

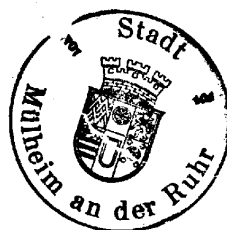
Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Am Schlaghecken/Winsterstraße - Ost - O 17 b”

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan „Am Schlaghecken/Winsterstraße Ost - O 17b“

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

i.V.m. § 14 Abs. 1 und 23
Abs. 5 BauNVO

2.2 Garagen und überdachte 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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 3.2 Der Standort der Wertstoffsammelstelle ist dauerhaft zu begrünen.

4. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

- 4.1 Zum Ausgleich der Eingriffe, die bei Ausführung der Bauten in den neu festgesetzten Wohngebieten getätigt werden, sind in den zeichnerischen Festsetzungen zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG

Die Zuordnung der vorgenannten Flächen zu einzelnen Baugebieten (Grundstücken) sowie die im einzelnen vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich aus dem Anlageplan "Kompensationsflächen"; er ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

- 4.2 Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für bestehende Baugrundstücke eine zusätzliche Bebauung zulässig ist, sind Eingriffe durch Versiegelung durch nachgenannte Maßnahmen auszugleichen:

je angefangene 50 m² zusätzlicher Versiegelung sind auf den Grundstücken ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm sowie zusätzlich 5 landschaftsgerechte Solitärsträucher von mindestens 125 - 150 cm Höhe zu pflanzen.

- 4.3 Zum Ausgleich der Eingriffe beim Ausbau neuer

öffentlicher Erschließungsflächen sind Bäume in Anlehnung an die im Plan empfohlenen Standorte zu pflanzen.

5. Sonstige Festsetzungen

Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind unter

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

GFLR (2) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Gebäude Winsterstraße 60 und 62

GFLR (3) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Neubebauung auf dem Flurstück 132

GFLR (4) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger

zu belasten.

6. Gestaltung

6.1 In den WR-Gebieten sind die Fassaden der Gebäude mit 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.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 sowie Abs. 4 BauONW

6.2 In allen Wohnbaugebieten sind für die Hauptbaukörper, unter Beachtung der festgesetzten Firstrichtung, nur Satteldächer zulässig. Eingeschossige Anbauten und Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. (s. Festsetzung 3.1) Für die eingeschossige Bebauung wird festgesetzt, daß bei

Drempelhöhen bis zu 0,75 m eine Dachneigung bis 45 ° zulässig ist. Bei Drempelhöhen über 0,75 m bis max. 1,30 m ist eine Dachneigung bis 35 ° zulässig.

Doppelhäuser müssen jeweils gleiche Drempelhöhen und Dachneigungen aufweisen.

Bei der mehrgeschossigen Bebauung müssen die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecke fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben. Die Dachneigung darf nicht mehr als 35 ° betragen.

Dachgauben und -einschnitte dürfen insgesamt 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gauben sind mit Firsten auszubilden. Die Dachneigung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.

- 6.3 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.4 In den Wohnbaugebieten ist Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zu 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.
- 6.5 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- 6.6 Als Einfriedigung der Vorgärten sind nur lebende Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.

- 6.7 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. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

II Hinweise

1. Nach den Ergebnissen einer stichprobenartigen Bodenuntersuchung wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte (Schwermetalle) festgestellt. Die ermittelten Belastungswerte stehen den geplanten Festsetzungen jedoch nicht entgegen.

Aus Vorsorgegründen sollte in Gartenbereichen, in denen Nutzpflanzen zum Verzehr angebaut werden, zur Verhinderung einer Aufnahme der Pflanzenverfügbarkeit des Cadmiums eine Bestimmung des pH-Wertes und ggf. eine Aufkalkung des Bodens 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 (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
3. Die Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet haben gezeigt, daß die vorgefundenen Bodenschichten für die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nur wenig geeignet sind. Eine Versickerung durch Brunnen oder Rigolen wäre somit sehr aufwendig. Auf eine Versickerungspflicht gem. § 51 a Landeswasser-

gesetz NW wird daher verzichtet.

4. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen über den Planbereich durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung 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. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-max.100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend 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. Über den Planbereich verläuft die 110 KV-Hochspannungsfreileitung Lintorf-Thyssen/Mülheim der RWE Energie AG, die beidseitig mit einer Schutzstreifenfläche von jeweils 18 m gesichert ist.

Damit Gehölze den Betrieb und den Bestand der Freileitung nicht gefährden, darf die max. Wuchshöhe (Endwuchs) 10 m über dem derzeitigen Geländeniveau nicht überschreiten.

Der unmittelbare Seilbereich 5,0 m beiderseits der Leitungsmittellinie muß von hochwachsenden Gehölzen frei bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, daß die geplante Verstärkung der Hochspannungsleitung eine Verbreiterung des Schutzstreifens bewirken wird. Sofern überbaubare Flächen innerhalb des Schutzstreifens festgesetzt werden, muß im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die RWE Energie AG gehört und leitungsbedingte Auflagen übernommen werden.

28385a97

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuches (BauGB) für den Bebauungsplan "Am Schlaghecken/Winsterstraße - Ost - O 17 b"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „O 17 b“ erfaßt die östlichen Teilbereiche des ursprünglich eingeleiteten Bebauungsplanes „Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17“, für die das Verfahren wegen Bedenken betroffener Grundstückseigentümer nicht vorab zur Rechtskraft geführt werden konnte.

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche I und II - liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes in der Gemarkung Saarn.

Der Teilbereich I umfaßt überwiegend bebaute Gebiete beiderseits der Winsterstraße zwischen den Straßen "Am Schlaghecken" im Westen und "Heckenweg" im Osten. Das Gebiet schließt im Norden an das Neubaugebiet "Saarner Kuppe" an und wird im Süden durch die Auenwiesen des Wambachs sowie durch die Straße "Faulenkamp" begrenzt. Der Bereich zwischen den Straßen "Am Schlaghecken", "Heckenweg" und "Winsterstraße" ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, entlang der Winsterstraße auch von Doppel- und Reihenhäusern. Kennzeichnend für dieses Gebiet sind die großzügigen Grundstücke ehemaliger Kleinsiedlungsgebiete, die größtenteils noch gärtnerisch genutzt werden. Die südlich der Winsterstraße gelegenen Auenwiesen werden überwiegend für Weidezwecke extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Teilbereich II, der räumlich durch das Wambachtal und planungsrechtlich durch den hier geltenden Bebauungsplanbereich "O 17 a" vom Teilbereich I getrennt ist, umfaßt ein ca. 0,85 ha großes Wiesengelände, das eine Zuwegung von der Markenstraße aus besitzt. Der Bereich wird im Süden von Wohngrundstücken an der Markenstraße und im Norden vom Wambachtal begrenzt. Im Osten und Westen schließen weitere Grünflächen an. Die Fläche, die sich in städt. Eigentum befindet, ist gegenwärtig noch verpachtet und wird als Weideland/extensiv genutzte Mähwiese genutzt.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes (z.B. durch öffentliche Einrichtungen, Läden, Dienstleistungsbetriebe, e.c.) ist durch das 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 den Oemberg gesichert. Die das Gebiet begrenzenden bzw. durchquerenden Straßen sind in der Lage, den zusätzlich anfallenden Individualverkehr aufzunehmen.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind 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 wie auch der Entwurf zum neuen, in Aufstellung befindlichen GEP stellen für das gesamte Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 ist der Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In den Parallelverfahren zur 169./I und zur 201. Teiländerung wird der Flächennutzungsplan u.a. mit dem Ziel geändert, Wohnbauflächen und eine Fläche für die Landwirtschaft künftig sowohl als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als auch als (private) Grünfläche darzustellen.

2.3 Landschaftsplan

Der Bereich südlich der Bebauung an der Winsterstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982. Der Plan verfolgt hier das Entwicklungsziel "Temporäre Erhaltung", d.h. Erhaltung des jetzigen Zustandes bis zu Realisierung eines Bebauungsplanes. Weitergehende Festsetzungen sind nicht getroffen worden.

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

Im Teilbereich I des Plangebietes unterliegt der südliche Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Winsterstraße/Faulenkamp - K 2 a" vom 24.02.1981, der Flächen südlich der Winsterstraße als allgemeines Wohngebiet bzw. als Flächen für die Landwirtschaft planungsrechtlich sichert.

Der Teilbereich II liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "K 2 a", der die Grünfläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und einen kleinen Bereich davon als

nicht überbaubaren Teil eines allgemeinen Wohngebiets festsetzt.

Bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Am Schlaghecken/ Winsterstraße - Ost - O 17 b - treten diese Festsetzungen außer Kraft.

2.6 Klimaanalyse

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

3. **Planungserfordernis**

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs zeigt sich auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine starke Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur mittelfristigen Abdeckung des erhöhten Wohnraumbedarfs ist es unerlässlich, geeignete Baugebiete für diesen Zweck planungsrechtlich zu sichern. In Anlehnung an die Ziele der städtebaulichen Entwicklung sollen die vorhandenen, locker bebauten Wohngebiete in Randlage der zentralen Bereiche mit vorhandener Infrastruktur maßvoll verdichtet werden. Der großzügige Grundstückszuschnitt des Siedlungsbereiches zwischen Winsterstraße, Am Schlaghecken und Heckenweg erlaubt die Erschließung weiterer Baugrundstücke auch unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen.

4. **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für

- die Sicherung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung
- die Aufschließung neuer Wohnbauflächen,
- den Ausbau notwendiger Verkehrsflächen in Form von verkehrsberuhigten Wohnstraßen und
- die Sicherung von Grünflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

geschaffen werden.

5. **Inhalt des Bebauungsplanes**

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll durch die Art der vorgesehenen baulichen Nutzung (reines und allgemeines Wohngebiet, ein- bis dreigeschossig) einerseits eine maßvolle Verdichtung des vorhandenen

Siedlungsbereiches ermöglicht werden, andererseits der vorherrschende Charakter einer aufgelockerten durchgrünter Wohnsiedlung erhalten bleiben. Für die vorhandene Bebauung werden entsprechend der gegenwärtigen Nutzung reine bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Geschossigkeit orientiert sich hier ebenfalls am Bestand. In den reinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die vorhandenen charakteristischen Strukturen fast ausschließlich ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Sowohl in den allgemeinen (WA) als auch in den reinen Wohngebieten (WR) sind Nutzungseinschränkungen vorgesehen. Alle im WR-Gebiet gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie sich in die vorhandene Struktur nicht einfügen würden und unvermeidbar mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbunden wären.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgesetzt, daß ein Gesamtversiegelungsgrad von 40 % im Plangebiet nicht überschritten werden kann, um eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können.

Als Grundflächenzahl wird der gemäß BauNVO höchstzulässige Wert zugrundegelegt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung aufzuerlegen. Tatsächlich wird bei der Ausnutzung aller baulichen Möglichkeiten, bezogen auf das gesamte Plangebiet, ein Versiegelungsgrad von 28 % eingehalten.

Die vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen im übrigen den Hinweisen der Klimaanalyse Saarn, die für diesen Bereich zur Vermeidung negativer Auswirkungen nur eine maßvolle zusätzliche Bebauung unter Berücksichtigung kompensierender Maßnahmen, wie zusätzliche Begrünung der Straßenräume, zuläßt. Durch die Art und das Maß der Bebauung soll gewährleistet werden, 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 überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

5.2 Gestaltung

Um ein ansprechendes Ortsbild und eine möglichst harmonische Einfügung der Neubebauung in den vorhandenen Baubestand zu erreichen, sieht der Bebauungsplan besondere Gestaltungsregelungen vor. Eine weitgehend angepaßte Höhenentwicklung der Baukörper soll durch Festsetzung zur Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe, die Zulässigkeit von Drempeln sowie die Vorgabe von Dachneigungen erreicht werden. Auswüchse bei der baulichen Nutzung von Dachgeschossen sollen durch die Festlegung zur Begrenzung und Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten unterbunden werden. Hier soll insbesondere verhindert werden, daß Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptbaukörper unverhältnismäßig betont werden.

Die Beschränkung der Materialien zur Fassadengestaltung soll bewirken, daß die Gestaltung der Neubebauung ein aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild ergibt, wobei jedoch auch andersartige Gestaltungselemente und -materialien zugelassen werden können, wenn diese bei einer zusammenhängenden Baugruppe verwandt werden und sich optisch befriedigend in das Gesamtbild einfügen.

Auch für die Gestaltung von Einfriedigungen sowie für die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen und Hauszuwegungen sind Regelungen getroffen. 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 sollen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenbereiche sicherstellen und das Ausmaß der Versiegelung mindern.

Die vorgenannten Regelungen wie auch die Gestaltungsvorschriften für die Begrünung von Müllbehältern und die Ausführung von Trennwänden in den Terrassenbereichen bieten ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten; die Auswirkung 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. Danach reichen bei allen Wohngebäuden die nach der Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschriebenen Fensterausführungen aus, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

5.4 Sicherung von Grünbereichen

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde besonderer Wert auf die Sicherung ökologisch zusammenhängender und wertvoller Grünbereiche gelegt. Hierdurch wird den Erkenntnissen der Klimaanalyse Saarn Rechnung getragen und dem arrondierten

Siedlungsbereich auf Dauer eine hohe Wohnqualität erhalten. In den zeichnerischen Festsetzungen werden die vorerwähnten Flächen nach ihrer künftigen Funktion als "private Grünfläche" sowie als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgelegt.

Inmitten der Wohnbereiche im nördlichen Plangebiet sieht der Plan einen 25 m breiten Geländestreifen als "Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" vor. Dieses Anpflanzungsgebot sowie die festgesetzte Begrünung bei der Errichtung von Flachdächern hat neben gestalterischen Funktionen günstige Auswirkungen auf das Kleinklima.

5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Das Ziel des Bebauungsplanes, die vorhandenen Wohnbereiche städtebaulich sinnvoll zu arrondieren, um hierdurch den Bedarf an Wohnbaugrundstücken teilweise zu decken, läßt sich ohne Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verwirklichen. Im Bereich der bestehenden großen Baugrundstücke werden Gärten und Gartenbrachen der künftigen Bebauung weichen müssen. Die geplante Bebauung am Faulenkamp nimmt Teile einer Grünlandbrache mit aufstehendem Saalweidengebüsch in Anspruch.

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 nicht zu. Gestalterische Maßnahmen und Bepflanzungen in den künftigen neuen Gärten sind nicht geeignet, den Eingriff in ökologischer Wertigkeit auszugleichen. Demgemäß sind im Bebauungsplan sowohl Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als auch eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die nach ihrer Größe und der Art der vorgesehenen Maßnahmen jeweils geeignet sind, die zulässigen Eingriffe auf den Baugrundstücken auszugleichen.

Die Zuordnung vorgenannter Flächen zu einzelnen Baubereichen ist in dem Anlageplan zu den textlichen Festsetzungen geregelt.

Die Verpflichtung einzelner Bauherren zum Ausgleich ist nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Bestimmung jeweils spätestens anläßlich der Erteilung einer Baugenehmigung festzulegen. Unabhängig davon werden - soweit erforderlich - nach Maßgabe einer örtlichen Satzung Kostenerstattungsbeiträge zur finanziellen Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen erhoben.

Für Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Eingriffe durch die Neubebauung an der Planstraße A (Baugebiet B) notwendig werden, ist eine städt. Grünfläche südlich des Wambachs in das Verfahren einbezogen worden. Die bisher extensiv genutzte Weidefläche soll

als Streuobstwiese aufgewertet werden.

Für die künftigen Bauherren im Baugebiet A soll die Ausgleichsverpflichtung innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgelegt werden; hier kann es den Verhandlungen zwischen Eigentümern und Bauherren überlassen bleiben, die Flächen den Neubaugrundstücken zuzuschlagen oder über eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) bei evtl. weitergehender privatrechtlicher Absprache die Anlage und dauerhafte Unterhaltung des Anpflanzungsstreifens zu regeln.

Der Eingriff durch die Neubebauung am Faulenkamp soll ebenfalls auf einer anschließenden im gleichen Eigentum stehenden Fläche für Maßnahmen im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich bzw. zur Minderung des Eingriffs bei zusätzlicher Bebauung bestehender Baugrundstücke sind Anpflanzungen auf dem eigenen Grundstück in angemessener ökologischer Qualität textlich festgelegt worden.

Die zum Ausgleich in den hierfür vorgeschlagenen Flächen geplanten Maßnahmen sind nach ihrer Art in einem Plan der Kompensationsflächen festgelegt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Durch den Ausbau zusätzlicher Verkehrsflächen unvermeidbar entstehende Eingriffe können durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ausgeglichen werden.

Trotz der Einbeziehung der städtischen Fläche südlich des Wambachs bleibt rechnerisch ein geringfügiges Defizit an Ausgleichsmaßnahmen bestehen. Dieser Mangel ist hier städtebaulich vertretbar, da im Plangebiet vorhandene private Grünflächen gesichert werden, die zwar keinen anrechenbaren Ausgleich gestatten, die jedoch eingriffsmindernde Wirkung ausüben.

5.6 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Winsterstraße mit Anschluß über die Markenstraße an die Kölner Straße sichergestellt. Das geplante Erschließungssystem mit den schmalen Straßen gewährleistet die Bildung von verkehrsberuhigten Wohnbereichen. Die Flächenversiegelung soll dadurch minimiert werden, daß bei den geplanten Verkehrsflächen die Trassenbreite auf das verkehrlich notwendige Maß für eine Mischnutzung begrenzt wird. Um den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu decken, sind innerhalb der Verkehrsflächen Parkplätze mit integriertem Straßenbegleitgrün vorgesehen. Dadurch werden individuelle, abwechslungsreiche Straßenräume geschaffen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des Bestandes und der Unterhaltung einer Wasserleitung entlang der Winsterstraße ist eine Fläche festgelegt, die mit einem Leitungsrecht belastet werden soll. Zur Sicherung der Erschließung sowie der Versorgung und der Entsorgung von Grundstücken, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, werden ebenfalls Flächen mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

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 Niederschlagswasser wurde ein Gesamtversiegelungsgrad von 40 % im Planbereich zugrundegelegt. Nachdem westlich des Plangebietes das Regenrückhaltebecken fertiggestellt und an das Kanalnetz angeschlossen ist, ist eine schadlose Abführung des Niederschlagswasser grundsätzlich gewährleistet. Zur Erschließung der Neubebauung ist noch eine Verstärkung der Regenwasserkanalisation erforderlich, die im Zuge der Neubaumaßnahmen durchgeführt wird.

Die durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen haben ergeben, daß im Bereich des Bebauungsplanes nur eine geringe Mächtigkeit der versickerungsfähigen Bodenschichten gegeben ist, die zur Aufnahme des unbelasteten Niederschlagswassers nur wenig geeignet sind. Eine Versickerung durch Brunnen oder Rigolen wäre daher sehr aufwendig. Auf eine Versickerungspflicht gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW soll deshalb verzichtet werden. Das anfallende Regenwasser kann durch das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

In günstiger räumlicher Zuordnung zu den Baugebieten im Planbereich wird an der Straße Heckenweg eine bereits bestehende Wertstoffannahmestelle gesichert.

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 stichprobenartig Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierbei wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte (Schwermetalle) festgestellt. In Bezug auf die angestrebten Nutzungen im Planbereich bestehen keine Bedenken. Aus Vorsorgegründen sollte in Gartenbereichen, in denen Nutzpflanzen zum Verzehr angebaut

werden, 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 der großen Nachfrage nach Wohneigentum bieten sich keine grundsätzlich alternativen Nutzungen für diesen Bereich an. Lediglich eine Arrondierung der Straßenrandbebauung und eine weitere Nutzung des Innenbereiches als Hausgärten wären denkbar. In Anbetracht des gegenwärtigen Bedarfs an Familienwohnheimen ist eine derartige Nutzung aber nicht mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Ortsteil zu vereinbaren. 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. 45 Einfamilienwohnhäusern. 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 zum Verlust von Gartenflächen sowie zur Versiegelung von z.Z. brachliegenden Grünflächen. Diese unvermeidbar entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierfür erforderliche Flächen werden überwiegend im Teilbereich II des Plangebietes südlich des Wambaches gesichert.

Die das Plangebiet im Osten tangierende Hochspannungsfreileitung mit ihren Schutzabständen wurde bei der geplanten Bebauung berücksichtigt.

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

8. Bürgereinwendungen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Verfahren für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17" wurde auf eine förmliche frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet. Aus Einzelgesprächen und schriftlichen Eingaben ergaben sich Hinweise und Wünsche, die bei

der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan "O 17 b" weitgehend berücksichtigt wurden. Den Befürchtungen hinsichtlich des wachsenden Verkehrsaufkommens und der damit einhergehenden Gefährdung wurde zwischenzeitlich durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Winsterstraße Rechnung getragen.

Der Planentwurf bezieht die Vorgaben der Klimaaanalyse ein, so daß keine negativen Auswirkungen auf das Klima bei der Verwirklichung der Planung zu befürchten sind. Es ist eine lockere, durchgrünte Wohnbebauung vorgesehen, die keine meßbaren klimatischen Folgewirkungen erwarten läßt.

Der den entwässerungstechnischen Berechnungen zugrundegelegte Gesamtversiegelungsgrad von max. 40 % wird im Plangebiet "O 17 b" insgesamt deutlich unterschritten. Mit der Erstellung des Regenrückhaltebeckens ist eine schadloße Abführung des Niederschlagswassers gewährleistet.

Die Beteiligung der Bürger anlässlich der nachträglich erfolgten Einleitung des Verfahrens für den ergänzenden Teilbereich südlich des Wambachs hat zu keinen Änderungen der Ziele der Planung geführt. Das Interesse der Bürger galt vornehmlich der künftigen Ausgestaltung und Bewirtschaftung der Grünfläche. Auf die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann jedoch nicht verzichtet werden. Soweit Befürchtungen geäußert wurden, die Fläche würde für die Öffentlichkeit, insbesondere von Hundehaltern, begehbar sein, ist festzuhalten, daß eine Einzäunung des Bereiches zur Entwicklung der Obstwiese vorgesehen ist.

9. Ergebnis der 1. öffentlichen Auslegung/Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken

Der ausgelegte Entwurf für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Am Schlaghecken/Winsterstraße - O 17" verfolgte u.a. das Ziel, die Regelung zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufschließung der neuen Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. Während sich im westlichen Planbereich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken der jeweils Begünstigten verwirklichen ließen, erhoben im östlichen Bereich die Eigentümer, deren Grundbesitzung zugunsten der Eingriffe auf Grundstücken Dritter in Anspruch genommen werden sollten, schwerwiegende Bedenken. Um durch die notwendigen Abklärungen das Bebauungsplanverfahren nicht insgesamt zu verzögern, wurde das Plangebiet geteilt und der westliche Geltungsbereich "O 17 a" zur Rechtskraft gebracht.

Den Bedenken der Eigentümer gegen eine Inanspruchnahme ihrer Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen wurde im geänderten Planentwurf "O 17 b" Rechnung getragen. Dies hatte zur Folge, daß die Eingriffe nicht vollständig innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes kompensiert werden konnten. Um diesem Mangel abzuhelpfen, wurde der Bebauungsplanbereich um eine Fläche südlich des Wambachs ergänzt (Teilbereich II). Diese Fläche schließt zwar nicht unmittelbar an das ursprüngliche Plangebiet an, sie steht jedoch damit in naturräumlichem Zusammenhang und stellt somit einen geeigneten Ersatz dar. Die festgesetzten Maßnahmen können hier den Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan nahezu vollständig sicherstellen. Die Beteiligung der Bürger anlässlich der nachträglich erfolgten Einleitung des Verfahrens für den Teilbereich II hat zu keinen Änderungen der Ziele der Planung geführt.

Weitere Bürgereingaben richteten sich gegen die Führung und das Ausmaß der Planstraße A sowie gegen die vorgesehene Festsetzung eines öffentlichen Fußweges zwischen der Winsterstraße und der Planstraße. Aufgrund dieser Einwände wurde der Entwurf für die Erschließung der neuen Baugebiete zwischen den vorhandenen Straßen grundlegend - wie im Lageplan dargestellt - geändert. Auf eine durchgehende Fußwegeverbindung wurde verzichtet. Die Erschließungsstraßen und -wege wurden auf Mindestbreiten und -längen reduziert, um die Wohnruhe der vorhandenen wie der neuen Wohnbebauung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und die Flächenneuversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Im überarbeiteten Entwurf wurden Anregungen einzelner Bürger hinsichtlich der überbaubaren Flächen berücksichtigt. In mehreren Gesprächen mit Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet wurde im wesentlichen Übereinstimmung bezüglich der geplanten Festsetzungen zur Neubebauung erzielt.

Wünschen einiger Eigentümer hinsichtlich einer dichteren bzw. zusätzlichen Bebauung auf ihren Grundstücken konnte jedoch nicht gefolgt werden, da sie den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht entsprechen würde. So hätte u.a. auch eine angeregte geschlossene Häuserzeile die Anforderungen der Klimaanalyse Saarn an eine lockere, durchlüftete Bebauung nicht erfüllt; zum anderen wäre die vorhandene Verkehrsfläche des Faulenkamp zu gering bemessen, um weitere Erschließungsfunktionen für eine zusätzliche Verdichtung zu übernehmen.

Aufgrund der Bedenken der Eigentümer gegen die im ausgelegten Entwurf vorgesehene Inanspruchnahme ihrer Grünflächen zwischen Winsterstraße und Wambach für den Ausgleich der Eingriffe im Teilbereich I werden diese Flächen nunmehr entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünflächen festgesetzt. Die bisher festgesetzte Nutzung - nämlich Flächen für die Landwirtschaft - läßt sich zwischen Wohnbebauung und Wald und wegen der verhältnismäßig kleinen Fläche in Insellage nicht wirtschaftlich durchführen.

Bedenken gegen die vorgesehene Siedlungsdichte, wegen befürchteter Klimafolgen und Einbußen an Wohnqualität sowie gegen die Festsetzung von Ausgleichsflächen, deren

Wirksamkeit angezweifelt wird, konnten nicht zu einer Planänderung führen.

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 sowie noch zu erstellenden Erschließungsanlagen lediglich eine versiegelte Fläche von 2,4 ha gegenüber einer Gesamtfläche von 8,7 ha erreicht wird. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von etwa 28 %. Laut Klimaanalyse Teilraum Saar soll im Teilraum Oemberg bei einer Bebauung eine Grundflächenzahl von max. 0,3 angestrebt werden.

Bei den übergroßen Gartenflächen, die nach Aussage vieler Eigentümer nicht mehr bearbeitbar sind, ist mit Rücksicht auf Versiegelung und Klima eine maßvolle 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 nahezu auszugleichen. Die bestehenden naturschutzrechtlichen Regelungen bieten die Gewähr dafür, daß die vorgesehenen Maßnahmen mit der Planverwirklichung auch zur Ausführung kommen; die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen stehen tatsächlich zur Verfügung.

10. Abwägung der zur erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen / Weitere Planänderungen

Die zum überarbeiteten Planentwurf vorgetragenen Bedenken und Anregungen stimmen inhaltlich in weiten Teilen mit früher vorgebrachten Einwendungen überein; schwerpunktmäßig wurde folgendes vorgetragen:

- der Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken in diesem Bereich wurde angezweifelt
- die künftige Bebauung sei zu dicht, der Versiegelungsgrad zu hoch
- die hohe Ausnutzbarkeit der künftig vorgesehenen Einzelgrundstücke bedinge einen unangemessenen Preisanstieg
- die Ausgleichsflächen seien nicht ausreichend, entstehende Nachteile auszugleichen
- wohnungsnaher Freiflächen würden zerstört, das Kleinklima dadurch erheblich negativ beeinflusst
- die Festsetzungen über gestalterische Anforderungen nähmen auf die individuellen Wünsche künftiger Bauherren zu wenig Rücksicht

- die verkehrliche Situation auf den bestehenden Straßen werde sich verschlechtern
- von einzelnen Grundstückseigentümern wurden weitere Bebauungsmöglichkeiten angeregt
- die Festsetzungen für die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Am Schlaghecken“ berücksichtigten nicht deren gewachsene Struktur sowie die bisherige Stellung der Baukörper
- die geplante Bebauung einzelner Grundstücke an der Winsterstraße/Faulenkamp verfestige eine bestehende Splittersiedlung und stehe dem jahrelangen Bestreben nach Freihaltung der Grünbereiche am Wambach entgegen; hierin läge zudem eine Ungleichbehandlung gegenüber benachbarten Grundstücken
- die Neubebauung führe bei Regenfällen zu weiteren Beeinträchtigungen der bestehenden Gebäude
- die in der Ausgleichsfläche südlich des Wambachs vorgesehenen Anpflanzungen würden keine ordentliche Pflege mehr gewährleisten , u.a. eine mißbräuchliche Nutzung durch Hundebesitzer fördern und somit zu Nachteilen für die Anwohner führen
- die Lage der Planstraße A führe teilweise zur einer einseitigen Belastung einzelner Grundstücke

Der Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Mülheim an der Ruhr, insbesondere auch in Saarn, läßt sich an der unvermindert anhaltenden Nachfrage ablesen. Außerdem sind viele Eigentümer im Planbereich seit langer Zeit an einer Bebauung auf eigenem Grundstück für sich oder Familienmitglieder interessiert.

Die Befürchtung, die künftige Bebauung sei zu dicht, wird nicht geteilt. Der im Bebauungsplan angestrebte Gesamtversiegelungsgrad von 40 % bewegt sich im Rahmen einer maßvollen Bebauung und liegt noch unter dem im Umfeld bereits teilweise erreichten Wert. Die Festlegung der überbaubaren Flächen, das zulässige Maß der Nutzung und die gegebenen Grundstücksgrößen bieten Gewähr dafür, daß ausreichende Freiflächen verbleiben. Ein Teil der durch den Eingriff der Bebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann an Ort und Stelle ausgeglichen werden. Auch das trägt dazu bei, den Charakter einer durchgrünten, aufgelockerten Wohnsiedlung zu erhalten.

Bedenken gegen das zulässige Maß baulicher Nutzung wegen befürchteten Preisanstiegs konnten nicht zu einer Änderung der Festsetzungen führen, weil die vorgesehene Nutzung städtebaulich sinnvoll ist und durchaus auch in einem angemessenen Verhältnis zu den auf die einzelnen Grundstückseigentümer entfallenden Erschließungskosten steht. Schließlich bleibt auch das Verhältnis zwischen Erschließungsversiegelung und baulicher Nutzung durch die vorgesehenen Festsetzungen ausgewogen.

Bedenken, die Ausgleichbarkeit des Eingriffs sei anzuzweifeln, werden zurückgewiesen. Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind sorgfältig ermittelt worden.

Es wurden geeignete Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich festgelegt. Bei der Festlegung von Ausgleichsflächen besteht grundsätzlich nur die Möglichkeit, auf bereits vorhandene Freiflächen zurückzugreifen und sie durch entsprechende Maßnahmen ökologisch und gestalterisch aufzuwerten. Nur in Einzelfällen wird sich die Möglichkeit einer Flächenentsiegelung bieten.

Meßbare oder gar schwerwiegende kleinklimatische Folgewirkungen für die umliegenden Wohnbereiche durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten. Die Belüftungssituation im Plangebiet kann insgesamt als gut bezeichnet werden. Dies gilt im wesentlichen auch bei Verwirklichung der vorgesehenen Neubebauung. Geringfügig schlechtere Bedingungen sind lediglich für den Kaltluftabfluß erkennbar. Aufgrund der insgesamt aufgelockerten Bebauung ist aber nicht mit einer bioklimatisch belastenden Situation zu rechnen.

Nicht berücksichtigt blieben Bedenken gegen die vorgesehenen Gestaltungsfestsetzungen, da keinesfalls hierin eine Uniformität bedingt wird, die lediglich den Vorstellungen eines „Bauträgers“ entsprechen könnte. Die wenigen gestalterischen Anforderungen lassen privaten Bauherrn durchaus angemessenen Spielraum zur Gestaltung und sind nach den Erfahrungen zusätzlich geeignet, u.a. eine übermäßige Ausnutzung von Dachgeschossen auszuschließen. Unbenommen bleibt auch die Möglichkeit, in begründeten Einzelfällen eine Befreiung anzustreben, wenn sich ungewollte Härten ergeben sollten.

Die Bedenken bezüglich einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse und befürchteter Auswirkungen durch Lärm und Abgase wurden ebenfalls zurückgewiesen. Mit der Aufschließung des bisher unbebauten Bereiches sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anlieger an der Winsterstraße und der Straße „Am Schlaghecken“ nicht zu erwarten. Naturgemäß wird sich das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Bewohner erhöhen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist an verschiedenen Stellen von Winsterstraße, Heckenweg und Schlaghecken aus vorgesehen. Die zusätzlichen Verkehre werden hierdurch aufgeteilt, verkehrliche Konzentrationen somit vermieden. Die bestehenden Straßen und künftigen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Den Wünschen einiger Eigentümer nach zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken wurde nicht gefolgt, da dies zu einer nicht erwünschten baulichen Dichte, teilweise auch zu einer Bebauung in zweiter Reihe führen würde. Eine fehlende Erschließungsmöglichkeit sprach ebenso gegen eine weitere Bebauung wie die städtebauliche Zielvorstellung, ökologisch zusammenhängende Grünbereiche zu sichern und insbesondere die Freiflächen am Wambach entsprechend ihrem heutigen Erscheinungsbild als Wiesen und Auen auch künftig zu erhalten.

Der Anregung, für die bestehende Bebauung an der Straße „Am Schlaghecken“ nur Einzelhäuser und Bauflächen für Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen in enger Anlehnung an die vorhandene Baustruktur festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ erlaubt entweder eine Erweiterung der bestehenden Gebäude oder den einseitigen Anbau einer Doppelhaushälfte. Dadurch soll den unterschiedlichen Vorstellungen für die Grundstücksnutzung Rechnung getragen werden. Der Charakter der Altbauung wird sich dadurch nicht wesentlich verändern, da die Gebäude auf den großen Grundstücken relativ weit von der Straße abgerückt sind und so der Eindruck eines aufgelockerten und durchgrüneten Baugebietes weiterhin erhalten bleibt. In den getroffenen Festsetzungen wird keine Gefahr für eine teilweise befürchtete Veränderung der Baustruktur gesehen.

Die zur Bebauung anstehende Fläche am Faulenkamp liegt nicht im direkten Bereich der Wambachau, die auch künftig von Bebauung weitestgehend freigehalten wird. Hier soll - in Entwicklung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche - lediglich im Bereich der bestehenden Erschließung eine vertretbare Bebauung als Ergänzung der vorhandenen Gebäude an der Winsterstraße ermöglicht werden. Der überwiegende Teil des Grundstückes bleibt durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche als Grünbereich erhalten. Der Verfestigung einer Splittersiedlung wird hierdurch nicht Vorschub geleistet. Im Hinblick auf die unterschiedliche Ausbaubreite der Straße „Faulenkamp“ und der Entbehrlichkeit zusätzlicher größerer Ausbaumaßnahmen wurde auch keine ungerechtfertigte Begünstigung eines einzelnen Grundstückseigentümers erkannt.

Befürchtungen, die geplante Bebauung führe bei Regen zu weiteren Vernässungen bei den bestehenden Gebäuden, werden nicht geteilt. Im Bereich der Winsterstraße und der Straße „Am Schlaghecken“ erfolgt die Entwässerung mittels Trennsystem. Für die Erschließung der geplanten Gebäude ist ebenfalls eine Trennkanalisation vorgesehen. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, daß eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse kaum möglich ist. Es ist daher davon auszugehen, daß durch die Bebauung Regenwasser, welches derzeit noch versickert und in der Nachbarschaft zu Vernässungen führen könnte, dann der Trennkanalisation zugeführt wird. Es wird dem Plangebiet also insgesamt Wasser entzogen. Es ist daher anzunehmen, daß die Bebauung eher zu einer Verbesserung der jetzigen Situation beitragen wird. Es ist nicht davon auszugehen, daß die Grundwasserstände im Plangebiet durch die Bebauung ansteigen werden.

Die Ausgleichsfläche südlich des Wambachs soll als Streuobstwiese gestaltet werden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Neubebauung verbunden sind, auszugleichen. Dabei wird die Fläche mit Obstbäumen locker bepflanzt. Die Fläche wird eingezäunt und ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine mißbräuchliche Nutzung soll damit unterbunden werden. Da andere Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen im

engeren Umfeld nicht zur Verfügung stehen, kann auf die Festsetzung nicht verzichtet werden. Nachteilige Auswirkungen sind für die Anwohner nicht zu erkennen. Die weitere Pflege der Streuobstwiese soll in extensiver Form durchgeführt werden, z.B. durch Schafbeweidung oder durch eine einmalige Mahd im Jahr im Spätsommer.

Die vorgesehene Lage der Planstraße wird beibehalten. Nach den bisher geführten Gesprächen besteht keine Aussicht, Flächen aus einem Grundstück südlich der Planstraße für den Straßenausbau in absehbarer Zeit zu erwerben. Daher besteht nur bei der vorgesehenen Verkehrsführung die Möglichkeit der von einer Vielzahl von Grundstückseigentümern gewünschten kurzfristigen Realisierung der Planung.

Einer Anregung folgend, konnte jedoch zur besseren Wahrung von Eigentümerrechten in einem Teilbereich die Verkehrsfläche (Stichwege zur Erschließung einzelner Grundstücke sowie zur Anlegung von Parkplätzen) zurückgenommen werden. Mit der weiterhin vorgenommenen geringfügigen Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem betroffenen Grundstück konnte ein teilweiser Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen herbeigeführt werden.

Zu dieser im vereinfachten Verfahren durchgeführten Änderung wurden Bedenken benachbarter Grundstückseigentümer vorgetragen, die einen Geländestreifen entlang ihrer östlichen Grenze aus diesem Grundstück zu erwerben beabsichtigten. Sie beriefen sich darauf, daß der Streifen während des bisherigen Verfahrens von Bebauung freigehalten werden und als Pflanzstreifen zum Lärmschutz zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung dienen sollte. Die nunmehr vorgesehene Bebauungsmöglichkeit stelle eine gravierende Wertminderung ihres Grundstückes dar und widerspreche einem ausgewogenen Interessenausgleich.

Die vorgesehenen Festsetzungen lassen durchaus den Wunsch der Eigentümer zu, aus dem benachbarten Grundbesitz unmittelbar an der Winsterstraße einen Geländestreifen zur Anlage eines Stellplatzes zu erwerben. Der Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Streifens oder gar einer Abschirmungsbepflanzung bedurfte es jedoch nicht, da künftig zwei jeweils reiner Wohnnutzung dienende Grundstücke aneinander grenzen. Auch wenn sich die bisherige Situation infolge der künftig zulässigen Bebauung verändern wird, werden unvertretbare Nachteile weder im Hinblick auf den Erholungswert des Gartenbereiches noch bezüglich gravierender Wertminderungen des Grundstückes erwartet. Bei der Beurteilung der Sachzusammenhänge wurde eine Lösung gefunden, die nicht zu einem Abwägungsdefizit führte.

Aufgrund vorgetragener Anregungen und Bedenken im Rahmen der erneuten Auslegung wurden weitere kleinere Änderungen durchgeführt:

Die Erschließung der Gebäude Winsterstraße 60 und 62 über die bestehende Zufahrt von der Winsterstraße aus soll künftig auch planungsrechtlich gesichert werden. Für die in städt. Eigentum stehende Fläche wurde ein entsprechendes Geh-, Fahr- und

Leitungsrecht festgesetzt.

Die öffentliche Erschließungsfläche auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Winsterstraße 68 wurde zugunsten einer privaten Zuwegung (belastet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der auf diesem Grundstück vorgesehenen Neubebauung) zurückgenommen. Darüber hinaus wurde die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig verändert, um eine variablere Bebauungsmöglichkeit zu schaffen.

Im Bereich der vorgesehenen Parkplätze an der Winsterstraße vor der Einmündung des Heckenweges wurde die Straßenbegrenzungslinie etwas zurückgenommen. Die Änderung ermöglicht eine problemlose Zufahrt für den Fall, daß an der Grenze zum Nachbargrundstück Winsterstraße 48 ein zusätzlicher Stellplatz errichtet wird.

Nach Abschluß der Beteiligungsverfahren für die vorgenannten Änderungen sind von einigen Anliegern der Winsterstraße Bedenken gegen die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten des Rheinisch-Westfälischen Wasserwerkes (RWW) belastbaren Fläche ihres Grundstückes vorgebracht worden. Die Eintragung im Bebauungsplan ging auf einen früheren Antrag des Versorgungsunternehmens zurück. Die Einwände gaben Anlaß, die genaue Lage der örtlichen Versorgungsleitung und das Erfordernis von Sicherungstreifen mit dem RWW nochmals abzuklären. Hierbei stellte sich heraus, daß weitestgehend auf die Festsetzung verzichtet werden kann, da die Leitung überwiegend im Randbereich der Winsterstraße verläuft. Die mit einem Leitungsrecht belastbaren Flächen werden im Einvernehmen mit dem RWW lediglich in den Teilbereichen aufrechterhalten, in denen die Leitung durch Privatgrundstücke führt und geringfügig korrigiert worden ist.

28393a97

Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff B-Plan "O 17 b"							
1	2	3	4	5	6	7	8
Gebiet/ Flächen	Code	Biototyp	Flächen Größe m²	Grund- wert A	Korrektur- wert	korrigierter Grundwert	Flächen- wert
A + A 1	4.2	Gärten	4.300	4	0,8	4	17.200
	3.6	Obstwiese		7			
	5.1	Gartenbrache		4			
B	4.2	Gärten	9.775	4	1	5	48.875
	3.6	Obstwiese		7			
	5.1	Brache		4			
	8.1	Hecken		7			
	1.2	Hofplatz		0,5			
A 3	3.2	Wiese	8.460	4	1	4	33.840
E + A 2	5.1	Brache	5.700	4	1	4,5	25.650
	8.1	Gebüsch		7			
	4.1	Grabeland		2			
Verkehrs- flächen	5.1	Brache	3.250	4	1	4	13.000
	3.6	Obstgarten		7			
	1.2	Hofplatz		0,5			
Gesamtflächenwert vor dem Eingriff			31.485	138.565			

Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff - B-Plan "O 17 b"							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen	Code	Biotoptyp	Flächen Größe m ²	Grund- wert P (nach 30 Jahren)	Korrektur- wert	korrigierter Grundwert	Flächen- wert
A	1.1 4.2	Bauflächen Gärten	720 1.080	0 3	1	3	0 3.240
A 1	3.6	Obstgärten/-wiese	2.500	7	1	7	17.500 20.740
B	1.1 4.2	Bauflächen Gärten	3.910 5.865	0 3	1	3	0 17.595
A 3	3.6	Obstwiese	8.460	7	1	7	59.220 76.815
E	1.1 4.2	Bauflächen Gärten	550 1.190	0 3	1	3	0 3.570
A 2	5.1 8.1	Brache Feldgehölze	3.960	6	1	6	23.760 27.330
Verkehrs- flächen	1.1	Versiegelte Fläche	3.250	0			0
Straßen- bäume	8.2	Laubbäume, 20/25cm StU 30 Stck./à 50 m ²	1.500	6	1	6	9.000
Gesamtflächenwert nach dem Eingriff			32.985	133.885			

Erläuterungen zur Bilanzierung

Die Eingriffe sind nahezu als ausgleichbar zu betrachten, wobei ein Defizit von 3,4 % in der Gesamtbilanz besteht.

Flächen	vor dem Eingriff	nach dem Eingriff	
A + A 1	17.200	20.700	+ 20,5 %
B + A 3	82.715	76.815	- 7,1 %
E + A 2	25.650	27.330	+ 6,6 %
Verkehrsflächen	13.000	9.000	- 30,8 %
überplante Bereiche	138.565	133.885	- 3,4 %

Den einzelnen Baugebieten wurden dabei bestimmte Ausgleichsflächen zugeordnet und zwar dem Baugebiet A die Fläche A 1, dem Baugebiet B die Fläche A 3 und dem Baugebiet E die Fläche A 2. Den Eingriffen durch neue Erschließungsflächen wird die Anpflanzung von 30 Straßenbäumen zugeordnet.

Auf eine Sammelzuordnung wurde in diesem Bebauungsplan verzichtet, da für die Baugebiete A und E die Möglichkeit besteht, den Ausgleich auf eigenen Grundstücken durchzuführen. Für das Baugebiet B wird eine städtische Fläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Grundstückskosten sowie die Durchführungskosten der Maßnahme sind über die Satzung nach § 8 a dem Baugebiet B anzulasten.

Kompensationsflächen und -maßnahmen

- A 1** Auf dieser dem Baugebiet A zugeordneten Fläche sind pro 100 m² Obstbaum (StU 10 - 12 cm, Hochstamm alter einheimischer Sorten) und 5 landschaftsgerechte Sträucher, 125 - 150 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung soll innerhalb der festgelegten Fläche erfolgen.

Ziel ist die Anreicherung von verbleibenden Obstgärten und Gartenbrachen mit Ostgehölzen, deren ursprünglicher Bestand durch die bauliche Nutzung reduziert wird.

Die Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungen festzulegen und durchzusetzen.

- A 2** Auf der dem Baugebiet E zugeordneten Fläche sind pro 200 m² 1 Laubbaum, StU 16/18 cm, und 10 landschaftsgerechte Sträucher, 125-150 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind innerhalb der mit A 2 bezeichneten Fläche durchzuführen.

- 2 -

Ziel ist die Anreicherung einer relativ extensiv genutzten Fläche mit weiteren Gehölzen.

Die Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungen als Auflagen festzulegen und durchzusetzen.

- A 3** Auf der dem Baugebiet B zugeordneten Fläche, die derzeit als Mähwiese extensiv genutzt wird, ist eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Pro 100m² ist 1 Obstbaum, StU 10 - 12 cm, Hochstamm alter einheimischer Sorten anzupflanzen und zu pflegen. Die Fläche ist extensiv zu beweiden (ggf. Schafe) bzw. 1 x im Jahr im Spätsommer zu mähen.

Ziel ist die Schaffung von Biotopen im siedlungsnahen Raum, die in ihrem Bestand gefährdet sind.

Die Kosten dieser Maßnahme sind einschl. Grundstückskosten über die Kostenerstattungsbeiträge nach § 8 a BNatSchG auf das Baugebiet B umzulegen.

Ermittlung der voraussichtlichen Kosten

85 Stck.	Obstbäume, H, StU 10 - 12 cm, liefern und pflanzen einschl. Fertigungs- und Entwicklungspflege pro Stck.	200,--	17.000,--
400 lfdm	Weidezaun liefern und erstellen pro lfdm	20,--	8.000,--
			25.000,--
	+ 15 % MWSt.		

Hinzu kommen die Grundstückskosten, die vom Gutachterausschuß der Stadt Mülheim an der Ruhr festzulegen sind.

- A 4** Die Maßnahme A 4 ist nicht flächenmäßig dargestellt und bezieht sich auf die bereits vorhandenen Baugebiete, in denen die Baugrenzen erweitert werden: Hier sind für bauliche Erweiterungen je 50 m² zusätzlicher Versiegelung 1 Laubbaum, StU 16/18 cm, und 5 Sträucher, 125 - 150 cm, zu pflanzen.

- 3 -

A 5 Anpflanzung von 30 Laubbäumen, StU 20 - 25 cm, an der Winsterstraße bzw. den neuen Erschließungsstraßen.

Stand: 16.10.1997

D. Ostd. -67-1 Planung und Neubau-
I. A.



(Tacke)

Kompensationsflächen

A	B	E
$\leftrightarrow$	$\leftrightarrow$	$\leftrightarrow$
A 1	A 3	A 2

A 4
Innerhalb der bestehenden Baugebiete sind zusätzliche Versiegelungen je 50m² mit 1 Laubbaum, StU 16-18 cm und 5 Strücherrn 125/150 cm auszugleichen

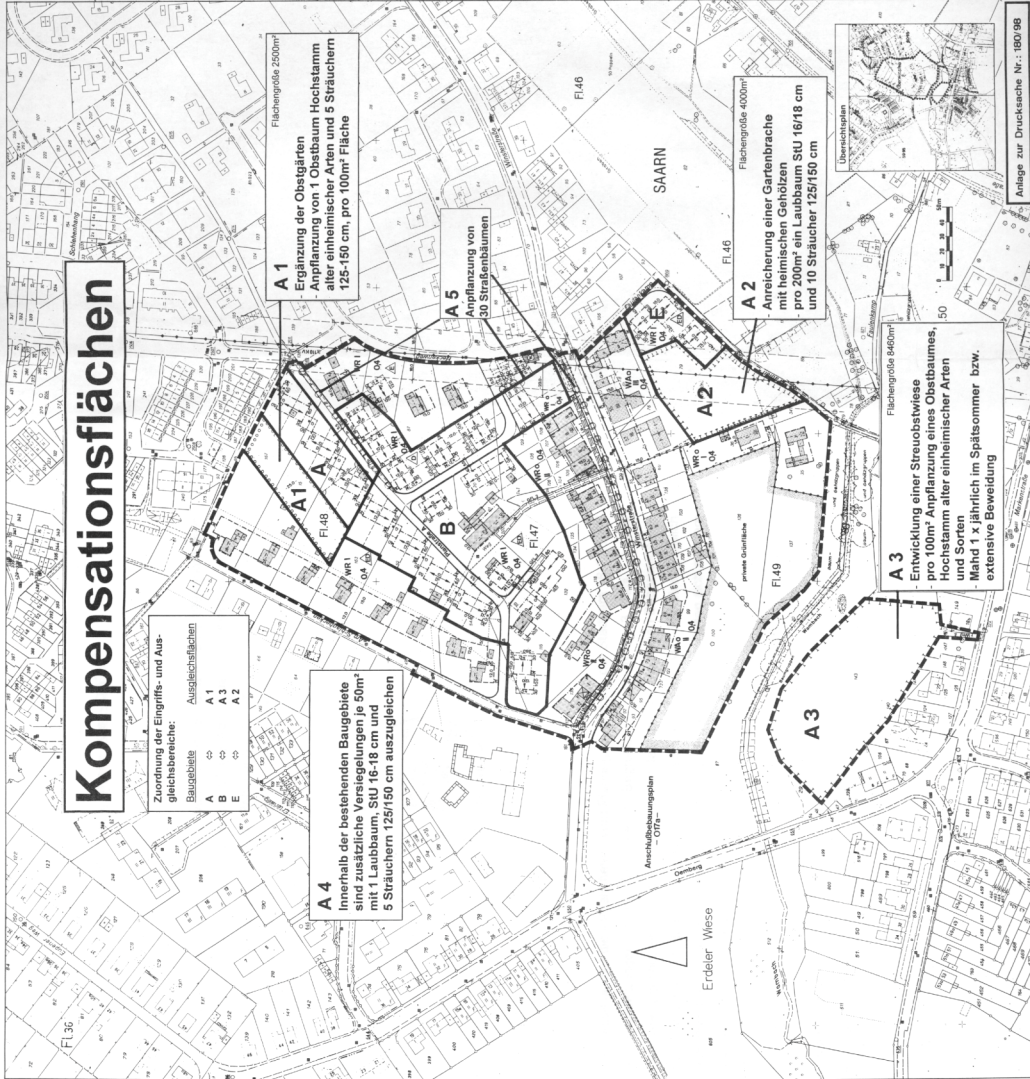
A 1 Ergänzung der Obstgärten
Anpflanzung von 1 Obstbaum Hochstamm
alter einheimischer Arten und 5 Sträuchern
125-150 cm, pro 100m² Fläche
Flächengröße 2500m²

Bepflanzung von
Straßenbäumen

A 2 **Anreicherung einer Gartenbrache**
mit heimischen Gehölzen
pro 200m² ein Laubbaum **STU 16/18 cm**
und 10 Sträucher **125/150 cm**
Flächengröße 4000m²

A 3 Entwicklung einer Streuobstwiese pro 100m² Anpflanzung eines Obstbaumes, Hochstamm alter einheimischer Arten und Sorten
Mahl 1 x jährlich im Spätsommer bzw. extensive Beweidung

Anlage zur Drucksache Nr.: 180/98

[illegible]

Bebauungsplan

"Am Schlaghecken/Winsterstraße - Ost - O 17 b"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 28.04.1994 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (1. Entwurf) 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 03. 07. 1998

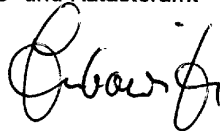
Der Oberstadtdirektor
- Vermessungs- und Katasteramt -
I. A.



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Planungsausschuß der Stadt am 18.11.1997 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (geänderter -2.- Entwurf) Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 11.12.1997 bis einschließlich 12.01.1998 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 03. 07. 1998

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungs- und Katasteramt -
I. A.



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 18.06.1998 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 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 03.07.1998

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungs- und Katasteramt -
I. A.

