Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21"

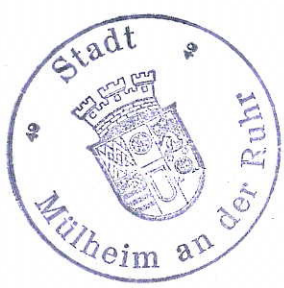
Text,

Begründung und Umweltbericht

zum Entwurf

und

zur Satzung



Anlage 4 zur Drucksache Nr. V10/0478-01

Bebauungsplan
„Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Textliche Festsetzungen

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

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Bebauungsplan „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1	In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme des Betriebes von Photovoltaikanlagen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und
1.2	Als maximale Gebäudehöhe werden in den WA1 bis WA3 10,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist gemäß der Festsetzung unter 1.4 zu ermitteln. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches inklusive eventueller Dachaufbauten.	§ 3 Abs. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1.3	Sockel sind in den WA1 bis WA3 bis zu einer Höhe von 0,4 m über dem unter 1.4 definierten Bezugspunkt zulässig.	§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
1.4	Als unterer Bezugspunkt für die Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhe der ausgebauten Straßenoberkante gemessen vor der Mitte des Gebäudes. Bei Doppelhäusern wird die mittlere Höhe der ausgebauten Straßenoberkante in der Mitte zwischen den beiden Haushälften gemessen.	
1.5	In den WA1 bis WA4 sind Staffelgeschosse zulässig. Das Staffelgeschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten.	§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 20 bs. 1 BauNVO

2. Stellplätze, Carports und Garagen

2.1	Im WA4 ist eine Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4
2.2	In den WA1 bis WA3 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.	BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß § 48 BauONW sind so auszuführen, dass sie als Mindest- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

anforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB) aufweisen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der Planstraße sind mindestens acht mittelkronige heimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

4.2 Erhaltung und Entwicklung der Straßenbäume

Die innerhalb der Hundsbuschstraße vorhandenen Straßenbäume sind gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu erhalten und im Zuge der Bautätigkeiten auf angrenzenden Grundstücken entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS-LP-4 zu schützen (s. Anhang 1 dieser textlichen Festsetzungen).

4.3 Dachbegrünung

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

4.4 Externer Ausgleich

Die Eingriffe im Plangebiet werden der Kompensationsfläche A 49 des Ausgleichsflächenkatasters (Gemarkung Speldorf, Flur 11, Teil aus Flurstück 103) mit einer Größe von 13.500 m² zugeordnet (s. Anhang 2 zu diesen textlichen Festsetzungen). — § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist im Grundbuch wie folgt zu belasten: — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

- Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger

6. Gestaltung

6.1 Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen und hinsichtlich der Materialwahl aufeinander abzustimmen und farblich gleich zu behandeln. Dies gilt auch für das Material und die Farbe der Dachdeckung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

6.2 Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszuführen.

6.3 Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Solarkollektoren sind allgemein zulässig.

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

6.5 Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z. B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) oder vergleichbarer Materialien herzustellen.

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

6.7 Die Dachneigung des Staffelgeschosses darf 9° und der Dachüberstand 0,75 m nicht überschreiten.

II. Kennzeichnung Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

(§ 17 LBodSchG)

Im Rahmen der Sondierungsbohrungen wurden unauffällige Schadstoffgehalte zumeist unterhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV festgestellt. Die untersuchten Oberflächenproben der Auffüllung liegen lediglich bei den Blei- und Zinkgehalten der Proben MP RKS 8, 9, 12 und 16 mit maximal 207 mg/kg Blei und maximal 462 mg/kg Zink oberhalb der Vorsorgewerte. Sie unterschreiten jedoch den für Mülheim gültigen Maßnahmewert von 400 mg für Blei deutlich. Die Eluate dieser Proben mit erhöhten Schwermetallgehalten sind ebenfalls unauffällig und unterschreiten die Prüfwerte Boden-Grundwasser der BBodSchV.

In den tieferen Auffüllungen wurden hingegen Benzo (a) pyren – Gehalte oberhalb der Prüfwerte für Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau angetroffen. Daher wurde die entsprechende Fläche mit einer zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die Überschreitungen der Prüfwerte innerhalb der Aufschüttung vorgefunden wurden, erfolgte eine zeichnerische Kennzeichnung der betreffenden Fläche. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans werden Änderungen der heutigen Geländesituation, insbesondere im Bereich der Böschungen, vorgenommen. Dabei sind folgende Auflagen einzuhalten und die Einhaltung ist Rahmen der Grundstücksverkäufe zu sichern:

1. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.
2. Ein Bodenmanagementkonzept ist durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu erarbeiten und die geplanten Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dieses Konzept sollte Bestandteil der Grundstückskaufverträge werden.
3. Nachweis der Eignung des Oberbodens (0 – 60 cm) insbesondere hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze (gemäß BBodSchV). Diese Eignung kann über den Nachweis der Qualität des eingebauten Bodens (z.B. Analytik des Mutterbodens) oder über eine Beprobung der Hausgärten gemäß BBodSchV (Oberflächenmischproben für die Horizonte 0-10, 10-35 und 30-60 cm) nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG vor Aufnahme der Nutzung zu erbringen.

Werden die genannten Auflagen eingehalten, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Altlasten, Verdachtsflächen und schädlicher Bodenveränderungen für das Plangebiet gewährleistet.

III. Hinweise

1. Schallschutz

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

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf war möglich, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 und 16 DSchG NW

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

4. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der RAS-LP 4, der ZTV – Baumpflege und der DIN 18920 zu schützen. Die Traufenbereiche sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadenbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen. Diese Maßnahmen werden in die Leistungsbeschreibungen der einzelnen Gewerke übernommen. Die ausführenden Firmen werden vor Beginn der Bautätigkeiten auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hingewiesen.

5. Abfallentsorgungssatzung

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

6. Löschwasserversorgung

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

7. Vorhandene Leitungen im Plangebiet

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) sowie die notwendigen Mindestabstände gemäß den einschlägigen Richtlinien zu beachten. Es ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Diese erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.
Die genaue Lage der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl etc.) abzustimmen.

8. Minderung von Hausbrandemissionen

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

9. Artenschutz

Zur Vermeidung einer Zerstörung von potenziellen Brutplätzen und einem damit verbundenen Individuenverlust sollen die Bäume außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten gefällt werden, d.h. sie werden in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar gefällt.
Ist eine Fällung der Bäume in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potenziell als Nest geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen zu untersuchen. Höhlen, die nicht genutzt sind, werden verschlossen. Im Falle eines Besatzes sollte das Entfernen des Baumes nach Verlasen der Nester erfolgen.

10. Einleitung von Niederschlagswasser § 51a LWG NW

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen wie bspw. Rigolen, Schächte oder über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen (Anlagen entsprechend DWA-A 138). Bei der Planung der Versickerungsanlagen ist der Grundwasserstand zu berücksichtigen sowie auf ausreichende Abstände zum jeweiligen Gebäude zu achten. Auf das erforderliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

11. Entwässerung

Der Haydnweg liegt im Plangebiet im Rückstau gefährdeten Bereich, daher sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bei der Planung zu berücksichtigen. Der Abwasserkanal im Haydnweg ist hydraulisch überlastet, deshalb muss bei einer Ableitung des Niederschlagswassers von den Oberflächen ins Kanalnetz für eine geeignete Rückhaltung gesorgt werden.

12. Bergbau

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

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

13. Hinweis zu Fluglärm

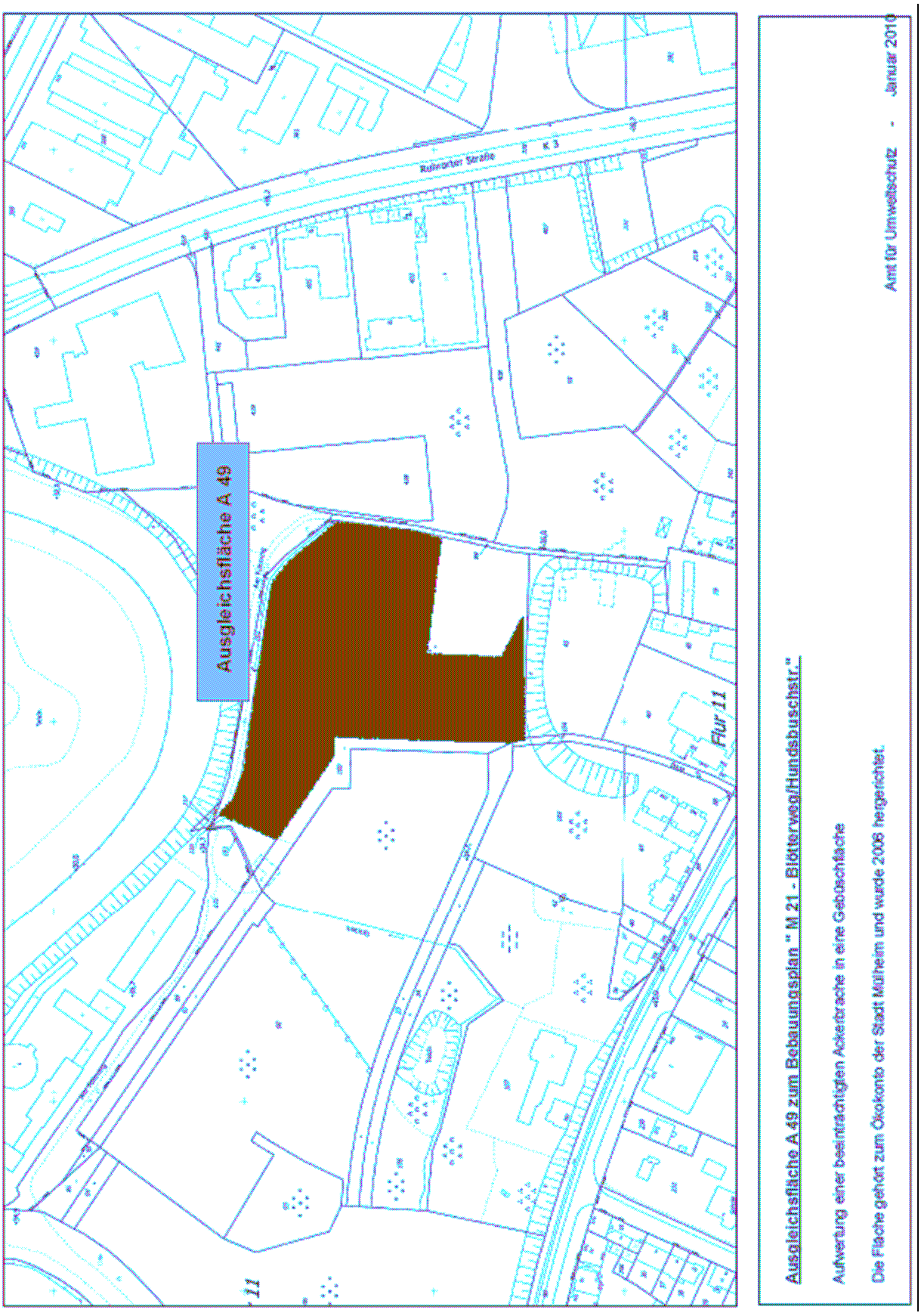
Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zu der südöstlich verlaufenden Anflugroute XAMOD 05 hinzuweisen. Bei Betriebsrichtung 05 (Ostanflüge) wird der Gegenanflug für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

Anhang 1 zu den textlichen Festsetzungen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Festsetzungsvorschlägen

Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen:

Ausgleichsfläche A 49, Gemarkung Speldorf, Flur 11, Teil aus Flurstück 103



Anlage 5 zur Drucksache Nr. V10/0478-01

Bebauungsplan
„Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Begründung mit Umweltbericht

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

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Teil A **4**
1. Räumliche und strukturelle Situation **4**
1.1 Lage des Plangebiets 4
1.2 Nachbarschaft und Umfeld 4
1.3 Verkehrliche Anbindung 4
2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben **5**
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) 5
2.2 Fluchtlinienpläne 5
3. Planungserfordernis **5**
4. Ziele des Bebauungsplans „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“ **6**
5. Inhalt des Bebauungsplanes **6**
5.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung 7
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 7
5.4 Erschließung 8
5.5 Begrünung 9
5.6 Ruhender Verkehr 9
5.7 Ver- und Entsorgung 9
5.8 Schallschutz 10
5.9 Gestaltung 11
6. Altlasten **12**
7. Kompensation des Eingriffs **12**
8. Planungsalternativen **12**
9. Städtebauliche Kenndaten **13**
Teil B **14**
1. Umweltbericht **14**
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 14
1.2 Ziele des Umweltschutzes 14
1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 16
1.3.1 Schutzgut Mensch 16
1.3.2 Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen 18
1.3.3 Artenschutz 19
1.3.4 Schutzgut Boden 21
1.3.5 Schutzgut Wasser 23
1.3.6 Schutzgut Klima und Luft 24
1.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 26
1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 26

1.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 26
1.6 Ausgleichsmaßnahmen 27
1.7 Monitoring 29
1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts 29

Anhang 1: Schematische Fassadenabwicklung beispielhafter Gebäudetypen 31

Teil A

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze in der Gemarkung Speldorf und umfasst Flur 13, Flurstück 217 sowie Flur 15, Flurstück 147; insgesamt eine Fläche von ca. 2,42 ha. Zur Zeit befinden sich auf der Fläche der Rasensportplatz des VfB Speldorf, Vereinsheim und Gaststätte, kleinere Nebenanlagen, ein Parkplatz im südwestlichen Bereich sowie ein Einfamilienhaus im Blötter Weg 29. Das Gebiet wird im Westen vom Blötter Weg und im Süden von der Hundsbuschstraße begrenzt. Östlich grenzen die Mehrfamilienhäuser der Beethovenstraße an und im Norden befinden sich ein Wohngebiet sowie teilweise die Straße Haydnweg. Nach Norden ist das Plangebiet mit einer ca. zwei Meter hohen Böschung begrenzt.

1.2 Nachbarschaft und Umfeld

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich überwiegend Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau in 2- bis 3-geschossiger Bauweise. Die Mehrfamilienhäuser an der Beethovenstraße sind durch Garagen verbunden, so dass eine geschlossene Straßenfront entsteht. Nördlich des Plangebiets überwiegt eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Eine Bäckerei befindet sich angrenzend an das Plangebiet im Blötter Weg 36, im Hinterhof des Hauses Nr. 14 hat das Unternehmen „Labor-Geräte-Service Gerd Senkel“ seinen Sitz und in der Hundsbuschstraße 103 hat das „Franz & Lehmbrock & Weihe GbR, Medizinisches Fortbildungszentrum Ruhrgebiet“ seinen Sitz. Des Weiteren befindet sich auf dem heutigen Parkplatz Blötter Weg Ecke Hundsbuschstraße eine Wertstoffsammelstelle.
Südwestlich des Plangebiets befindet sich am Blötter Weg / Ecke Mozartstraße eine Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Duisburger Straße und in der Saarner Straße vorhanden.

1.3 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird derzeit über die Hundsbuschstraße und den Blötter Weg erschlossen. Vom Haydnweg aus ist kein Zugang in das Plangebiet möglich. Die ÖPNV-Anbindung ist über die im Blötter Weg verlaufende Buslinie 134 vom Schulzentrum Saarn bis zur Saalestraße gewährleistet. Die Haltestelle „Mozartstraße“ befindet sich direkt im Plangebiet. Die Straßenbahnlinie 901 fährt in der ca. 100 m nördlich vom Plangebiet liegenden Duisburger Straße und verbindet den Mülheimer Hauptbahnhof mit Duisburg. Zudem ver-

kehren in der rund 220 m entfernten Saarner Straße die Linie 135 vom Mülheimer Hauptbahnhof über die Broicher Mitte und die Schleuse Raffelberg zurück zum Hauptbahnhof sowie die Linie 122 in Richtung Oberhausen.

2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

2.2 Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und es liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Im Blötter Weg bestehen Festsetzungen des am 10.10.1959 förmlich festgestellten Fluchtlinienplanes „Blötter Weg / Jakobstraße / Arnoldstraße / Duisburger Straße“ und der Haydnweg wird von dem am 05.05.1954 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan „Beethovenstraße“ berührt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“ sind die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben.

3. Planungserfordernis

Im Zuge des Neubaus bzw. der Sanierung von Sportanlagen wurde der Ausbau der Sportanlage an der Saarner Straße und im Gegenzug die Aufgabe der Sportplatznutzung am Blötter Weg beschlossen. Momentan wird der Sportplatz ausschließlich durch den VfB Speldorf genutzt. Da die Sportanlage in heutiger Form nicht mehr den DIN-Normen für Liga-Spiele entspricht und aus sportfachlicher Sicht die Anlage auch bei einem Ausbau kein Entwicklungspotenzial bietet, soll der Spielbetrieb des VfB Speldorf künftig auf die ausgebaute Sportanlage an der Saarner Straße und in das Ruhrstadion verlegt werden. Die derzeitige Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm, Pkw-Verkehr, Parkprobleme bei Meisterschaftsspielen und die Belastung durch Sportplatzbeleuchtung wird nach Aufgabe der Sportplatznutzung entfallen. Die frei werdenden Flächenpotenziale werden einer Wohnbebauung zugeführt.

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

4. Ziele des Bebauungsplans „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“

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

- Realisierung einer Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Einzel-, Doppel-/ Reihenhäusern sowie eines maximal 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene,
- Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche mit straßenbegleitendem Parken,
- Ausbau eines Fuß- und Radwegs,
- Realisierung eines Spielplatzes.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Zur Sicherung wohnungsnaher Freiflächen ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ der Kategorie B für Kinder im schulpflichtigen Alter mit rund 530 m² westlich der Wendeanlage festgesetzt.

Aufgrund der Lagegunst direkt an einer geplanten Fußwegeverbindung ist der Spielplatz für Kinder sicher und gefahrlos zu erreichen. Unzumutbare Beeinträchtigungen, insbesondere tagsüber durch spielende Kinder, werden nicht gesehen. Würde der Spielbereich weiter südlich im Plangebiet gebaut, bestünde die Gefahr, dass die Kinder der benach-

barten Schule unkontrolliert die Straße queren, um den Spielplatz zu erreichen, und hiervon eine erhöhte Unfallgefahr ausginge.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überbauung der Sportplatzfläche orientiert sich zum einen in Form einer Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Verkehrsflächen Blötter Weg und Hundsbuschstraße. Zum anderen wird der Innenbereich mit einer aufgelockerteren Bebauung mit geringerer Dichte erschlossen. Um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erreichen und damit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt, werden Sockel- und Gebäudehöhen festgesetzt.
In den WA1 bis WA3 werden als maximale Gebäudehöhe 10,50 m und Sockelhöhen bis zu einer Höhe von 0,4 m festgesetzt. In den WA1 bis WA4 sind zudem Staffelgeschosse zulässig. Diese Staffelgeschosse müssen gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in ihrer Kubatur und Höhe innerhalb eines gestalterischen Spielraums einheitlich entwickeln.
Die Festsetzungen sehen für das WA1 entlang des Blötter Wegs eine Straßenrandbebauung vor. Dort ist eine maximal 2-geschossige Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen sowie eine GRZ von 0,4 zulässig. Städtebauliches Ziel an dieser Stelle ist die Entstehung einer geschlossen wirkenden Straßenrandbebauung.
Für die WA2 und WA3 werden als Gebäudeform Doppel- und Einzelhäuser in einer maximal 2-geschossigen Bauweise mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich einer zulässigen GRZ von 0,3 entspricht nicht den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Wohngebiet. Die Obergrenzen der BauNVO – GRZ 0,4 und GFZ 1,2 – werden im Innenbereich nicht ausgeschöpft. In diesen Bereichen soll eine mäßig dichte, mit höherem Grünanteil aufgelockerte Bebauung entstehen.
Im WA4 wird eine maximal 3-geschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist an dieser Stelle höher, um den Bau eines markanten Gebäudes auf der Ecksituation vom Blötter Weg / Hundsbuschstraße zu ermöglichen und so den Straßenraum städtebaulich zu fassen.
Zulässig ist hier zudem der Bau einer Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene. Da sich im Blötter Weg vor dem WA4 eine Haltestelle befindet und das WA4 zudem an der Kreuzung Blötter Weg / Hundsbuschstraße liegt, sind für den genannten Bereich Ein- und Ausfahrten unzulässig. Die Zufahrt zu der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene kann daher nur außerhalb dieses Bereichs erfolgen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen sehen im WA1 Doppelhäuser und Hausgruppen vor, im WA2 und WA3 Doppel- und Einzelhäuser sowie im WA4 eine maximal dreigeschossige Bebauung vor, die

sowohl ein Mehrfamilienhaus als auch ein Doppel- oder mehrere Einzelhäuser an der Ecke Blötter Weg / Hundsbuschstraße ermöglicht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen definiert. Die Bautiefe von 14 m lässt Raum für individuell gewünschte Erweiterungen (z.B. einen Wintergarten) vor bzw. hinter dem Gebäude. Die Ausrichtung der Gebäude sichert zudem eine ausreichende Belichtung und Belüftung, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die Bebauung im Innenbereich in aufgelockerter, wenig verdichteter Form zu errichten.
Stellplätze, Garagen und Carports sind auf dem eigenen Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die gesondert festgesetzten Flächen erstrecken sich über die gesamte Bautiefe von 14 m. Wenn die bauordnungsrechtliche Privilegierung als „Grenzgarage“ genutzt werden soll, sind in diesen Flächen Garagen und Carports bis 9 m Länge zulässig. Größere Garagen sind zulässig, müssen dann jedoch eigene Abstandflächen einhalten. Aufgrund der größeren festgesetzten Fläche steht es jedem Bauherren frei, die Garage etwas weiter hinten auf dem Grundstück zu bauen und so vor der Garage noch einen zweiten Pkw-Stellplatz zu realisieren. Dieser ist bauordnungsrechtlich jedoch nicht anrechenbar. Damit wird sichergestellt, dass keine „wilden“ Stellplatzanlagen in den Hausgärten entstehen, die das einheitliche Bild der Siedlung beeinträchtigen.
Das Bestandsgebäude im Blötter Weg 29 wird mit Baugrenzen überplant, genießt in seiner jetzigen Form jedoch Bestandsschutz.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die vorhandenen Straßen „Hundsbuschstraße“ sowie den „Blötter Weg“. Zum anderen ist der Neubau einer öffentlichen Stichstraße mit straßenbegleitendem Parken und einer Wendeanlage vorgesehen. Von der Planstraße zweigt nach Osten ein privater Erschließungsweg ab. Der Haydnweg wird von Osten kommend bis zur Wendeanlage ausgebaut und darüber hinaus als 3 m breite Fuß- und Radwegeverbindung bis zum Blötter Weg verlängert. Um die Durchfahrt von Pkws zu verhindern, wird die Fuß- und Radwegeverbindung westlich der Wendeanlage abgepollert und im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Festsetzung eines durchgehenden Fuß- und Radwegs zwischen dem Blötter Weg und der heutigen Sackgasse am Haydnweg ist nicht möglich, da auch die neuen Grundstücke am Haydnweg eine geregelte Erschließung benötigen.
Eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Haydnweg zur Wendeanlage ist sowohl für den Einbahn- als auch für den Zweirichtungsverkehr ausgeschlossen, da die festgesetzte Breite von 3 m die Mindestmaße für eine öffentliche Pkw-Erschließung unterschreitet.

5.5 Begrünung

Zur Begrünung des Straßenraums sind innerhalb des Parkstreifens entlang der Planstraße mindestens acht mittelkronige einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Art der Bepflanzung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
Die innerhalb der Hundsbuschstraße vorhandenen Straßenbäume sind gemäß des landschaftspflegerischen Begleitsplans zu erhalten und im Zuge der Bautätigkeiten auf angrenzenden Grundstücken entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS-LP-4 zu schützen.
Zur Verbesserung des Mikroklimas sind außerdem die Dachflächen der Garagen dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen. Details dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.6 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzschlüssel beträgt einen Stellplatz pro Wohneinheit, die erforderliche Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wurde durch Anwendung des Stellplatzschlüssels von 0,25 Stellplätzen pro Wohneinheit ermittelt.
Die erforderliche Anzahl an privaten Stellplätzen wird durch Garagen bzw. Carports, die unmittelbar den Wohneinheiten zugeordnet sind, gedeckt. Öffentliche Parkplätze befinden sich zum einen entlang der Planstraße, zum anderen ist straßenbegleitendes Parken entlang der Hundsbuschstraße und des Blötter Wegs möglich. Für die Bewohner des Mehrfamilienhauses werden die notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene bereitgestellt. Diese Garage dient dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
Bei ca. 56 neuen Wohneinheiten bedeutet das 14 öffentliche Stellplätze, die im Plangebiet nachgewiesen werden müssen. Tatsächlich entstehen 13 Parkplätze entlang der Planstraße und mindestens vier entlang des Blötter Wegs. Des Weiteren befinden sich mehrere nicht festgesetzte Parkplätze entlang der Hundsbuschstraße.
Darüber hinaus können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen vor den Garagen bzw. Carports weitere Pkw-Abstellmöglichkeiten geschaffen werden, die jedoch bauordnungsrechtlich nicht als Stellplätze angerechnet werden können.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser ist aufgrund der bereits heute vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Neubebauung muss zukünftig an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Diese erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung

von Anträgen auf Wasserversorgung im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.
Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation im Haydnweg und in der Hundsbuschstraße eingeleitet.
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf eigenem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen, da es sich um die Neubebauung eines Grundstücks handelt. Der im Plangebiet anstehende Boden ist größtenteils gut für eine Versickerung geeignet. Nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) zu entnehmen.
Der Haydnweg liegt im Plangebiet im Rückstau gefährdeten Bereich, daher sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bei der Planung zu berücksichtigen. Der Abwasserkanal im Haydnweg ist hydraulisch überlastet, deshalb muss bei einer Ableitung des Niederschlagswassers von den Oberflächen ins Kanalnetz für eine geeignete Rückhaltung gesorgt werden. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.
Die auf dem derzeitigen Parkplatz im südwestlichen Bereich vorhandene Wertstoffsammelstelle wird künftig auf einer 23 m mal 7 m breiten Fläche an der Ecke Hundsbuschstraße / Planstraße untergebracht. Zwischen der Sammelstelle und der Wohnbebauung wird ein mindestens drei Meter breiter Streifen freigelassen, um einerseits größeren Abstand einzuhalten und andererseits die einfache Reinigung des Sammelplatzes zu ermöglichen.
Für die Anlieger des Privatwegs wird eine Fläche direkt an der Planstraße festgesetzt, auf der die Abfallbehälter für die Abholung bereitgestellt werden können.

5.8 Schallschutz

Gewerbliche Geräusche von immissionsschutzrechtlicher Bedeutung im Sinne der TA Lärm 98 wirken auf das Plangebiet nicht ein.
Aus der Lärmminderungsplanung liegen für das Plangebiet detaillierte Schallimmissions- und Konfliktbetrachtungen vor. Demnach ist das Gebiet des Bebauungsplanes durch Lärmimmissionen in Teilbereichen belastet.
Da für überwiegende Teile des Plangebiets nachts mit Gesamtschallimmissionspegeln von mindestens > 40 bis < 50 dB(A) und für Teilbereiche am Blötter Weg mit höheren Werten von > 50 dB(A) zu rechnen ist, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.
Die Untersuchungen des Straßenverkehrslärms haben ergeben, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden unmittelbar am Blötter Weg vorliegen. Hier betragen die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr bis zu 62,0 dB(A) tags und 53,5 dB(A) nachts. Damit liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 7,0 dB(A) tags und 8,5

dB(A) nachts vor. Im inneren Bereich des Plangebiets liegen durchweg niedrigere Beurteilungspegel vor.

Aus den im Plangebiet maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäude bis Lärmpegelbereich III. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III bei Wohngebäuden keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt wird. Aufgrund der teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte sind Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Daher werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III festgesetzt. Weitere Details sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) zu entnehmen.
Zusätzlich wurde die Empfehlung aufgenommen, schutzbedürftige Räume (nach DIN 4109, Tabelle 8, bezogen auf Wohnhäuser vorrangig Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen, sofern sie zur Straßenseite hin geplant werden (Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1.1).

5.9 Gestaltung

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien oder vergleichbarer Materialien herzustellen. Je nach Einsatzbereich wird die Verwendung von Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen empfohlen. Diese Festsetzung dient dazu, die Versiegelung gering zu halten und möglichst viel Niederschlagswasser direkt zu versickern.

Fassaden und Dächer

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung ergehen rahmensetzende Festsetzungen, die einen individuellen Gestaltungsspielraum ermöglichen. Für Gebäude mit einem Vollgeschoss gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine maximale Dachneigung von 45° zulässig, für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine maximale Dachneigung von 38°. Die Dachneigung des Staffelgeschosses darf 9° und einen Dachüberstand von 0,75 m nicht überschreiten. Diese Festsetzungen dienen einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet.
Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen und hinsichtlich der Materialwahl aufeinander abzustimmen und farblich gleich zu behandeln.

Dies gilt auch für das Material und die Farbe der Dachdeckung. Mit dieser Festsetzung soll ein homogenes und harmonisches Stadtbild gesichert werden.

6. Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt und vom Ing.-Büro GUB Kuhfeld mit Datum vom 30.06.2009 vorgelegt.
Innerhalb der Aufschüttung im Norden wurden Überschreitungen der Prüfwerte vorgefunden. Daher erfolgte eine zeichnerische und textliche Kennzeichnung der betreffenden Fläche. Details sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) zu entnehmen.

7. Kompensation des Eingriffs

In dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) wurde ermittelt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriff in den Naturhaushalt entsteht. Die Bilanzierung der Eingriffe wurde nach der Bewertungsmethode „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (Stand Mai 2001) durchgeführt.
Durch den Bebauungsplan wird ein Kompensationserfordernis von 20.270 Punkten ausgelöst, das bei einer Aufwertung von 2 Ökopunkten pro m² etwas mehr als 1 ha erforderliche Ausgleichsfläche ergibt.
Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Kompensation des Eingriffdefizits zur Verfügung. Der Ausgleich muss deshalb außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flächen, zum Beispiel auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen, durchgeführt werden. Als Kompensationsmaßnahme wird die Fläche A 49 des Ausgleichsflächenkatasters zugeordnet. Die Fläche liegt südlich der Rennbahn, Gemarkung Speldorf, Flur 11 und umfasst einen Teil aus dem Flurstück 103.
Details zu den Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) zu entnehmen.

8. Planungsalternativen

Neben der heutigen Nutzung als Sportplatz wäre eine Umnutzung der Fläche als Grünanlage denkbar.
Möglich wäre ebenso die „Nullvariante“, also das unveränderte Bestehen des Sportplatzes. Dieser würde nicht mehr genutzt, da der VfB Speldorf auf einem anderen Platz an der Saarner Straße trainiert. Die Fläche würde sich folglich zu einer Sukzessionsfläche entwickeln. Aufgrund der Ziele zur Siedlungsentwicklung in Speldorf wird an dieser Stelle im Stadtgebiet aber keine Grünfläche, sondern eine Wohnbaufläche entwickelt.

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

9. Städtebauliche Kenndaten

	m²	%
Größe des Plangebiets	24.208	100,0
Wohnbaufläche	16.193	66,9
öffentliche Verkehrsfläche	7.149	29,5
private Verkehrsfläche	157	0,6
öffentliche Grünfläche	535	2,2
Flächen für Ver-, Entsorgung	173	0,7

Teil B

1. Umweltbericht

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Gebietsentwicklungsplan NRW vom 15.12.1999 Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Schalltechnische Untersuchung vom 24.06.2009
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan vom 28.02.2005
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden,	Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Januar 2010

		Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen Schutz des Bodens/Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Januar 2010 Altlastenkataster
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Flächennutzungsplan vom 15.03.2005 Städtebauliche Entwurfskonzeption
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Orientierende Bodenerkundung vom 30.06.2009
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 22. und 33. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (2008)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

Landschaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Januar 2010
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

- in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Derzeit befinden sich im Plangebiet ein Sportplatz mit Tribüne und Vereinsheim sowie integrierter Gaststätte, ein Wohngebäude sowie eine Wertstoffsammelstelle. Alle Einrichtungen werden entsprechend ihrem ursprünglichen Zweck genutzt.
Geräuscheinwirkungen gewerblicher Art – hier durch eine Bäckerei (Blötter Weg 36), zum Fortbildungsunternehmen „Franz&Lehmbruck“ (Hundsbuschstr. 103) sowie zum Labor-Geräte-Service (Blötter Weg 14) – sind auf Grund ihres geringen Umfanges und der Ortslage für die hinzutretende Wohnbebauung im Plangebiet nicht relevant.
Geräuscheinwirkungen von außen auf das Plangebiet sind in erster Linie durch Straßenverkehrslärm vom Blötter Weg zu erwarten. Daher wurde zur näheren Untersuchung ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

Bewertung

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

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

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

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 [3] sind die so genannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“, bezogen auf den Zeitraum des Tages (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr), heranzuziehen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Verkehrslärm von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB(A).
Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereichen mit einer Bereichsbreite von 5 dB zugeordnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Konkret ergeben sich aufgrund der Lärmemissionen durch den Straßenverkehr Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude bis Lärmpegelbereich III. Daher wird für das Plangebiet der Lärmpegelbereich III textlich festgesetzt. Bei einer üblichen Massivbauweise und bei einem entsprechenden Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz, da die Anforderungen bis Lärmpegelbereich III bereits durch die heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenster erfüllt sind.
Ein weiterer Aspekt im Zusammenhang mit schalldämmenden Fenstern ist die Lüftung, da die sogenannte „Fugenlüftung“ bei modernen Fenstern mit Mehrfachdichtungen nicht mehr wirksam ist. Deshalb sollte in Schlafräumen, die zu den Fassaden orientiert sind, an denen nachts der schalltechnische Orientierungswert überschritten wird, eine schalldämmende Lüftung vorgesehen werden, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen. Der Einbau solcher schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer an den lärmbelasteten Fassaden ist als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

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

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

Hinweis zu Fluglärm

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

1.3.2 Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen

Landschaft

Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen umgeben und hat für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Daher entfällt eine weitergehende Bewertung.

Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird dominiert durch die Nutzung als Sportanlage. Der Sportplatz und die nach Norden, Osten und Westen angrenzenden Tribünenbereiche (Böschungen) sind als intensive Rasenflächen anzusprechen. Im Westen wurde eine befestigte Tribüne errichtet. Angrenzend befinden sich noch weitere Gebäudebereiche wie Umkleidekabinen, Vereinsheim und kleinere Nebenanlagen.

Im Norden und Nordosten der Sportanlage stockt eine Hecke mit vereinzelten Bäumen. Der Hecke sind weitere Laubbäume vorgelagert. Im Westen und Süden wurden Baumreihen, Baumgruppen bzw. Einzelbäume vorgefunden. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um heimische Gehölze wie Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche, Roß-Kastanie, Hasel, Hainbuche, Sand-Birke und Linde. An der südwestlichen Grenze stocken zwei Pappeln.

Die Hundsbuschstraße wird durch beidseitige Baumreihen geprägt. Auf der nördlichen Seite stocken Platanen, während auf der südlichen Seite Schwedische Mehlbeere angepflanzt wurde.
Der südwestlich an der Sportanlage angrenzende Parkplatz ist komplett versiegelt. Im Westen stehen drei Spitz-Ahorne in einem Beet mit Zwergmispeln und Forsythie. Nördlich schließt sich ein Wohngrundstück mit Garten an, der überwiegend mit Nadelgehölzen gestaltet ist.
Östlich des Blötter Wegs stockt noch eine kleine lineare Gehölzfläche mit Berg-Ahorn, Pappel und Flieder, während im Straßenraum vier Laubbäume stehen.

Bewertung
Die geplante Bebauung wird zum Verlust der randlichen Gehölzstrukturen führen. Es handelt sich dabei überwiegend um heimische Laubbäume. Die Bäume innerhalb der vorhandenen Straßen sind gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu erhalten. Ansonsten sind von dem Vorhaben geringwertige Flächen wie intensiv genutzte Rasenflächen und versiegelte Flächen betroffen.
Die negativen Auswirkungen, die sich durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Details dazu werden in Kap. „Ausgleichsmaßnahmen“ dieses Umweltberichts erläutert.

1.3.3 Artenschutz

Die Anforderungen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden in § 19 Abs. 3 und § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Danach sind zwei Arbeitsschritte erforderlich. Zum einen ist die Beurteilung erforderlich, ob als Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§ 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG). Werden derartige Biotope zerstört, ist der Eingriff nur zulässig, wenn dieser aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Zum anderen muss die Beurteilung erfolgen, ob als Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Zugriffsverbote von § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG verletzt werden.
Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für Nordrhein-Westfalen hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Diese Arten werden für Nordrhein-Westfalen „planungsrelevante Arten“ genannt und im Folgenden hinsichtlich ihres Vorkommens im Plangebiet untersucht.

Säugetiere und Amphibien

Bestandsbeschreibung

Für das Messtischblatt 4507 werden sieben Fledermausarten als planungsrelevant eingestuft. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist das Vorkommen von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der o.g. Arten unwahrscheinlich. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet zum Jagdrevier der Breitflügel- und der Zwergfledermaus gehört. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Jagdrevier in seiner Struktur verändert, im Bereich der zukünftigen Gartenflächen bleiben die Jagdmöglichkeiten erhalten.
Des Weiteren führt das Messtischblatt 4507 die vier planungsrelevanten Amphibienarten Geburtshelferkröte, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch und Kreuzkröte auf.

Bewertung

Durch den Eingriff werden keine Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten unersetzbar sind. Ebenso sind die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Vögel

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet werden 22 planungsrelevante Arten aufgeführt. Von diesen kann ein Brutvorkommen von Grün- oder Kleinspecht aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen theoretisch nicht ausgeschlossen werden. Beide Arten nutzen neben Waldflächen auch Parkanlagen, alte Villen- oder Hausgärten zur Brut, wenn geeignete Bäume vorgefunden werden. Während der Begehung im Mai 2009 ergaben sich keine Anzeichen für ein derartiges Vorkommen.
Aufgrund der vorgefundenen Strukturen innerhalb des Plangebiets kann ein Brutvorkommen der übrigen, für das Messtischblatt 4507 aufgeführten Arten ausgeschlossen werden. Für einige Arten kann das Gebiet als Teil des Nahrungshabitates fungieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Durch das Entfernen der Bäume kann es zu einer Zerstörung von potenziellen Brutplätzen und einem damit verbundenen Individuenverlust kommen. Zur Vermeidung dieser Eingriffe sind zwei Maßnahmen denkbar:

- Die Bäume werden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten gefällt, d.h. sie werden in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar gefällt.
- Ist eine Fällung der Bäume in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potenziell als Nest geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen zu untersuchen. Höhlen, die nicht genutzt sind, werden verschlossen. Im Falle eines Besatzes sollte das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Nester erfolgen.

Diese Empfehlungen wurden als Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Eingriff keine Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten unersetzbar sind. Ebenso sind die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

1.3.4 Schutzgut Boden

Bodenarten

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Naturraumeinheit „Lintorfer Sandterrassen“, die zur naturräumlichen Haupteinheit „Niederrheinische Bucht“ gehört. Es handelt sich dabei um die morphologischen Erhebungen des kreidezeitlichen und tertiären Deckgebirges und stellt den nordwestlichsten Ausläufer des Rheinischen Schiefergebirges dar. Namensgebend für diese Einheit sind weitverbreitete Flugsanddecken bzw. Dünensande. Der Untergrund besteht aus Schichten des Oberkarbons.

In Abhängigkeit von dem Ausgangsgestein und den bodenbildenden Faktoren Relief, Klima, Wasser, Vegetation, Bodenleben und Nutzungseinflüssen haben sich im Untersuchungsgebiet natürlicherweise Podsol-Braunerden entwickelt, die stellenweise vergleyt sein können. Die aus Flugsanden entstandenen Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine hohe Wasserdurchlässigkeit und geringe Ertragsfähigkeit aus.

Aufgrund der intensiven Vornutzung als Sportanlage sind die Böden im Plangebiet jedoch in ihrem natürlichen Aufbau überformt und das Gelände ist flächendeckend aufgefüllt.

Bewertung

Die unterhalb der Auffüllung anstehenden Fein- und Mittelsande haben mit 2,5 x 10^{-4} m/s hohe Durchlässigkeiten und sind daher gut für eine Versickerung geeignet. Darunter befinden sich die Tertiären Ratinger Schichten, die wegen ihres hohen Feinkornanteils und mit Durchlässigkeiten von 1 x 10^{-8} m/s als Wasserstauer zu bezeichnen sind.

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

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt und am 03.07.2009 vom Ing.-Büro GUB Kuhfeld vorgelegt.
Das Plangebiet wird derzeit als Sportplatz genutzt und ist flächendeckend aufgefüllt. Im Westen und Süden sind die Auffüllungen gemäß der ursprünglichen Geländemorphologie mit ca. 1 m deutlich geringer als mit bis zu 3,9 m im Norden und Osten. Diese Auffüllungen bestehen aus umgelagerten Bodenmaterialien mit Bauschutt, Asche- und Schlackeresten.
Unterhalb der Auffüllung stehen quartäre Fein- und Mittelsande (Flugsande) an. Darunter befinden sich die Ratinger Schichten. Es handelt sich hier um schwach feinsandige bis schwach tonige Schluffe.

Untersuchungsumfang

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden 18 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal sieben Metern durchgeführt. 15 repräsentative Einzel- bzw. Mischproben der Auffüllung wurden in der Originalsubstanz auf die Parameter PAK und Schwermetalle untersucht. Zwei Proben wurden im Eluat auf Blei und Zink analysiert und von drei Proben wurde im Säuleneluat der lösliche PAK-Anteil ermittelt. Zur Ermittlung der Kornverteilung wurden vier Proben gesiebt bzw. geschlämmt.

Bewertung

Im Rahmen der Sondierungsbohrungen wurden unauffällige Schadstoffgehalte zumeist unterhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV festgestellt. Die untersuchten Oberflächenproben der Auffüllung liegen lediglich bei den Blei- und Zinkgehalten der Proben MP RKS 8, 9, 12 und 16 mit maximal 207 mg/kg Blei und maximal 462 mg/kg Zink oberhalb der Vorsorgewerte. Sie unterschreiten jedoch den für Mülheim gültigen Maßnahmewert von 400 mg für Blei deutlich. Die Eluate dieser Proben mit erhöhten Schwermetallgehalten sind ebenfalls unauffällig und unterschreiten die Prüfwerte Boden-Grundwasser der BBodSchV.
In den tieferen Auffüllungen wurden hingegen Benzo (a) pyren – Gehalte oberhalb der Prüfwerte für Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau angetroffen. Bei den genannten Proben handelt es sich nicht um Oberflächenmischproben gemäß BBodSchV, da davon ausgegangen wird, dass im Rahmen einer Bebauung umfangreiche Geländemodulationen vorgenommen werden und somit eine Beprobung der jetzigen Geländeoberfläche nicht relevant ist.

Da die Überschreitungen der Prüfwerte innerhalb der Aufschüttung vorgefunden wurden, erfolgte eine zeichnerische und textliche Kennzeichnung der betreffenden Fläche. Bei der

Umsetzung des Bebauungsplans werden Änderungen der heutigen Geländesituation, insbesondere im Bereich der Böschungen, vorgenommen. Dabei sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.
2. Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzeptes durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG und Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde. Dieses Konzept sollte Bestandteil der Grundstückskaufverträge werden.
3. Nachweis der Eignung des Oberbodens (0 – 60 cm) insbesondere hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze (gemäß BBodSchV). Diese Eignung kann über den Nachweis der Qualität des eingebauten Bodens (z.B. Analytik des Mutterbodens) oder über eine Beprobung der Hausgärten gemäß BBodSchV (Oberflächenmischproben für die Horizonte 0-10, 10-35 und 30-60 cm) nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG vor Aufnahme der Nutzung zu erbringen.

Werden die genannten Auflagen eingehalten, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Altlasten, Verdachtsflächen und schädlicher Bodenveränderungen für das Plangebiet gewährleistet.

1.3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestandsbeschreibung

Das Grundwasser ist laut Bodenkarte abgesenkt auf über 20 dm unter Flur. Bei Probebohrungen wurde das Grundwasser ca. 4 m unter der Geländeoberkante anstehend angetroffen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher entfällt eine weitergehende Bewertung.

Abwasser und Niederschlagswasser

Bestandsbeschreibung

Das anfallende Schmutzwasser kann in den Abwasserkanal im Haydnweg eingeleitet werden. Da es sich bei der Planung um eine Neubebauung handelt, besteht nach § 51a Landeswassergesetzes (LWG) die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Zudem bietet sich die Regenwassernutzung in Form von Brauchwasseranlagen an.

Bewertung

Das Gelände ist flächendeckend aufgefüllt. Unterhalb der Auffüllung stehen Fein- und Mittelsande an, die mit 2,5 X 10^{-4} m/s gute Durchlässigkeiten haben und daher gut für eine Versickerung geeignet sind. Die unterlagernden tonigen Schluffe sind mit Durchlässigkeiten von 1 X 10^{-8} m/s als Wasserstauer zu bezeichnen. Das Grundwasser steht ca. 4 m unter Geländeoberkante an. Aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe in der Auffüllung nicht abzuleiten.

Die Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet grundsätzlich über oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen unter Beachtung der tatsächlich vorgesehenen Bebauung mit entsprechenden Beschränkungshinweisen der DWA-A 138 (z.B. Mindestabstand zu den Baukörpern, etc.) möglich. Bei der Planung etwaiger Versickerungsanlagen sind jedoch die Lage der Aufschüttung sowie der Grundwasserstand zu berücksichtigen. Daher ist ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten und die geplanten Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Grundstückskaufverträge sowie im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Ebenso erfolgt ein Hinweis auf das erforderliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Der Haydnweg liegt im Plangebiet im Rückstau gefährdeten Bereich, daher sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bei der Planung zu berücksichtigen. Der Abwasserkanal im Haydnweg ist hydraulisch überlastet, deshalb muss bei einer Ableitung des Niederschlagswassers von den Oberflächen ins Kanalnetz für eine geeignete Rückhaltung gesorgt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

1.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört dem nordwestdeutschen Klimaraum an, der überwiegend vom maritimen Klima mit mäßig warnen Sommern und milden Wintern geprägt wird. Gelegentlich setzen sich kontinentale Einflüsse mit längeren Phasen hohen Luftdrucks durch, was im Sommer zu höheren Temperaturen und Trockenwetterlagen und im Winter zu längeren Kälteperioden führen kann. Die Niederschläge verteilen sich relativ

gleichmäßig über das Jahr, wobei die Werte in den Sommermonaten Juni und Juli etwas höher als im Jahresmittel liegen.
Das Plangebiet wird stadtklimatisch dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet. Dabei handelt es sich um Bereiche mit einer lockeren Bebauung und einer relativ guten Durchgrünung. Hieraus resultiert eine nur schwache Ausprägung von Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch sowie gute bioklimatische Bedingungen sind in der Regel gewährleistet.

Luft
Konkrete Angaben zur lufthygienischen Situation im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Sportplatz ist nicht von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen. Screeningberechnungen des LANUV und des Amtes 70 geben keine Hinweise auf Grenzwertüberschreitungen für PM10 und NO_2 in den angrenzenden Straßen.

Bewertung
Klima
Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird sich die lokalklimatische Situation geringfügig verändern. Das Plangebiet wird jedoch weiterhin dem Stadtrandklima zugeordnet. Durch die aufgelockerte Bauweise wird der Luftaustausch weiterhin gewährleistet, allerdings in eingeschränkter Form. Durch die Festsetzung von Begrünungen der Flachdächer der Garagen werden die Beeinträchtigungen gemindert. Zudem wird insbesondere im Innenbereich mit der maximalen GRZ 0,3 eine mäßig dichte Bebauung mit entsprechend höherem Freiflächenanteil festgesetzt.

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

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

die Stadt Mülheim an der Ruhr als Eigentümerin der Fläche die Möglichkeit, durch die Kaufvertragsgestaltung mehr klimaschützende Maßnahmen zu erwirken.

1.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

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

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

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

1.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein **Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Artenschutzrechtlicher Betrachtung** vom Januar 2010 erarbeitet. Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wurde der hierfür notwendige Kompensationsbedarf nach der Bewertungsmethode „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (Stand Mai 2001) ermittelt.

Die auftretenden Verkehrslärmimmissionen wurden in einer **schalltechnischen Untersuchung** vom 24. Juni 2009 rechnerisch ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Weiterhin wurden die vom Neubau der Planstraße ausgehenden Schallimmissionen gemäß der RLS-90 an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Umfeld rechnerisch ermittelt und anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bewertet.

Die Bodenbeschaffenheit, auch hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit, wurde in einer **orientierenden Bodenerkundung** vom 30.06.2009 ermittelt. In diesem Zusammen-

hang wurde eine Untersuchung zu Altlasten, Verdachtsflächen und schädlicher Bodenveränderungen durchgeführt.
Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die **Klimaanalyse** der Stadt Mülheim an der Ruhr herangezogen.
Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

1.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Zur Kompensation der geschilderten Eingriffe in den Naturhaushalt wurde der hierfür notwendige Kompensationsbedarf anhand der Bewertungsmethode „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (Stand Mai 2001) ermittelt.

Pflanzung von Straßenbäumen

Die Bäume in den Straßenräumen (Blötter Weg und Hundsbuschstraße) sind im Rahmen des im landschaftspflegerischen Begleitplans dargestellten Umfang dauerhaft zu erhalten (s. Anhang 1 der textlichen Festsetzungen). Im Zuge von Bautätigkeiten auf angrenzenden Grundstücken sind diese Bäume einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS-LP 4 zu schützen.
Die Traufenbereiche sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen. Diese Maßnahmen werden in die Leistungsbeschreibungen der einzelnen Gewerke übernommen. Die ausführenden Firmen werden vor Beginn der Bautätigkeiten auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

Innerhalb des Parkstreifens entlang der neuen Erschließungsstraße sind mindestens acht mittelkronige, einheimische Bäume anzupflanzen. Von den im landschaftspflegerischen Begleitplan (s. Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) dargestellten Standorten darf abgewichen werden, es ist jedoch zu gewährleisten, dass insgesamt mindestens acht Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) gepflanzt werden. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren. Die Baumscheiben unterhalb der Bäume sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten Jahren bei länger andau-

ernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Die Rasenflächen sind im städtischen Pflegerhythmus zwei mal jährlich mit einer Schnitthöhe > 10 cm zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen (nach 1-3 Tagen) von der Fläche zu entfernen. Es sind weder Dünge- noch Pflanzenbehandlungsmittel einzusetzen.

Begrünung der Dachflächen von Garagen

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind die Dachflächen von Garagen dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen.

Bilanzierung

Die Bewertung der zu untersuchenden Fläche erfolgt auf der Grundlage von Biotoptypen. Dazu ist jedem Biotoptyp ein festgesetzter Grundwert zugeordnet, der insbesondere durch die Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit bestimmt wird. Der Grundwert wird anhand einer Skala von 0 bis 10 Punkten festgelegt.
Entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass bis zu 45% (bei einer GRZ von 0,3) bzw. 60% (bei einer GRZ von 0,4) der Grundstücksfläche überbaut werden können. Hierzu ist auch die Privatstraße und die Abstellfläche für Mülltonnen zu zählen. Dabei ist berücksichtigt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um 50% zulässig ist. Da für diese Flächen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgesehen ist, werden sie mit 0,5 Punkten bewertet. Die übrigen Grundstücksflächen werden mit 2 Punkten in die Bilanzierung eingestellt. Für die geplante Grünfläche wird von einer intensiven Nutzung ausgegangen, so dass sie ebenfalls mit 2 Punkten in die Bewertung einfließt.
Für die Anpflanzung der acht heimischen Laubbäume wird eine Fläche von 30 m² pro Laubbaum festgelegt. Bei der vorgegebenen Anzahl zu pflanzender Bäumen entspricht das einer Gesamtfläche von 240 m², der ökologische Wert beträgt 6 Punkte.
Die bereits bestehenden Verkehrsflächen und die zu erhaltenden Bäume werden mit ihrem aktuellen Wert in die Bilanzierung eingestellt.

Bewertung

Trotz der angeführten Maßnahmen verbleibt im Plangebiet ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 20.270 Punkten. Das Defizit entspricht einer erforderlichen Ausgleichsfläche von rund 1 ha bei einer angenommenen Wertsteigerung von 2 Ökopunkten pro m².
Als Kompensationsfläche wird die Fläche A 49 des Ausgleichsflächenkatasters südlich der Rennbahn zugeordnet (Gemarkung Speldorf, Flur 11, Teil aus Flurstück 103). Diese Fläche bestand bis 2006 aus dem Biotoptyp „Ackerbrache“. Die Fläche wurde eingezäunt und zusätzliche Anpflanzungen durchgeführt. Sie soll sich mittel- bis langfristig zu einer Gebüsch-Sukzessionsfläche entwickeln.

Die Fläche A 49 ist 13.500 m² groß und bietet durch ihre Lage im gleichen Landschaftsraum wie die Eingriffsflächen einen adäquaten Ersatz. Sie ist dem Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.7 Monitoring

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

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

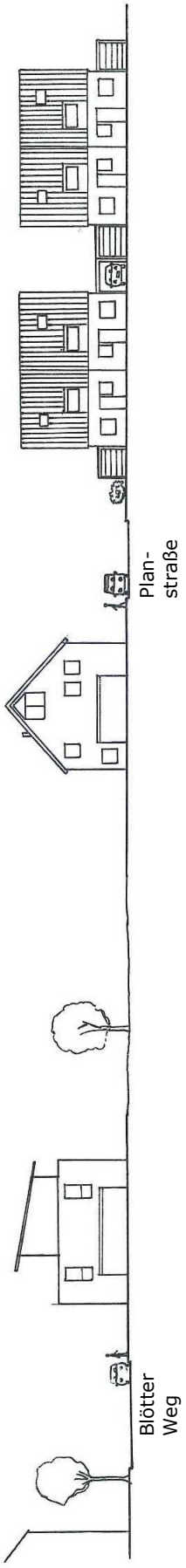
Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.
Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.
Für diese Planung sind unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

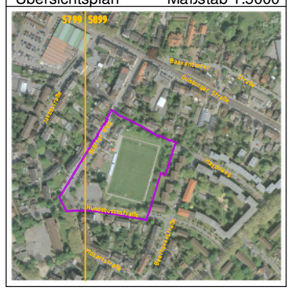
Der innerhalb des Stadtteils Speldorf liegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der räumlichen Zielaussage des seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplans.
Durch die vorliegende Planung im Stadtteil Speldorf kann im Rahmen der geordneten Siedlungsarrondierung das Angebot an Bauflächen für Wohnungsbau in Mülheim an der Ruhr erhöht werden. Die Festsetzung GRZ 0,4 entlang des Blötter Wegs sowie GRZ 0,3

im übrigen Plangebiet bleibt insgesamt unter den in der BauNVO genannten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete.
Hinsichtlich des *Schutzgutes Mensch* führt das Vorhaben zu einer geringfügigen Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand.
Für die *Schutzgüter Tiere und Pflanzen*, das *Schutzgut Landschaft* und den *Artenschutz* ergeben sich Änderungen gegenüber der heutigen Situation. Wo sich heute in erster Linie eine Sportanlage mit Nebengebäuden und begrünter Böschung sowie ein versiegelter Parkplatz mit Wertstoffsammelstelle befinden, könnten künftig ca. 4 Hausgruppen mit je drei Wohneinheiten, 15 Doppelhäuser, ein Mehrfamilienhaus, eine neue Erschließungsstraße, ein Spielplatz sowie eine Wertstoffsammelstelle entstehen. Insgesamt ist von dem Bau von rund 56 Wohneinheiten mit Stellplätzen sowie Nebenanlagen auszugehen. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im LBP ermittelt und durch Kompensationsmaßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen.
Bezüglich des *Schutzgutes Boden* sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Bodenflächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit, da sie bereits jetzt stark überformt sind. Durch die Umsetzung der Planung sind zudem keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt handelt es sich daher nicht um erhebliche Beeinträchtigungen.
Sowohl für das *Schutzgut Wasser* als auch für das *Schutzgut Luft und Klima* werden keine gravierenden Unterschiede nach Durchführung der Planung festgestellt.
Das *Schutzgut Kultur- und Sachgüter* ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.
Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“ angestrebten Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Durch die geplanten Wohnbauflächen im Plangebiet „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“ entsteht – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen – ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 20.270 Punkten. Das Defizit entspricht bei einer Aufwertung von 2 Ökopunkten einer erforderlichen Ausgleichsfläche von rund 13.500 m². Da die Kompensation des Eingriffs nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen kann, wird als Ausgleichsmaßnahme die Fläche A 49 des Ausgleichsflächenkatasters südlich der Rennbahn festgesetzt (s. Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen).

Anhang 1: Schematische Fassadenabwicklung beispielhafter Gebäudetypen



Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

Anlage 6 zur Drucksache Nr.: V10/0478-01

"Blötter Weg / Hundsbuschstraße - M 21"

Gemarkung: Speldorf Flur: 13 Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

Stand: 01.2010

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
- Baugebiete
- WA1-4 Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
- 0.4 Grundflächenzahl
- (1.2) Geschossflächenzahl
- II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Fuß-u.Radweg)
- Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt
- private Verkehrsfläche

Ver-und Entsorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- (W) Wertstoffsammelstelle
- (M) Müllsammelstandort

Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz (Spielbereich B)

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Kennzeichnungen
- Altlasten gem.§ 9 Abs.5 Ziff.3 BauGB (siehe Text)

Sonstige Signaturen
- vorhandene Gebäude
- Geschoßzahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Flürstücksgrenzen
- 48.3 Höhenpunkt m über NHN
- Messungslinie
- Straßenachse
- empfohlene Aufteilung der Nutzung
- P empfohlene öffentliche Parkflächen
- vorhandene Bäume

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

Mülheim an der Ruhr, den

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

(Lincke)
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:

Mülheim an der Ruhr, den

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

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Amtsleiter Beigeordnete

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

Mülheim an der Ruhr, den

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

Der Planungsausschuss der Stadt hat am diesen Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben (mit dem im Plangebiet aufzuhebenden Bebauungsplan) in der
Zeit vom bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den

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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung
vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr
vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

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

(Lincke)
Vermessungsdirektor

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

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

Stand der Planunterlagen: ALK von Januar 2010

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

Anlage 7 zur Drucksache
Nr.: V10/0478-01

"Blötter Weg / Hundsbuschstraße - M 21"

Gemarkung: Speldorf Flur: 13 Maßstab: 1:500

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

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

Stand: 01.2010

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA1-4 Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

(1.2) Geschossflächenzahl

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Fuß-u.Radweg)

Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt

private Verkehrsfläche

Ver-und Entsorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

W Wertstoffsammelstelle

M Müllsammelstandort

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Spielplatz (Spielbereich B)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)

mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Kennzeichnungen

Altlasten gem.§ 9 Abs.5 Ziff.3 BauGB (siehe Text)

Sonstige Signaturen

vorhandene Gebäude

II Geschoßzahl vorhandener Gebäude

vorhandene Flürstücksgrenzen

48.3 Höhenpunkt m über NHN

Messungslinie

Straßenachse

empfohlene Aufteilung der Nutzung

P empfohlene öffentliche Parkflächen

vorhandene Bäume

Anlage 8 zur Drucksache Nr.: V 10/0478-01

Bebauungsplan
„Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Zusammenfassende Erklärung

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

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

1. Vorbemerkung

Im Ortsteil Speldorf, westlich des Stadtzentrums von Mülheim an der Ruhr, ist die Umnutzung der bestehenden Sportplatzanlage am Blötter Weg zugunsten einer Wohnbebauung geplant. Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Diese Ziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M21“ bauplanungsrechtlich gesichert werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M21“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie durch die Festsetzung der externen Ausgleichsfläche A49 (Gemarkung Speldorf, Flur 11, Teil aus Flurstück 103) mit 13.500 m² ausgeglichen werden kann.

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

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind durch die Planung keine negativen Wirkungen zu befürchten. Da das Gebiet durch Verkehrslärm vom Blötter Weg vorbelastet ist, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Gleichzeitig entfällt bei Umsetzung der Planung die Lärmquelle Sportplatz.

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

- Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen umgeben und hat aufgrund der bereits jetzt vorhandenen Überformung für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaft** sind nicht zu erkennen.

- Im Hinblick auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** wird die geplante Bebauung zum Verlust der Gehölzstrukturen am Rand des heutigen Sportplatzes führen. Die zu erhaltenden Bäume innerhalb der Hundsbuschstraße und dem Blötter Weg sind im LBP beschrieben und in die Festsetzungen eingegangen. Als Kompensationsmaßnahmen werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Zudem wird die eingangs erwähnte externe Ausgleichsfläche A49 festgesetzt.

- Der **Artenschutz** wurde in einem Fachbeitrag hinsichtlich der planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen untersucht. Gemäß dem Messtischblatt 4507 handelt es sich um sieben Fledermausarten, vier Amphibienarten und 22 Vogelarten.

  Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist das Vorkommen von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Fledermausarten unwahrscheinlich. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet zum Jagdrevier von zwei Fledermausarten gehört. Bei Umsetzung der Planung wird das Jagdrevier in seiner Struktur verändert, im Bereich der zukünftigen Gartenflächen bleiben die Jagdmöglichkeiten erhalten.

  Für die vier Amphibienarten werden durch den Eingriff keine Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten unersetzbar sind.

  Hinsichtlich der 22 Vogelarten kann ein Brutvorkommen von Grün- oder Kleinspecht aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Während der Begehung im Mai 2009 ergaben sich keine Anzeichen für ein derartiges Vorkommen. Durch das Entfernen der Bäume kann es zu einer Zerstörung von potentiellen Brutplätzen und einem damit verbundenen Individuenverlust kommen. Die im LBP genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wurden als Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

  Aufgrund der vorgefundenen Strukturen innerhalb des Plangebietes kann ein Brutvorkommen der übrigen für das Messtischblatt 4507 aufgeführten Arten ausgeschlossen werden. Für einige Arten kann das Gebiet als Teil des Nahrungshabitates fungieren.

  Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umnutzung der Sportanlage in ein allgemeines Wohngebiet keine Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere der streng geschützten Arten unersetzbar sind. Ebenso sind die Verbotstatbestände von § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

- Das **Schutzgut Boden** ist aufgrund der intensiven Vornutzung als Sportanlage in seinem natürlichen Aufbau überformt. Durch die Errichtung der Wohnhäuser sowie der Nebenanlagen wird es zu Flächenversiegelungen kommen. Die derzeitig noch vorhandenen Bodenfunktionen werden in diesen Bereichen verloren gehen.

  Eine orientierende Gefährdungsabschätzung hat gezeigt, dass das für die Aufschüttung des Lärmschutzwalls in Norden und Nordosten des Plangebiets verwendete Material teilweise oberhalb der zulässigen Prüfwerte gemäß BBodSchV liegt. Dieser Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Umsetzung der Planung ist die Fläche unter Einhaltung bestimmter Auflagen zu entfernen. Die Auflagen wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Die Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der Versickerungsrate. Durch die Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird der Eingriff gemindert.

  Der Kanal im Haydnweg liegt im Bereich des Plangebiets im Rückstau gefährdeten Bereich. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

- Für das **Schutzgut Klima und Luft** ist durch die Bebauung eine geringfügige Veränderungen der lokalklimatischen Situation zu erwarten. Die Planung wird sich auf die lufthygienische Situation durch Freisetzung von zusätzlichen Luftschadstoffen in geringem Umfang durch Hausbrand und das zusätzliche Verkehrsaufkommen auswirken. Allerdings ist keine nennenswerte Erhöhung der Belastung und somit auch keine Grenzwertüberschreitung zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erkennen.

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

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

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

Die Anregungen der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde führten zur Festsetzung der Wertstoffsammelstelle im Plangebiet.

Den Hinweisen der Unteren Bodenschutzbehörde in Bezug auf Altlasten wurde gefolgt, indem die Altlastenverdachtsfläche im Plan sowie textlich gekennzeichnet wurde.

Die Bedenken der IHK Essen führten zu keiner Planänderung.

Die Anregung des Amtes 45 führte zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

4. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsversammlung bezogen sich zum einen auf den Grundsatzbeschluss der Umnutzung des Sportplatzes als Wohnbaufläche, zum anderen wurde auf die Umweltauswirkungen und den Stellplatzbedarf hingewiesen. Da der Bebauungsplan mit zwei Erschließungsvarianten eingeleitet wurde, wurden die Vor- und Nachteile thematisiert. Die Anregungen führten dazu, dass die Planvariante mit der Stichstraße anstelle der Ringerschließung zur Grundlage der weiteren Bearbeitung wurde. Zudem wurden eine Schalltechnische Untersuchung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Orientierende Gefährdungsabschätzung erarbeitet und die Ergebnisse im Rahmen der Abwägung sowie in der Begründung mit Umweltbericht berücksichtigt.

Eine Bürgereingabe enthielt die Anregung, den heutigen Lärmschutzwall des Sportplatzes als Abgrenzung zwischen der Alt- und Neubebauung zu erhalten oder alternativ eine Grünfläche vorzusehen. Zudem wurde die Planvariante mit der durchgängigen Erschließungsstraße abgelehnt. Hinsichtlich der Erschließungsvariante wurde der Anregung gefolgt. Der Erhalt des begrünten Walls ist nicht möglich, da dieser im Rahmen der Altlastensanierung in jedem Fall entfernt werden muss. Der Wunsch der Bürger nach einer begrünten Einfriedung kann im Plangebiet nicht gefolgt werden, kann jedoch auf ihrem eigenen Grundstück erfüllt werden.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Bedenken gegen die Ausführung der Planung vom Gesundheitsamt vorgebracht. Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr zugrunde, daher führten die Bedenken zu keiner Planänderung. Der Sportplatz wird derzeit ausschließlich vom VfB Speldorf genutzt. Durch die Aufgabe der Sportplatznutzung am Blötter Weg entstehen nach Angabe des zuständigen Eigenbetriebes MSS keine Sportflächendefizite in Bereich Speldorf.

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

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

Aufgrund des Hinweises des Amtes für Umweltschutz wurden die §§ des Artenschutzes der aktuellen Rechtsgrundlage angepasst.

Bei der Ermittlung des Ersatzgeldes wurde die rechnerisch erforderliche Fläche zugrunde gelegt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist etwas größer als diese.

Der Hinweis bezüglich der Entwässerung wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt vier Schreiben ein. Bedenken wurden hinsichtlich möglicher Erschließungskosten, der Überplanung des Lärmschutzwalls und der damit verbundenen Baumfällungen, der Altlasten sowie des zu erwartenden Baustellenverkehrs geäußert.

Die Eingaben wurden in die Abwägung eingestellt. Hinsichtlich der Erschließungskosten hat die Prüfung der Sachlage durch die zuständigen Fachdienststellen ergeben, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans und der Herstellung der neuen Erschließungsanlagen von Anwohnern außerhalb des Plangebiets keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die Überplanung des begrünten Walls ist aufgrund der Altlastensanierung erforderlich, dabei zu entfernende Bäume werden durch Ersatzpflanzungen sowie eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen.

Für den zu erwartenden Baustellenverkehr gilt, dass bei einer sachgerechten Baustellenabwicklung die temporären Lärm und Staubentwicklungen der angrenzenden Wohnnutzung zumutbar sind. Insgesamt führten die Anregungen zu keiner Planänderung.

7. Begründung der gewählten Planungsalternative

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Sportplatz unverändert weiterbestehen. Der Platz würde nicht mehr genutzt, da der VfB Speldorf auf einem anderen Platz an der Saarner Straße trainiert. Die Fläche würde sich folglich zu einer Sukzessionsfläche entwickeln.

Neben der heutigen Nutzung als Sportplatz wäre eine Umnutzung der Fläche als Grünanlage denkbar. Aufgrund der Ziele zur Siedlungsentwicklung in Speldorf wird an dieser Stelle im Stadtgebiet aber keine Grünfläche, sondern eine Wohnbaufläche entwickelt. Zudem müssten für die Erschließung neuer Wohnbauflächen sonst bisher ungenutzte Freiflächen in Anspruch genommen werden.

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

Bebauungsplan

"Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21"

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

Mülheim an der Ruhr, den 12.08.2010

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

Stadt Mülheim an der Ruhr

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

Mülheim an der Ruhr, den 12.08.2010

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

Stadt Mülheim an der Ruhr