgrundlage Stell- und Parkplätze</u>

  Die Bemessungsgrundlage für die Anzahl notweniger Stell- und Parkplätze ist der Landesbauordnung einschließlich zugehöriger Verwaltungsvorschriften zu entnehmen. Demzufolge werden sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellplätze in ausreichender Anzahl angelegt.

- <u>Wohnqualität und Wohnwert</u>

  Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um ein unbebautes Grundstück. Vielmehr erstrecken sich bereits heute bis auf die Höhe Karlsruher Straße 75/77 ein Altenpflegeheim, Wirtschaftsgebäude, Stellplatzflächen und Anlieferungsbereiche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" sieht eine Änderung der Bebauung in Ausdehnung und Nutzung vor. Hierdurch wird keine Verschlechterung der Wohnqualität bzw. des Wohnwertes für die unmittelbaren Anwohner hervorgerufen.

- <u>Beeinträchtigungen durch Verkehrsaufkommen</u>

  Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung und Abschätzung der Luftschadstoffe wurde bestätigt, dass über das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" zu erwartende Verkehrsaufkommen weder Beeinträchtigungen für die vorhandene noch für die geplante Bebauung zu erwarten sind

- Bauphase

  Diese Frist zur Umsetzung des Vorhabens beträgt im vorliegenden Fall gemäß Durchführungsvertrag 4 Jahre und kann um 1 Jahr verlängert werden. Eine Realisierungsfrist von somit 5 Jahren liegt im üblichen Rahmen. Eine Verkürzung erscheint im Hinblick auf die bevorstehenden Rückbau-, Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht angemessen.

- Wald / Ausgleichsmaßnahmen

  Durch die Umsetzung aller im Umweltbericht dargelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

- Erschließung

  Die äußere Erschließung erfolgt auch weiterhin über die vorhandene Trasse "Karlsruher Straße". Die innere Erschließung wird zukünftig über die Planstraße gesichert. Die Übertragung der endausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen auf die Stadt wird im Durchführungsvertrag geregelt.

  Die Planung sowie der Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt nach den straßenbautechnischen Vorgaben der Stadt Mülheim an der Ruhr mit der generellen Zielsetzung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades. Hierbei sind nicht nur die Erfordernisse der Abfallentsorgung zu berücksichtigen, sondern auch die Anforderungen der Rettungsfahrzeuge.

  Der Anregung, die Straßenbreiten zu reduzieren, konnte daher nicht gefolgt werden.

- Zufahrt

  Eine Zufahrt von der Saarner Straße ist aufgrund der dort vorhandenen Bushaltestelle sowie der Nähe zum Kreuzungsbereich Saarner Straße / Karlsruher Straße nicht möglich. Vielmehr kann die bisherige Zufahrt in den Marienhof von der Karlsruher Straße aus erhalten bleiben.

- Entwässerung

  Die möglicherweise im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Karlsruher Straße bestehenden entwässerungstechnischen Probleme stehen nicht im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept des Marienhofes und können nicht innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" geregelt werden. Darüber hinaus sieht das vorliegende Entwässerungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" keine Verschlechterung der vorhandenen Situation außerhalb des Vorhabengebietes vor:

In Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr sind für das Vorhabengebiet die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen definiert und in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

- Freiflächengestaltung
  Für die Regelung einer seniorengerechten Außenanlagengestaltung wird im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens kein Handlungsbedarf gesehen; die Caritas wird diese in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern unter Einbringung ihrer jahrzehntelangen Erfahrung in der Seniorenbetreuung eigenverantwortlich planen und ausführen.

5. Planungsalternativen

5.1 Nullvariante

Das bestehende Altenpflegeheim Marienhof des Caritasverbandes für die Stadt Duisburg e.V. ist aufgrund der notwendigen Anpassung der teilweise veralterten Baustrukturen nicht mehr wirtschaftlich tragfähig. Ohne eine Entwicklung wäre dieser Standort nur noch zeitlich begrenzt aufrecht zu erhalten. Die vorhandenen baulichen Anlagen stünden dann im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten anderweitigen Nutzungen zur Verfügung oder würden verfallen.
Das Altenpflegeheim Marienhof leistet als Einrichtung und Begegnungsstätte einen wichtigen sozialen und caritativen Beitrag für die Stadt Mülheim an der Ruhr. Die Schließung wäre nicht zuletzt für den Standort Mülheim-Speldorf ein Verlust. Die Einrichtung ist in den vergangenen 50 Jahren integraler Bestandteil des Stadtteils geworden und dient aufgrund des regen Miteinanders von Heimbewohnern und Senioren der Caritas-Anlage sowie von Kindern aus Grundschule und Kindergärten auch der Wertebildung zwischen den Generationen.

5.2 Beschränkung auf den Neubau eines Altenpflegeheimes

Auch bei der Beschränkung auf einen Ersatzbau für das Altenpflegeheim müsste ein solches an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, um einen zeitlosen Übergang zwischen der Aufgabe der Altnutzung sowie der Aufnahme der Neunutzung zu gewährleisten. Auch müsste bei Beschränkung auf den Neubau eines Altenpflegeheimes der Hauptteil des Vorhabengebietes neu erschlossen und gestaltet werden.
Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes wäre darüber weiterhin nicht gewährleistet. Hierzu bedarf es einer Auslastung des bereitzustellenden Service- und Dienstleis-

tungsangebotes, die durch das Altenpflegeheim allein nicht erreicht werden kann und der Errichtung der geplanten Einfamilienhausbebauung.

5.3 Erhalt der 2.300 m² großen Waldfläche

Bei einer Teilfläche entlang der Eisenbahntrasse im südwestlichen Bereich des Vorhabengebietes handelt es sich zurzeit um Wald im Sinne des Gesetzes. Die hier vorhandenen Baumstandorte könnten unter Berücksichtigung der erschließungstechnisch eingeschränkten Möglichkeiten nur unter Verzicht auf die Baublöcke WA_6 und WA_7 bzw. ca. 8 Wohneinheiten erhalten werden. Unabhängig davon wäre aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung auch in diesem Fall der Rechtsstatus "Wald" nicht mehr gegeben und ein entsprechender externer Waldausgleich trotzdem erforderlich.
Als Waldersatz wird eine Erstaufforstung in Mülheim-Winkhausen durchgeführt. Hierzu hat das Forstamt Mettmann den Ausgleichsfaktor auf 1:2 festgelegt.

5.4 Änderung der Baukörperstellung der Einfamilienhausbebauung

Es wurde geprüft, ob die Wohnbebauung innerhalb der Baufelder WA_4 und WA_6 so zu drehen wäre, dass "Garten an Garten" bzw. "Garten an Halbach-Schutzstreifen" grenzen. Hierdurch würde sich für die Neubebauung eine Nordwestausrichtung der Gärten ergeben. Dies wäre eine solarenergetische Verschlechterung gegenüber der bisherigen Südwestausrichtung und wird daher nicht umgesetzt. Des Weiteren würde eine geänderte Hausanordnung den städtebaulich gewünschten Platzcharakter zwischen der Gebäudegruppe stören. Zudem würde eine Drehung der Häuser, insbesondere der Hausgruppe innerhalb des Baufeldes WA_6 die den Grundstücken der Interessengemeinschaft zugeordneten Gebäudefronten vergrößern, die sichtbare Durchlässigkeit einschränken und den scheinbaren Eindruck der Bebauungsdichte erhöhen. Die Hausgruppe WA_6 in den hinteren Teil des Parks zu verlegen wäre ebenfalls keine Planungsalternative, da die im Südwesten vorhandenen Grünstrukturen als private Grünfläche P_2 so weit wie möglich erhalten bleiben sollen. Zudem befindet sich hier zur Halbach-Sicherung eine öffentlich-rechtliche Baulast, die eine Bebauung ausschließt.

Im Vergleich zur vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Marienhof - M 19 (v)" führen die benannten Planungsvarianten zu keiner geringeren Beeinträchtigung der Anwohner bzw. der Umwelt

Ursprünglich sah das städtebauliche Konzept parallel zu der vorhandenen Bebauung entlang der Karlsruher Straße bzw. des Halbachs eine durchgehende Doppelhausbebauung

vor. Dieses Planungsziel wurde zugunsten einer zu erhaltenden Baumgruppe aufgegeben, die sich innerhalb der als P_1 festgesetzten Grünfläche befindet. Auch wird ein besonders schützenswerter Ahornbaum im WA 4 gesichert.

5.5 Ergebnis

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof - M 19 (v)" wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den bestehenden Standort "Marienhof" für die vollstationäre Pflege und Seniorenwohnen zu sichern. Hierzu bedarf es der nachhaltigen Stärkung durch zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote und einer integrierten Einfamilienhausbebauung. Grundsätzliche Alternativen zu der vorliegenden Planung werden nicht gesehen.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof – M 19 (v)“ in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan

"Marienhof – M 19 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 27.03.2007 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 03.05.2007 bis einschließlich 04.06.2007 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22.10.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

Stadt Mülheim an der Ruhr

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 20.09.2007 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 beigefügt, diese wurde ebenfalls am 20.09.2007 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 22.10.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

Stadt Mülheim an der Ruhr