

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

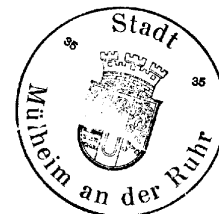
Bebauungsplan

„ Am Schlaghecken / Winsterstr. “

O 17a

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan „Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17a“

I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen

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

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.1 In allen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich (nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenzugewandter Baugrenze) unzulässig.

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

2.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

3. Begrünungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.1 Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Der Runderlaß "Brandverhalten begrünter Dächer" vom 02.08.1989 (MBI. NW 1989 S. 1159 / S. MBI. NW 232371) ist zu beachten.

3.2 Der Standort der Wertstoffsammelstelle ist dauerhaft zu begrünen.

4. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i. V. m.
§ 8 a Abs. 1 BNatSchG

Zum Ausgleich der Eingriffe, die bei Ausführung der Bauten in den neu festgesetzten Wohngebieten getätigt werden, ist in den zeichnerischen Festsetzungen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Für diese Fläche sind die vorgesehenen Maßnahmen in dem Anlageplan zur Begründung dieses Bebauungsplanes detailliert aufgeführt.

Die Zuordnung der vorgenannten Fläche zu einzelnen Baugebieten (Grundstücken) ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Festsetzungen ist.

5. Sonstige Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind unter

LR (1) mit einem Leitungsrecht zugunsten eines öffentlichen Versorgungsträgers (RWW)

GFLR (2) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei Einrichtung von Wohn- und Schlafräumen sowie sonstigen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind für die im Plan festgesetzten Bereiche die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zu treffen:

Schallschutzmaßnahme 3

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

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung der Vorhaben jeweils gültigen Fassung. (Die Zahl der Schallschutzmaßnahme ist so gewählt worden, daß sie mit den Zahlen der VDI-Richtlinie 2719 identisch ist).

7. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB

i. V. m.

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4

sowie Abs. 4 BauONW

7.1 In den WR-Gebieten sind die Fassaden der Gebäude als Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterial auszuführen. Ausnahmen

sind unter der Voraussetzung zulässig, daß städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

- 7.2 In den Wohnbaugebieten sind für die Hauptbaukörper, unter Beachtung der festgesetzten Firstrichtung, nur Satteldächer zulässig. Für die eingeschossige Bebauung wird eine Dachneigung von max. 48°, für die zweigeschossige Bebauung eine Dachneigung von max. 35 ° festgesetzt. Eingeschossige Anbauten und Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. (Siehe Festsetzung 3.1).

Dachgauben und Einschnitte dürfen insgesamt 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, jedoch höchstens eine Breite von 2,50 m je Hauseinheit aufweisen. Die Gauben sind mit Firsten auszubilden. Die Dachneigung der Gauben muß der des Hausdaches entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.3 Hauszuwegungen sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in allen Baugebieten nur in der notwendigen Breite zu befestigen. Die Gesamtbreite der Hauszuwegungen und Grundstückszufahrten darf je Grundstück insgesamt 4 m nicht überschreiten. Es sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster oder vergleichbare Materialien zu verwenden.
- 7.4 Die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecke müssen bei der mehrgeschossigen Bebauung fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben.
Bei der eingeschossigen Bebauung darf die Höhe von DREMPeln 0,75 m nicht überschreiten.
- 7.5 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- 7.6 Als Einfriedigung der Vorgärten sind nur lebende Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 7.7 Als Abgrenzungen zwischen den jeweiligen Baugrundstücken sind geschlossene Einfriedigungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) nur im Terrassenbereich bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- 7.8 In den Wohnbaugebieten sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,5 m als mittlere Höhe über der ausgebauten Straßenoberkante allgemein zulässig. Bei Doppelhäusern wird die mittlere Höhe in der Mitte der beiden Haushälften gemessen; bei Hausgruppen jeweils in der Mitte des mittleren Baukörpers.

§ 9 Abs. 6 BauGB

II Nachrichtliche Übernahme

1. Die Gebäude Winsterstraße 80 und Winsterstraße 82/82a sind als Baudenkmale in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz NW eingetragen.
2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim innerhalb des 6 km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

i. V. m.
§ 2 Abs. 1 und 2 sowie
§ 3 DSchG NW

§ 9 Abs. 6 BauGB
i. V. m.
§ 12 bis 18a LuftVG

III Hinweise

1. Nach den Ergebnissen einer stichprobenartigen Bodenuntersuchung wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte (Schwermetalle) festgestellt. Die ermittelten Belastungswerte stehen den geplanten Festsetzungen jedoch nicht entgegen. Bei der Anlage des öffentlichen Kinderspielplatzes sollten die vegetationsfreien Flächen mit ca. 40 - 50 cm unbelastetem Boden abgedeckt werden.

Ferner sollte bei Betreibung von Nutzgärten zur Verhinderung einer Aufnahme der Pflanzenverfügbarkeit des Cadmiums eine Bestimmung des pH-Wertes und ggf. eine Aufkalkung bis zu einem pH-Wert von 7 durchgeführt werden.

§ 15 DSchG NW

2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Unteren Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
3. Unter der Voraussetzung, daß geologische, hydrologische oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen, kann in Gebieten mit einem ausreichend versickerungsfähigen Boden und überwiegender Wohnbebauung auf Antrag zugelassen werden, daß unverschmutztes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen nicht der Abwasseranlage zugeführt, sondern in den Untergrund über eine Versickerung eingeleitet wird. Der Eigentümer betreffender Grundstücke hat hierzu einen entsprechenden Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.
4. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen über den Planbereich durch den Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten besteht kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes

ist jedoch nicht ganz auszuschließen, daß Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Erdbauarbeiten Munition oder Bomben gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation verlegt. Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen sowie Erdbewegungen ist hierauf besondere Rücksicht zu nehmen. Die Lage der Leitungstrassen ist bei den jeweiligen Trägern zu ermitteln.
6. Mit Ausnahme der relativ stark befahrenen Straße "Oemberg" sind die im Planbereich bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen in die Tempo-30-Zone N 14 einbezogen. Es sind daher nur für die dem "Oemberg" unmittelbar zugewandten Wohnbauten Verkehrslärmimmissionen unter Berücksichtigung von Tempo-50-kmh zu berechnen.

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
für den Bebauungsplan „Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17a“

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt den westlichen Teilbereich des ausgelegten Entwurfes für den Bebauungsplan „Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17“. Er grenzt im Norden und Nordwesten an die bestehenden Baugebiete am Oemberg und Erlenweg. Im Osten wird der Planbereich durch die Straße „Am Schlaghecken“ bzw. durch die Straße „Faulenkamp“ begrenzt. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze ca. 15 bis 30 m südlich des Wambaches, während die Straße „Oemberg“ im Westen die Grenze bildet.

Im Plangebiet zwischen den Straßen „Oemberg“ und „Am Schlaghecken“ befindet sich zur Zeit eine landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch aufgegeben wird. Die hier vorhandenen Gebäude bildeten früher den Wirtschaftsteil der Gutsverwaltung Böllerts Hof, deren Liegenschaften zur Ansiedlung von kleineren landwirtschaftlichen Betrieben und zu Wohnbauvorhaben weitgehend aufgeteilt wurden. Die südlich der Winsterstraße bzw. der Bebauung an der Winsterstraße gelegenen Flächen werden teilweise lediglich für Weidezwecke extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes (z. B. durch Läden, Dienstleistungsbetriebe) ist durch das bestehende, und sich noch entwickelnde Unterzentrum „Saarner Kuppe“ gesichert.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Bereich der Straße „Oemberg“ bzw. der Luxemburger Allee gegeben. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Oemberg“ gesichert. Die das Gebiet begrenzenden bzw. durchquerenden Straßen sind in der Lage, den zusätzlich anfallenden Individualverkehr aufzunehmen. Mit Ausnahme der relativ stark befahrenen Straße „Oemberg“ sind die im Plangebiet bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in die Tempo-30-Zone N 14 einbezogen.

2. Örtliche und Überörtliche Planung / Vorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1986

stellt für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit dem Ziel geändert, die landwirtschaftlichen Flächen zukünftig als Wohnbauflächen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Wald darzustellen.

2.3 Landschaftsplan

Der Bereich südlich der Winsterstraße bzw. südlich der Bebauung an der Winsterstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982. Dieser hat als Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung, d. h., Erhaltung des jetzigen Zustandes bis zur Realisierung eines Bebauungsplanes. Weitergehende Festsetzungen sind nicht getroffen.

2.4 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im zugeordneten Bereich des Siedlungsschwerpunktes Saarn.

2.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der südlich der Winsterstraße liegende Teil des Plangebietes lag bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Winsterstraße / Faulenkamp - K 2a“ vom 24.02.1981, der diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft planungsrechtlich sicherte. Für den Bereich der ehemaligen Hofanlage zwischen "Oemberg", "Winsterstraße" und "Am Schlaghecken" besteht ebenfalls die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft durch den Bebauungsplan „Oemberg / Erlenweg - O7“ vom 26.01.1968. Bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17a“ treten diese Festsetzungen außer Kraft.

2.6 Denkmalschutz

Das Hauptgebäude sowie ein Nebengebäude der bestehenden Hofanlage Winsterstraße 80

sind als Baudenkmale im Sinne des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSCHG) eingetragen.

2.7 Klimaanalyse

Die Klimaanalyse Saarn weist darauf hin, daß im Planbereich zur Verhinderung negativer Auswirkungen lediglich eine maßvolle zusätzliche Bebauung vertretbar ist.

3. Planungserfordernis

Zur mittelfristigen Abdeckung des erhöhten Wohnraumbedarfs ist es unerlässlich, geeignete Baugebiete planungsrechtlich zu sichern. Die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt auf, daß eine wirksame Entlastung des Wohnungsmarktes auch durch die Aufschließung hierfür geeigneter Grundstücke durchaus erreichbar ist. In Anlehnung an die im Umfeld des Planbereiches vorhandenen städtebaulichen Strukturen sollen deshalb Wohngebiete für eine aufgelockerte Bauweise festgesetzt werden. Die Hof- und Freiflächen des landwirtschaftlichen Betriebes ermöglichen eine maßvolle Verdichtung auch unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen. Aus bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung sich ergebende unvermeidbare Wechselwirkungen werden mit Umsetzung der Planungsziele auf Dauer unterbunden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

- Aufschließung neuer Wohnbauflächen zur Minderung des gegenwärtigen Wohnraum-mangels,
- Ausbau notwendiger Verkehrsflächen,
- Sicherung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, wie auch „Wald“
- Ausbau einer Grünfläche für einen Kinderspielplatz Typ B.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der vorgesehenen baulichen Nutzung (reines und allgemeines Wohngebiet, ein- bis

zweigeschossig) führt zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Siedlungsbereiches. Insgesamt bleibt der zur Zeit herrschende Charakter einer aufgelockerten durchgrüneten Wohnsiedlung erhalten. Dadurch ist sichergestellt, daß sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Der denkmalgeschützte Baubestand wird in ein allgemeines Wohngebiet einbezogen. In den reinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die vorhandenen charakteristischen Strukturen ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im reinen Wohngebiet bzw. im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Zulassung von Ausnahmen vorgesehen. Die in WR-Gebieten nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sollen insgesamt sowie von den in WA-Gebieten vorgesehenen Ausnahmen Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich die Nutzungen in die vorhandene Struktur nicht einfügen und unvermeidbar mit zusätzlichen Verkehrsaufkommen verbunden wären.

Aus entwässerungstechnischen Gründen wurde das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, daß ein Gesamtversiegelungsgrad von 40 % im Planbereich nicht überschritten wird. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das im wesentlichen im Trennsystem entwässert wird.

Die abwassertechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert, jedoch mit dem Bau des westlich des Planbereiches geplanten Regenrückhaltebeckens im Jahre 1996/97 ist erst eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers gewährleistet.

Als Grundflächenzahl sind die gemäß BauNVO höchstzulässigen Werte zugrundegelegt worden. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen im übrigen den Hinweisen der Klimaanalyse Saarn, die für diesen Bereich zur Vermeidung negativer Auswirkungen eine maßvolle zusätzliche Bebauung unter Berücksichtigung kompensierender Maßnahmen, wie zusätzliche Begrünung der Straßenräume, zuläßt. Durch die Art und das Maß der Bebauung wird gewährleistet, daß die im Wambachtal entstehende Kaltluft auch weiterhin das Gebiet durchströmen kann und die Bebauung nicht als Barriere wirkt.

Um zu vermeiden, daß durch Nebenanlagen und die nachzuweisenden privaten Stellplätze ein unverhältnismäßig hoher Versiegelungsgrad der Baugrundstücke entsteht, sind einerseits

Nebenanlagen im Vorgartenbereich ausgeschlossen, andererseits dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der hierfür festgesetzten Fläche errichtet werden.

Als zusätzliche Maßnahmen zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Klima sind Flachdächer zu begrünen.

5.2 Gestaltung

Um ein harmonisches Ortsbild und eine möglichst störungsfreie Einfügung der Neubebauung in den vorhandenen Baubestand zu erreichen, trifft der Bebauungsplan besondere Gestaltungsregelungen. Eine weitgehend angepaßte Höhenentwicklung der Baukörper soll durch die Festsetzung über die Sockelhöhe, die Zulässigkeit von DREMPeln sowie die Vorgabe von Dachneigungen erreicht werden. Auswüchse bei der baulichen Nutzung von Dachgeschossen werden durch die Festsetzung zur Begrenzung und Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten unterbunden. Hierdurch wird insbesondere verhindert, daß Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptbaukörper unverhältnismäßig in Erscheinung treten. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Materialien zur Fassadengestaltung wird ein Mindestmaß an Rücksichtnahme auf die angestrebte Gesamtgestaltung auferlegt; für gemeinsam ausgeführte Baumaßnahmen können Abweichungen hierbei zugestanden werden.

Auch für die Gestaltung von Einfriedigungen sowie die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen und Hauszuwegungen sind Regelungen vorgesehen. Das Anpflanzen von lebenden Hecken führt zu einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücke. Die Festsetzungen sowohl zur maximalen Breite der Hauszuwegungen als auch zur Materialwahl sichern einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenbereiche und mindern das Ausmaß der Versiegelung.

Die vorgenannten Regelungen, wie auch die Gestaltungsvorschriften für die Begrünung von Standplätzen für Müllbehälter und die Ausführung von Trennwänden in den Terrassenbereichen bieten ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten; die Auswirkungen dieser Gestaltungsvorschriften sind für die künftigen Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

5.3 Schallschutz

Die künftige Belastung der im Planbereich liegenden Wohnbaugrundstücke durch Verkehrslärm

ist nach dem Ergebnis von Messungen begutachtet worden. Lediglich für die künftig an der Straße Oemberg unmittelbar angrenzenden Fassaden wurden hierbei Werte ermittelt, die den Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 3 erforderlich machen. Entsprechende Festsetzungen sind im Plan getroffen worden. Bei der Ausführung aller anderen Wohnbauten reichen die nach der Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschriebenen Fensterausführungen aus, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

5.4 Sicherung von Grünbereichen

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist besonderer Wert auf die Sicherung ökologisch zusammenhängender und wertvoller Bereiche gelegt worden. Hierdurch wird den Erkenntnissen der Klimaaanalyse Saarn Rechnung getragen und dem arrondierten Siedlungsbereich auf Dauer eine hohe Wohnqualität erhalten. In den zeichnerischen Festsetzungen sind die vorerwähnten Flächen nach ihrer künftigen Funktion als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Wald“ festgesetzt worden.

Im räumlichen Zusammenhang hiermit wird zur Deckung des ermittelten zusätzlichen Bedarfs öffentlicher Spielflächen ein Kinderspielplatz (Typ B) gesichert. Dieser Spielplatz erhält gegenüber dem angrenzenden künftig entstehenden reinen Wohngebiet einen intensiv begrünten Pflanzstreifen. Der Standort des Spielplatzes ist den künftigen Wohnbereichen günstig zugeordnet und wird über einen Fußweg von der Winsterstraße aus gut erreichbar. Eine weitere Wegeverbindung von der Winsterstraße zum Faulenkamp soll das Grünkonzept ergänzen und berücksichtigt somit auch die Belange der erholungssuchenden Bevölkerung.

Ein Teilbereich der im Plangebiet liegenden Wambachaue ist nach dem vorhandenen Bewuchs als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes anzusehen; entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Forstamtes Wesel ist hier „Wald“ festgesetzt worden.

5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Das Ziel des Bebauungsplanes, die vorhandenen Wohnbereiche städtebaulich sinnvoll zu arrondieren und insbesondere die aufgegebene Hofstelle einer angemessenen Nutzung zuzuführen, um hierdurch den Bedarf an Wohnbaugrundstücken teilweise zu decken, läßt sich ohne Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verwirklichen. Im Bereich der Hofstelle sind neben bereits versiegelten Flächen der Hofplatz mit geringer Versiegelung und eine Obstgartenbrache

betroffen; südlich der Winsterstraße ist ein neues Baugebiet im Bereich einer Fettwiese geplant. Nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen besteht die Verpflichtung, diese Eingriffe auszugleichen oder zumindest weitestgehend zu mindern. Die gegebene Ausgangssituation läßt einen angemessenen Ausgleich der Eingriffe innerhalb der Grundstücke z. B. durch Bepflanzungen in den künftigen neuen Gärten nicht zu. Demgemäß sind im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für Wald vorgesehen, die nach ihrer Größe und der Art der vorgesehenen Maßnahmen geeignet sind, die Summe der nach dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffe insgesamt auszugleichen. Die vorgenannten Flächen sind allen neuen Baubereichen im Planbereich insgesamt zugeordnet. Die zum Ausgleich in den hierfür vorgesehenen Flächen geplanten Maßnahmen sind nach ihrer Art textlich und in einem Übersichtsplan festgelegt, die als Anlagen Bestandteil dieser Begründung sind.

Gegenüber der ursprünglich dargelegten Absicht soll auf eine teilweise Uferabflachung am Wambach in absehbarer Zeit verzichtet werden. Das für eine Renaturierung oder Umgestaltung des Bachlaufes vorausgehende wasserrechtliche Verfahren würde eine in zeitlicher und finanzieller Hinsicht unangemessene Verzögerung bedeuten. Insgesamt reichen die vorgesehenen Maßnahmen jedoch aus, einen ökologischen Ausgleich zu schaffen.

Bei der Anlage des Kinderspielplatzes wird ein Ausgleich durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung insbesondere auch des festgesetzten Gehölzstreifens geschaffen.

5.6 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Winsterstraße und die Straße Oemberg, aber auch die Kölner Straße sichergestellt. Die geplante innere Erschließung fördert die Bildung eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches. Um den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu decken, sind innerhalb der Verkehrsflächen Parkplätze mit integriertem Straßenbegleitgrün vorgesehen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des Bestandes und der Unterhaltung einer Wasserleitung entlang der Winsterstraße sowie für einen privaten Nutzerkreis sind jeweils Flächen festgelegt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden sollen.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger sichergestellt. Abwassertechnisch ist der Bereich erschlossen. Für die innere Erschließung erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem. Bei der Berechnung des künftigen Aufkommens an Niederschlagwasser wurde ein Gesamtversiegelungsgrad von max. 40 % im Planbereich zugrundegelegt. Die tatsächliche Versiegelung wird unter Berücksichtigung der künftig zulässigen Bebauung und des Ausbaus zusätzlicher Verkehrsflächen im Planbereich nur bei ca. 20 % liegen. Dennoch ist eine schadlose Abführung des Niederschlagwassers aus dem Plangebiet erst mit dem Bau eines westlich des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebeckens gewährleistet. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen ist mit der Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens Mitte/Ende 1997 zu rechnen. Soweit die geologisch-/hydrologischen Verhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erlauben, was nach den bisherigen Bodenaufschlüssen nicht zu erwarten ist, könnten die Bauvorhaben auch vor Fertigstellung des vorgenannten Regenrückhaltebeckens ausgeführt werden.

In günstiger räumlicher Zuordnung zu den Baugebieten im Planbereich ist an der Straße Oemberg eine Wertstoffannahmestelle vorgesehen.

6. Altablagerungen

Eine Vorauswertung zum Plangebiet hatte ergeben, daß in einigen Bereichen vermutlich Klärschlamm aufgebracht wurde. Da für das Plangebiet Wohnbebauung vorgesehen ist, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Es wurden stichprobenartige Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierbei wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte (Schwermetalle) festgestellt. In Bezug auf die angestrebten Nutzungen im Planbereich bestehen keine Bedenken. Bei der Anlage des öffentlichen Kinderspielplatzes ist vorgesehen, die vegetationsfreien Flächen mit ca. 40 - 50 cm unbelastetem Boden abzudecken. Bei Betreibung von Nutzgärten sollte eine Aufkalkung bis zu einem pH-Wert von 7 erfolgen, um eine Schadstoffaufnahme von Cadmium durch Pflanzen zu vermeiden.

7. Alternativen/Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der übergeordneten städtischen Entwicklungspläne sowie des gestie-

genen Wohnraumbedarfes bieten sich keine grundsätzlichen alternativen Nutzungen für diesen Bereich an. Lediglich eine Arrondierung der Straßenbebauung und eine weitere Nutzung des Innenbereiches als Hausgärten wären denkbar. In Anbetracht des gegenwärtigen Wohnraum-mangels ist eine derartige Nutzung aber nicht mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Ortsteil zu vereinbaren. Eine Umnutzung der bisherigen Hofstelle zu gewerblichen Zwecken wäre weder wirtschaftlich noch städtebaulich vertretbar und für die Nachbarschaft nicht zumutbar. Darüber hinaus wird die Zielvorstellung „Wohnungsbau“ von weiten Kreisen der Bevölkerung sowie von Grundstückseigentümern im Planbereich mitgetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von ca. 30 - 35 Wohnhäusern. Bei der Verwirklichung der Neubebauung werden sich weder aus der Wohndichte noch aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Wechselwirkungen auf die benachbarten Wohnbereiche ergeben, die unzumutbar sind oder nennenswerte Beeinträchtigungen der Wohnqualität nach sich ziehen. Auch für die anschließenden Grünbereiche sind schädliche Auswirkungen in Folge der Erschließungsmaßnahmen nicht zu befürchten. Entsprechend der Vorgabe der Klimaanalyse Saarn wurde eine lockere durchgrünte Bebauungskonzeption angehalten.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es u. a. zur Versiegelung von zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die unvermeidbar entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Hierfür erforderliche Flächen wurden entlang des Wambaches angeordnet. Im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt eine volle Kompensation erzielt.

Bei der Ausführung der Bebauung wird es erforderlich, die Bushaltestelle am Oemberg, nördlich der Einmündung Winsterstraße, zu verlegen. Zweckmäßig erscheint eine Verlegung in den Bereich südlich der Winsterstraße in Höhe der Wertstoffsammelstelle.

Soweit erforderlich, wird von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht.

8. Bürgerinnenwendungen und Anhörungen der Träger öffentlicher Belange

Im Verfahren für den umfassenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf eine förmliche frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet. Aus Einzelgesprächen und schriftlichen Eingaben

ergaben sich Hinweise und Wünsche, die bei den jetzt erarbeiteten Vorgaben weitgehend berücksichtigt wurden. Zusätzliche Kritikpunkte berührten das anwachsende Verkehrsaufkommen, sowie die negativen Auswirkungen auf das Klima und die Entwässerungsschwierigkeiten. Im Rahmen der Realisierung von Tempo-30-Zonen wird auch über Maßnahmen überlegt, die Winsterstraße gestalterisch so zurückzubauen, daß nur die Anliegerverkehre verbleiben und die Fremdfahrten durch längeren Zeitaufwand unattraktiv werden. Die Vorgaben der Klimaaanalyse Saarn wurden in die Planung einbezogen. Es ist eine lockere durchgrünte Wohnbebauung vorgesehen. Meßbare klimatische Folgewirkungen sind nicht zu befürchten. Der den entwässerungstechnischen Berechnungen zugrundegelegte Gesamtversiegelungsgrad von max. 40 % wird im Plangebiet deutlich unterschritten; mit dem geplanten Bau des westlich des Gebietes vorgesehenen Regenrückhaltebeckens ist künftig eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers gewährleistet.

9. Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Abwägung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Der ausgelegte Entwurf für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17“ verfolgte unter Beachtung der neuen Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes das Ziel, die Regelungen zur Minderung oder zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufschließung der neuen Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Überwiegend sind nur im westlichen Teilbereich jedoch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grundstücken möglich, die im Eigentum des jeweils Begünstigten stehen. Hinsichtlich der vorgesehenen Regelungen im östlichen Teilbereich ergaben sich während der öffentlichen Auslegung Bedenken der Eigentümer, deren Grundbesitzungen zugunsten der Eingriffe auf Grundstücken Dritter für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. Da kurzfristig diesbezügliche Abklärungen nicht möglich sind, die Nachfrage nach Grundstücken insbesondere auch zur Eigentumbildung jedoch sehr groß ist, soll der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes vorab zur Rechtskraft geführt werden.

Die Teilung des Planbereiches ist in rechtlicher und städtebaulicher Hinsicht unbedenklich, weil keine zwingenden Abhängigkeiten zu dem zurückgestellten östlichen Teilbereich bestehen und bei der möglichen Errichtung von 30 - 35 Wohneinheiten eine eigene Gewichtung durchaus auch dem vorab geregelten Teilbereich zuerkannt werden muß.

Im folgenden werden demgemäß nur die Beteiligungsergebnisse umrissen, die den westlichen Teilbereich betreffen.

Anwohner der Straße "Am Schlaghecken" trugen mehrheitlich Bedenken gegen nachgenannte planerische Regelungen vor:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für Teile der ehemaligen Hofanlage
- Regelung der Zufahrt zu diesem Gebiet auch über die Straße "Am Schlaghecken"
- vorgesehene Siedlungsdichte, wegen befürchteter Klimafolgen und Einbußen an Wohnqualität
- Festsetzung von Ausgleichsflächen, deren Wirksamkeit angezweifelt wird.

Bei sachgerechter Abwägung der vorgetragenen Argumente bestand kein Anlaß, die Festsetzungen gegenüber dem Entwurf zu ändern. Das festgesetzte WA-Gebiet soll hier in einer Randlage der Wohnquartiere des Siedlungsbereiches Saarer Kuppe die Möglichkeit eröffnen, kleinere der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Dienstleistungsbetriebe oder auch nicht störendes Handwerk anzusiedeln.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des WA-Gebietes verbieten sich hierbei Nutzungen, die ein größeres Verkehrsaufkommen hervorrufen. Für die Anlieger wird gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation (Fläche für die Landwirtschaft) eine Verschärfung der Immissionslage nicht eintreten, weil die aus dem Betrieb des Bauernhofes unvermeidbar erwachsenden Wechselwirkungen künftig entfallen.

Die Erreichbarkeit des WA-Gebietes ist künftig sowohl über die Planstraße B als auch - wie bisher - über eine im Plan festgelegte private Zuwegung vom Schlaghecken aus möglich. Auch hier bestand kein Anlaß zu einer Planänderung im Hinblick auf Nachbarinteressen.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung insbesondere die Festlegung der überbaubaren Flächen sowie die Zahl zulässiger Vollgeschosse verbürgen, daß lediglich eine aufgelockerte kleinmaßstäbliche Bebauung entstehen kann, die sich der Bebauung in den anschließenden Bereichen harmonisch einfügt. Weder negative Auswirkungen auf die Klimaentwicklung noch nennenswerte Beeinträchtigungen des bisherigen Wohnwertes können wegen der getroffenen Festsetzungen ernsthaft befürchtet werden.

Eine Klimaverschlechterung ist auch deshalb nicht zu erwarten, weil durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und den bestehenden und noch zu erstellenden Erschließungsanlagen lediglich eine versiegelte Fläche von 0,6 ha gegenüber einer Gesamtfläche von 3,4 ha erreicht wird. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von etwa 20 %. Laut Klimaanalyse Teilraum Saarn soll im Teilraum Oemberg bei einer Bebauung eine Grundflächenzahl von max. 0,3 angestrebt werden.

Bei den übergroßen Gartenflächen, die nach Aussage der Eigentümer nicht mehr bearbeitbar sind, ist mit Rücksicht auf Versiegelung und Klima eine Neubebauung vorgesehen.

Bei der Erarbeitung der planerischen Konzeption sind die künftigen Einwirkungen auf Natur und Landschaft sorgfältig erfaßt worden. Die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen sowie die festgelegten Maßnahmen sind geeignet, unvermeidbare Eingriffe durch die geplante Wohnbebauung vollwertig auszugleichen. Die bestehenden naturschutzrechtlichen Regelungen bieten die Gewähr dafür, daß die vorgesehen Maßnahmen mit der Planverwirklichung auch zur Ausführung kommen; die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen stehen tatsächlich zur Verfügung.

Einem Vorschlag des KVR, den innerhalb der Ausgleichsflächen vorhandenen Bachlauf zu renaturieren, wurde nicht gefolgt, weil derartige Maßnahmen nur aufgrund eines technisch und verfahrensmäßig aufwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zulässig wären. Vor Abschluß dieses Verfahrens wäre ein abschließender Beschluß dieses Bebauungsplanes nicht zulässig gewesen. Sowohl für die Ausführung der Wohnbauvorhaben als auch für die Durchführung der Ausgleichspflanzungen wären unbillige Zeitverschiebungen entstanden.

Ansonsten wurden von verschiedenen Leitungsträgern (Rhenag, RWW) lediglich Wünsche nach einer planungsrechtlichen Berücksichtigung ihrer Versorgungsleitungen vorgetragen. Entsprechende Leitungsrechte bzw. Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Staatliche Umweltamt Duisburg hat Vorbehalte gegen die Ausnutzung der durch den Bebauungsplan eröffneten baulichen Nutzungen, solange die schadlose Abführung des Niederschlagswassers durch Bau des geplanten Regenrückhaltebeckens nicht gewährleistet ist. Ob und inwieweit sich für einzelne Vorhaben eine Versickerung der Niederschlagswässer

auf den Grundstücken ermöglichen läßt, bedarf geologisch-hydrologischer Untersuchungen.

Kompensationsmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen

Optimierung der Wambachaue

Zwischen Oemberg und Faulenkamp fließt der Wambach in einem vertieften Bett mit steilen Uferböschungen. Im östlichen Teil dieses Bachabschnittes ist ein Erlen- und Weidensaum vorhanden. Im westlichen Teil wurden einige Kopfweiden gepflanzt. Im Rahmen der Ersatzmaßnahme soll der Auenbereich weiter entwickelt werden. Dazu soll der Uferbereich im Westen mit Weiden und Erlen ergänzt werden.

Der südliche Uferstreifen ist als Brachfläche mit Gebüsch zu entwickeln. Im nördlichen Uferbereich sind Wiesen- und Hochstaudenflächen mit einigen Gehölzstrukturen vorgesehen. Der gesamte Bereich ist extensiv zu pflegen. Vorhandene Abfallablagerungen und Fundamentreste sind zu beseitigen.

Vor Durchführung der Maßnahme ist ein Entwicklungskonzept erforderlich, das mit dem Grünflächenamt abzustimmen ist.

Die Maßnahme ist den Baugebieten C und D zugeordnet.

Anpflanzung von Straßenbäumen

An den empfohlenen Standorten an der Winsterstraße und der neuen Planstraße sind Laubbäume, Stammumfang mindestens 18/20 cm, anzupflanzen.

Diese Maßnahme stellt den Ausgleich für die Eingriffe der Bodenversiegelung durch neue Erschließungsstraßen dar.

Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Straßen und eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Maßnahme ist den neuen Verkehrsflächen zugeordnet; genaue Pflanzorte bedürfen der Abstimmung im Hinblick auf vorhandene unterirdische Leitungen.

Öffentliche Grünfläche

Die ÖG stellt den Ausgleich dar für den Verlust an Wiesenfläche an dieser Stelle.

Zur neuen Wohnbebauung des Baugebietes D hin ist ein 5 m breiter Streifen mit landschaftsgerechter Bepflanzung vorgesehen.

[illegible]

Bebauungsplan

" Am Schlaghecken / Winsterstraße O 17a "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 28.04.1994 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 30.05.1994 bis einschließlich 30.06.1994 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 02.08.1994

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.



Kovac

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 06.07.1995 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 02.08.1995

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.



Kovac

