

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Fängerweg - O 34 (v)"

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fängerweg - O 34 (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

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

Vorhabenträger: EPV-Grundstücke GmbH

Großenbaumer Straße 15, 45481 Mülheim an der Ruhr

Architekt: ARCHITEKTUR VOLKER BUSSMANN

Volker Busmann, Dipl.-Ing. Architekt

Großenbaumer Straße 15, 45481 Mülheim an der Ruhr



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fängerweg - O 34 (v)“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die innerhalb der Reinen Wohngebiete WR₁ und WR₂ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 3 Abs. 3 BauNVO
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fängerweg - O 34 (v)".

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO dürfen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Garagengrundstücken hinzugerechnet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3
- 2.2 Das zweite Vollgeschoss befindet sich im Dachgeschoss. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
- 2.3 Im Übrigen dürfen die Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.4 Die Drenpelhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Oberkante der Fußpfetten des Dachstuhls, darf 1,1 m nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten

- 3.1 Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.2 Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Begrünungs-/Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen

4.1 Begrünungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 4.1.1 Die Dachflächen der Garagen sind dauerhaft extensiv mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegründung zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

~~4.2.2 Das anfallende Regenwasser der rückwärtigen Dachflächen, Terrassen, Garagenzufahrten und Zuwegungen ist durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes zu versickern (siehe hierzu auch Hinweis 4.1).~~

- 4.1.3 Abstellflächen und Nebenanlagen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind dauerhaft zu begrünen.

4.2 Gestaltungsmaßnahmen

- 4.2.1 Der Wohnweg, die Garagenzufahrten und die Zuwegungen sind in Pflaster auszuführen. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4.2.2 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Dachgauben sind zulässig.
- 4.2.3 Einfriedungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.
- 4.2.4 Antennen, Satelliten-Anlagen und Solarkollektoren sind zulässig.

5. Geh- und Fahrrechte

Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Vorhabengebiet liegt rd. 6 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gem. §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18 a LuftVG

III. Hinweise

1. Abfallentsorgung

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

2. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.

3. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Folgendes:

Luftbilddaufnahmen sind vorhanden. Die Auswertung war möglich. Ein Verdacht auf Bombenblindgänger besteht nicht. Sprengtrichter sind in der Nähe nicht vorhanden. Die vorliegende Luftbildauswertung aus dem Jahr 1999 war daher negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von

~~Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.~~

~~Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist demnach erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung genehmigungsfähig.~~

~~Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.~~

~~Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.~~

~~Informationen über aktuelle Förderprogramme zur alternativen Regenwasserbewirtschaftung können im Amt für Umweltschutz und bei der Unteren Wasserbehörde erfragt werden.~~

5. Löschwasserversorgung

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

§ 5 BauO NRW

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

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

6. Denkmalschutz

6.1 Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung

§§ 15 u. 16 DSchG NRW

von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6.2 Grabungserlaubnis

§ 13 DSchG NRW

Die Zuständigkeit für die Genehmigung von Grabungserlaubnissen gemäß § 13 DSchG NRW obliegt der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4.

7. Vorhandene Leitungen und Kanäle im Vorhabengebiet

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten. Die genaue Lage der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl etc.) abzustimmen.

8. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungs-lärm-Richtlinie) von $< 35 \text{ dB(A)}$ aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

9. Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, gibt folgenden allgemeingültigen Hinweis:

Sollten unmittelbar außerhalb des südlichen Plangebietes im tagenahen Bereich möglicherweise Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fängerweg - O 34 (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung

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

Vorhabenträger: EPV-Grundstücke GmbH
Großenbaumer Straße 15, 45481 Mülheim an der Ruhr

Architekt: ARCHITEKTUR VOLKER BUSSMANN
Volker Bussmann, Dipl.-Ing. Architekt
Großenbaumer Straße 15, 45481 Mülheim an der Ruhr



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Räumliche und strukturelle Situation
 - 1.1 Lage des Vorhabengebietes
 - 1.2 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes
 - 1.3 Nachbarschaft und Umfeld
 - 1.4 Eigentumsverhältnisse
- 2 Rechtliche Situation
 - 2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
 - 2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)
 - 2.3 Verbindliche Bauleitplanung
- 3 Ziele und Zwecke der Planung
- 4 Darlegung der Ziele und Zwecke
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4 Bauweise
 - 4.5 Garagen und Nebenanlagen
 - 4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.7 Begrünungs-/Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen
- 5 Umweltbelange
 - 5.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung
 - 5.2 Planerische Vorgaben
 - 5.3 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft
 - 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - 5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
 - 5.6 Bewertung der Wechselwirkungen
 - 5.7 Zusammenfassung
- 6 Planungsalternativen
- 7 Allgemeine Hinweise
- 8 Strukturdaten und Verwaltungsangaben

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Vorhabengebietes

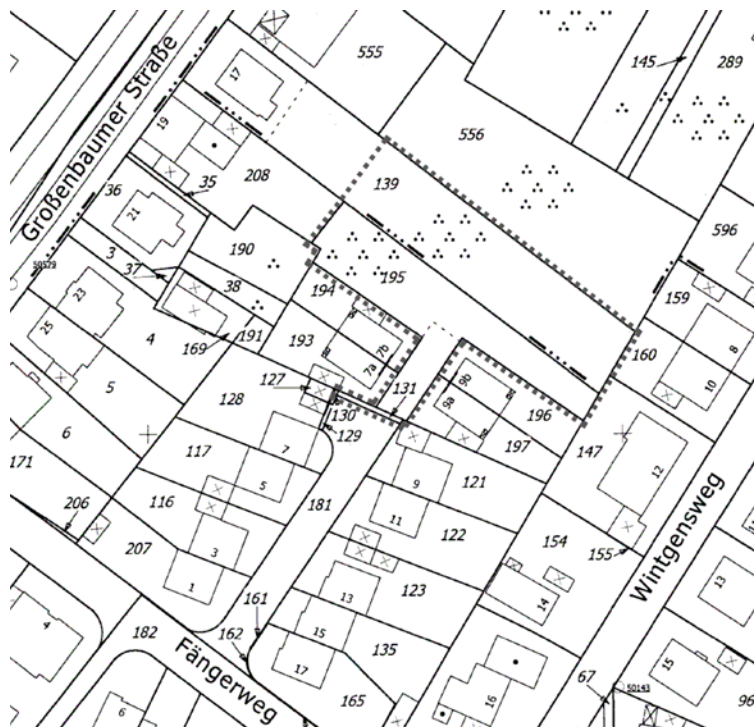
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ befindet sich im Stadtteil Saarn, nordöstlich anschließend an die Stichstraße Fängerweg. Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 2,9 km nordöstlich des Vorhabengebietes.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 139 und Flur 7, Flurstücke 195 und 131 in der Gemarkung Saarn und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.847 m² auf.

Die Erschließung der Bestandsgebäude Fängerweg 7 a/b und 9 a/b erfolgt über einen bereits ausgebauten privaten Wohnweg. Dieser Bereich wird zur Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ einbezogen.

Die Anbindung des Vorhabengebietes ist über den vorhandenen Fängerweg sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über den Wintgensweg und die Saarer Straße an die B 223 – Düsseldorfer Straße sowie über die Großenbaumer Straße, den Uhlenhorstweg und die Uhlenhorststraße an die Bundesautobahn BAB A 3 gegeben.

Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs sind in ca. 500 m Entfernung sowohl eine Haltestelle Straßenbahnlinie 102 als auch die Bushaltestelle Heuweg der Linie 131 erreichbar.



1.2 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes

Das Vorhabengebiet wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ erstmals formell beplant und stellt sich derzeit im Anschluss an den vorhandenen Wohnweg im Wesentlichen als unbebautes Garten- bzw. Grünland dar.

Nordöstlich endet das Vorhabengebiet mit dem ca. 43 m tiefen geplanten öffentlichen Wohnweg einschließlich Wendeanlage und geplanten Garagen, wobei ein privater Grünstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorhabengebietsgrenze verbleibt. Daran anschließend verbleibt nach Nordosten ein etwa 23 m tiefes unbebautes Grünland-Grundstück, an das sich die rückwärtigen Hausgärten der Wohnhäuser entlang der Saarner Straße anschließen.

Südwestlich grenzt das Vorhabengebiet unmittelbar an die Grundstücke der Häuser Fängerweg 7b und 9b bzw. an den Wendeplatz am Ende des Fängerweges.

An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen die rückwärtigen Hausgärten der Wohngebäude entlang der Großenbaumer Straße (nordwestlich) bzw. des Wintgensweges (südöstlich) an.

Das Gelände fällt innerhalb des Vorhabengebietes von Südosten nach Nordwesten um ca. 0,5 m ab.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse und Frisör befindet sich ca. 1 km südöstlich des Vorhabengebietes im Stadtbezirkzentrum Düsseldorfer Straße. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weitere einzelne Versorgungseinrichtungen, mehrere Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie die städtischen Gemeinschaftsgrundschulen „Am Saarnberg“ und „Am Krähenbüschken“. Als weiterführende Schulen liegen die Gesamtschule Saarn und das Gymnasium Broich in etwa 1 km Entfernung zum Vorhabengebiet.

Das Stadtbild im näheren Umfeld des Vorhabengebietes wird durch eine lockere Wohnbebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener, ein- bis dreigeschossiger Bauweise vorhanden. Entlang den westlich und nördlich gelegenen örtlichen Hauptverkehrsstraßen Großenbaumer Straße und Saarner Straße ist die Bebauung dichter. Dort finden sich vorrangig Geschosswohnungsbauten in zwei- bis zu fünfgeschossiger Bauweise.

Innerhalb der ruhigeren Wohnbereiche hinter diesen Straßen herrscht eine lockere Bebauung aus ein- bis maximal zweigeschossigen Wohnhäusern vor. Die Erschließung erfolgt hier über weispurige, teilweise in Sackgassen endenden Straßen. Der hohe Durchgrünungsgrad der Umgebung ist zum einen bedingt durch die zum Teil sehr tiefen und zum Teil intensiv begrünnten Hausgärten und teilweise noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich der Straßenblöcke. Zum anderen tragen aber auch der benachbarte Sportplatz des Mülheimer SV 07 e.V. und

die unbebauten, gehölzreichen Flächen südlich der Straße Saarnberg zum aufgelockerten Gefüge des Quartiers bei.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ befinden sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers, der EPV-Grundstücke GmbH. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 139 sowie Flur 7, Flurstücke 195 und 131 in der Gemarkung Saarn.

2. Rechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der von den Räten der Städte der Planungsgemeinschaft beschlossene, vom Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (Oberste Landesplanungsbehörde) mit Auflagen am 18.11.2009 genehmigte Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) legt als Ziel der Raumordnung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest und stellt nach § 5 BauGB Wohnbauflächen dar. Die Rechtswirksamkeit des RFNP wurde im Amtsblatt von Mülheim an der Ruhr am 30.04.2010 veröffentlicht.

Somit entsprechen die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ der räumlichen Zielaussage des RFNP.

Der RFNP ersetzt damit den Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) vom 15.12.1999 in der Fassung zum 07.12.2005 sowie den seit dem 15.03.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich - Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 ist das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ als „zugeordneter Bereich“ des Siedlungsschwerpunktes Saarn dargestellt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Vorhabengebiet wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ erstmals formell beplant. Planungs- und Baurecht, das parallel zu diesem Verfahren aufgehoben werden müsste, besteht nicht.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Innenbereich Fängerweg/Wintgensweg/Großenbaumer Straße/Saarner Straße ist seit Jahrzehnten auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Innenentwicklung dieses Bereiches wurde Anfang der 1960er Jahre mit der Errichtung der Wohnhäuser Fängerweg 1 bis 17 begonnen. Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße. Diese Erschließungsfläche endet in einem Wendeplatz.

Von hier aus sollte die öffentliche Erschließung Ende der 1990er Jahre in einer 2. Bauphase nach Norden fortgesetzt werden. Hierzu konnte seinerzeit die eigentumsrechtliche Regelung mit einer Nachbarin nicht erzielt werden.

In Verlängerung der öffentlichen Strichstraße Fängerweg wurden daher zunächst im Jahr 2000 die Häuser Fängerweg 7a und b sowie 9a und b als II-geschossige Baukörper errichtet. Die Erschließung erfolgt über einen per Baulast öffentlich-rechtlich gesicherten Wohnweg-Stich, der nach den Richtlinien und Vorgaben der Stadt Mülheim an der Ruhr entsprechend den Anforderungen an eine öffentliche Erschließungsfläche errichtet wurde.

Durch den Ankauf einer Teilfläche aus Flurstück 139 durch den Vorhabenträger, die EPV - Grundstücke GmbH, Größenbaumer Straße 15, Mülheim an der Ruhr, kann nunmehr die seinerzeitige Planung weiter umgesetzt werden: in Verlängerung des Gebäudebestandes sind auf der nordwestlichen Seite des Wohnweges eine Hausgruppe mit 3 Wohneinheiten und auf der südöstlichen Seite ein Doppelhaus vorgesehen.

Die Baukörper sollen als II-geschossige Gebäude mit Satteldach (2. Vollgeschoss im Dachgeschoss) in Stil, Ausführung, Abmessung und Firsthöhe den Bestandsgebäuden Fängerweg 7 a und b und 9 a und b angepasst werden. Sie stellen eine Abrundung der Gesamtmaßnahme dar.

Die Erschließung dieser Neubebauung soll über einen öffentlichen Wohnweg erfolgen, der in einer Wendeanlage (dimensioniert für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) endet. Hierfür ist es erforderlich, die private Erschließung der Gebäude Fängerweg 7a/b und 9a/b mit in das Vorhaben-gebiet einzubeziehen und ebenfalls als öffentlichen Wohnweg festzusetzen.

4. Darlegung der Ziele und Zwecke

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet soll entsprechend der geplanten Bebauung und Nutzung als Reine Wohngebiete in den Teilbereichen WR₁ und WR₂, festgesetzt werden. Entsprechend der Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der für die Neubebauung eine reine Wohnnutzung vorsieht, sollen die ausnahmsweise in reinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung liegt - ohne Berücksichtigung der Realteilung - insgesamt unter 0,3. Durch die geplante Grundstücksbildung ergeben sich Einheiten unterschiedlicher Größe. Für das Mittelhaus der Hausgruppe in WR₁ ergibt sich auch unter Anrechnung des externen Garagengrundstückes die höchste Grundflächenzahl. Diese liegt immer noch um 0,35, so dass als Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die erforderliche Grundstücksbildung entsprechend eine GRZ = 0,4 festzusetzen ist.

Über die II-geschossige Bauweise ergibt sich somit eine Geschossflächenzahl von 0,8. Dabei befindet sich das obere Vollgeschoss der Wohnhäuser bereits im Dachgeschoss. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlage mit einer relativen Höhe von rd. 9,5 m durch die Festsetzung der maximalen First- und Drempelhöhen beschränkt.

Damit werden die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Reine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 gut eingehalten und eine lockere Bebauung unter Beibehaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur gewährleistet.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabengebietes sollen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden. Sie orientieren sich in ihrer Größe an der geplanten Bebauung und lassen einen geringfügigen Spielraum für die Detailplanung von Statik, Fassadenaufbau und Wärmedämmung.

Durch Hauseingangsüberdachungen sollen zur maßvollen Fassadengliederung und -gestaltung die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen.

4.4 Bauweise

Das Vorhaben sieht in Anlehnung an den umliegenden Siedlungscharakter in dem Wohngebiet WR₁ die Errichtung einer Hausgruppe mit drei Wohneinheiten und im WR₂ die Errichtung eines Doppelhauses vor. Die Neubebauung ist als II-geschossige Bauweise vorgesehen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt. Die Gebäude sollen in Anlehnung an die unmittelbaren Nachbarhäuser traufständig orientiert und mit Satteldach ausgeführt werden. Zur besseren Wohnraumausnutzung im Dachgeschoss sollen Dachgauben zulässig sein.

4.5 Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Vorhabengebietes ist bauordnungsrechtlich pro Wohneinheit ein PKW-Stellplatz nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Zuordnung soll die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Für die 5 geplanten Wohneinheiten stehen 6 Garagen zur Verfügung. Jeder Wohneinheit innerhalb des Vorhabengebietes wird somit mindestens eine Garage zugeordnet. Die Garagen befinden sich im Wesentlichen in den seitlichen Grenzabständen der Gebäude. Die Garagenflächen wurden von den Verkehrsflächen um mindestens 5,0 m abgerückt festgesetzt, so dass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen notwendigen Stellplatz im Sinne des § 51 BauO NRW. Er trägt lediglich der Tatsache Rechnung, dass in zahlreichen Einfamilienhaushalten Bedarf für das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges vorhanden ist. Hierbei wird der private Zufahrtsbereich genutzt und der öffentliche Verkehrsraum der Wohnstraße gleichermaßen entlastet. Innerhalb des geplanten öffentlichen Wohnweges sind zusätzlich 2 Parkplätze vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass das geplante Stellplatz- und Parkplatzangebot den zukünftigen Bedarf gut abdecken wird, zumal eine gute Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftige Bevölkerung des Wohngebietes gegeben ist.

Die Müllstandorte innerhalb des Vorhabengebietes sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Aus diesem Grund sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, zulässig.

4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Vorhabengebiet wird über die bestehende öffentliche Stichstraße des Fängerweges sowie das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation, Abfallentsorgung etc.) erschlossen.

Die innere Erschließung des Vorhabengebietes soll über einen öffentlichen Wohnweg fortgesetzt werden. Dieser Wohnweg endet im Norden in einer Wendeanlage, die teilweise aus öffentlicher und privater Verkehrsfläche besteht. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) sieht bei der Planung von Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen die Möglichkeit vor, Garagenzufahrten für Wendevorgänge mit zu nutzen. Von dieser Möglichkeit soll im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fängerweg - O 34(v)“ Gebrauch gemacht werden. Aus diesem Grund sollen die äußeren Teilflächen der Wendeanlage als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die künftigen Nutzungsansprüche an dieser privaten Verkehrsflächen werden durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit geregelt (siehe Planzeichnung). Diese Rechte sind grundbuchrechtlich zu sichern. Des Weiteren ist es aus straßenplanerischer Sicht nach der RAST erforderlich, im Bereich der Wendeanlage zusätzlich zur festgesetzten Verkehrsfläche eine 1m-Freihaltezone für das Wenden der Müllfahrzeuge ein

zuhalten. Diese 1 m-Freihaltezone ist für Fahrzeugüberhänge notwendig und von festen Einbauten freizuhalten. Im Vorgartenbereich ist für diese Zone eine Bepflanzung mit Bodendeckern möglich.

Durch eine festgesetzte Höhenkote wird die Höhenlage der geplanten Trassenführung in Anpassung an die geplanten Hochbauten fixiert. Zu dem nördlich angrenzenden Grundstück ergibt sich im Bereich des öffentlichen Wohnweges der Bedarf des Geländeausgleiches von rd. 0,5 m, der im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt wird. Dieser Bereich soll als private Grünfläche festgesetzt werden und dient gleichzeitig als 1 m-Freihaltezone der Wendeanlage. Gleichzeitig schafft diese private Grünfläche eine Pufferzone zum nördlich an das Vorhabengebiet angrenzende Gartengrundstück, um auf Wunsch des Eigentümers rechtlich eine Belegenheit der nördlich angrenzenden Freifläche an dem geplanten öffentlichen Wohnweg auszuschließen. Zusätzlich wird am nördlichen Ende der Wendeanlage ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit ist eine weitere Erschließung des Innenbereichs zusätzlich ausgeschlossen und für die nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Eigentümer entfallen auch zukünftige Erschließungsbeitragskosten. Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes. Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die Wendemöglichkeit für zweiachsige Müllfahrzeuge sowie die Andienung mit Fahrzeugen der Feuerwehr.

Die Entwässerung der fünf Wohneinheiten erfolgt über die Verlängerung des vorhandenen Mischwasserkanals innerhalb des öffentlichen Wohnweges nach Norden. In diesen soll aufgrund der Bodenbeschaffenheit und nach Rücksprache mit dem Amt für Abwasserbeseitigung auch das Regenwasser aus dem Vorhabengebiet entwässert werden.

4.7 Begrünungs-/Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Aus städtebaulicher Sicht und zur Minderung der Eingriffswirkungen der Planung sollen innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Begrünungs-/Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Dachflächen der Garagen sollen dauerhaft extensiv mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung begrünt werden. Des Weiteren sollen die Abstellflächen und Nebenanlagen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich durch eine dauerhafte Begrünung besser in das Wohnumfeld eingebunden werden.

Zur Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum sind die beiden innerhalb des öffentlichen Wohnweges vorhanden Straßenbäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Ein weiterer Straßenbaum ist aus gestalterischer Sicht anzupflanzen.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung und damit die bessere Einbindung in das Wohn

umfeld sollen die Wohnwege, Garagenzufahrten und die Zuwegungen in Pflaster ausgeführt und Einfriedungen im Vorgartenbereich ausgeschlossen werden. Antennen, Satelliten-Anlagen und Sonnenkollektoren sind bereits im näheren Umfeld vorhanden, so dass die Errichtung dieser Anlagen auch für die Neubebauung zulässig sein soll.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages freiwillig zum Ausgleich der Eingriffe gemäß vorliegender Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Dabei können die Festsetzungen zur Begrünung der Garagendächer i.S. von Minimierungsmaßnahmen angerechnet werden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden damit ausgeglichen.

5. Umweltbelange

Das geplante Vorhaben erfüllt alle Voraussetzungen zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet. Die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser, Albert, Bielefeld GbR. Bochum, geprüften und abgewogenen Umweltbelange werden nachfolgend aufgeführt.

Gleichwohl der Möglichkeit, im Rahmen eines „Bauleitplans der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu verzichten, wurde alternativ zur Anwendung der Baumschutzsatzung eine entsprechende Bewertung durchgeführt. Der Vorhabenträger erklärt sich zur freiwilligen Übernahme der danach berechneten Kompensationsmaßnahme bereit. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die EPV-Grundstücke GmbH beabsichtigt einen im Jahr 2000 begonnenen 1. Bauabschnitt am Fängerweg in Saarn durch Verlängerung des Wohnweges nach Norden um ca. 22 m durch einen 2. Bauabschnitt zu erweitern. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 139 und Flur 7, Flurstücke 195 und 131 in der Gemarkung Saarn und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.847 m² auf.

Es sollen ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten und eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten in gleicher Architektur und Gestaltung wie die im Jahre 2000 errichteten Doppelhäuser errichtet werden. Entsprechend sind die geplanten Hauptbaukörper als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach (zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss) in Gestaltung, Ausführung, Abmessung und Firsthöhe den Bestandsgebäuden Fängerweg 7a, 7b, 9a, 9b angepasst. Für den ruhenden Verkehr sind Garagen vorgesehen.

Die Entwässerung der fünf Wohneinheiten erfolgt über die Verlängerung des vorhandenen Mischwasserkanals innerhalb des öffentlichen Wohnweges nach Norden. In diesen soll auch das Regenwasser aus dem Vorhabengebiet entwässert werden.

Die Dachflächen der Garagen sollen dauerhaft extensiv mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß den Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung begrünt werden. Des weiteren sollen die Abstellflächen und Nebenanlagen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich durch eine dauerhafte Begrünung besser in das Wohnumfeld eingebunden werden. Zur Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum sind die beiden innerhalb des öffentlichen Wohnweges vorhanden Straßenbäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Ein weiterer Straßenbaum ist aus gestalterischer Sicht anzupflanzen.

Das Baurecht soll durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 neben anderen Belangen u.a. auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Gutachten soll die Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung durch eine systematische Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange geschaffen werden. Das Gutachten gliedert sich in zwei Bestandteile:

- Aufnahme von Natur und Landschaft für den von der Planung betroffenen Siedlungsbereich
- Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5.2 Planerische Vorgaben

5.2.1 Landschaftsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

5.2.2 Geschützte und schutzwürdige Biotope

Innerhalb des Vorhabengebietes liegen keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des LANUV.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft

5.3.1 Beschreibung des Bewertungsverfahrens

Nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr wird die Biotoptypenkartierung nach der Bewertungsmethode „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (Stand Mai 2001) durchgeführt.

Jede Fläche des Vorhabengebietes wird einem der in der Biotoptypenwertliste (s. 4.2, 4.3 der Arbeitshilfe) aufgezählten Biotoptypen zugeordnet. Die erhobenen Daten werden in eine Tabelle gemäß Teil A des Formblattes (s. 4.1 der Arbeitshilfe) eingetragen. Jeder Biotop erhält eine Flächennummer, einen Code und Biotoptyp, und den der Biotoptypenwertliste entnommenen Grundwert A. Der Grundwert, der sich insbesondere durch die Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit bestimmt, wird anhand einer Skala von 0 bis 10 Punkten festgelegt.

Der Grundwert der Biotoptypenwertliste bewertet den Regelfall; bei folgenden stark abweichenden Fällen können Korrekturfaktoren berücksichtigt werden:

- bei atypischer Ausprägung des Biotoptyps (Kap. 4.4 der Arbeitshilfe)
- bei Störeinflüssen durch angrenzende Nutzungen
- bei besonderer Bedeutung einer Fläche für den Biotopverbund
- bei besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der Gesamtwert eines Biotoptyps errechnet sich aus der Multiplikation des Grundwertes A (Spalte 4) und des Korrekturfaktors (Spalte 5). Soweit kein Korrekturfaktor verwendet wird, entspricht der Gesamtwertfaktor dem Grundwert A.

5.3.2 Naturräumliche Gliederung und geologische Verhältnisse

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

5.3.3 Tiere und Pflanzen

5.3.3.1 Bestandsaufnahme

Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV) versteht man die höchstentwickelte natürliche Pflanzengesellschaft (Klimaxgesellschaft), die sich ohne den Einfluss und das Zutun des Menschen aufgrund der abiotischen Standorteigenschaften Relief, Boden- und Wasserhaushalt sowie der klimatischen Gegebenheiten auf der Fläche einstellen würde (TÜXEN 1956, TRAUTMANN 1973). Die potentiell natürliche Vegetation setzt sich in Mitteleuropa - Extremstandorte wie z. B. Felsköpfe und Hochmoore ausgenommen - aus Waldgesellschaften zusammen.

Im Bereich des Vorhabengebietes würde sich bei natürlichen abiotischen Verhältnissen der Flattergras-Buchenwald ausbreiten. Diese Pflanzengesellschaft zeichnet sich durch Arten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Espe (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) aus.

Reale Vegetation und Biotoptypen

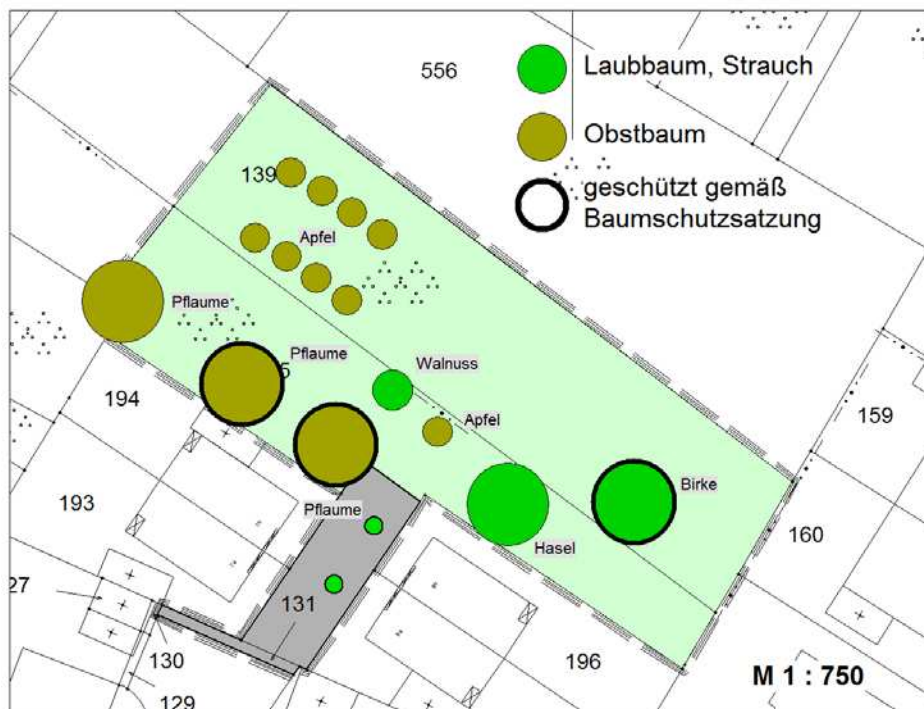
Die flächendeckende Erfassung der Biotoptypen/Vegetationsstrukturen erfolgte im Februar 2010 nach der Biotoptypenwertliste der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Danach ist das Baugebiet als strukturarmer Ziergarten (Biotoptyp 4.1) einzustufen. Die nördliche Gartenparzelle wird charakterisiert durch eine gepflegte Rasenfläche. Im westlichen Teil stehen einige Niederstammobstbäume, die teilweise abgängig sind. In den Randbereichen sind vereinzelt Ziergehölze angepflanzt worden. Erwähnenswert ist eine Sand-Birke (*Betula pendula*) im östlichen Bereich der Gartenparzelle. Die südliche, an die vorhandene Bebauung am Fängerweg anschließende Gartenparzelle wurde ursprünglich ebenfalls als Rasenfläche genutzt, eine Pflege hat in diesem Bereich in letzter Zeit nicht mehr stattgefunden. In den Randbereichen stehen noch einige Gehölze:

- drei ältere Pflaumenbäume
- ein junger Walnussbaum
- ein junger Apfelbaum
- eine Hasel (*Corylus*)

Die Birke (Stammumfang > 60 cm) sowie zwei Pflaumenbäume (Stammumfang > 100 cm) sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt.

Gehölzbestand innerhalb des Vorhabengebietes:



Tiere

Die zu bebauenden Flächen werden aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungsraumes von überwiegend ubiquitären Tierarten bewohnt. Einige planungsrelevante Fledermaus- bzw. Vogelarten können den Raum zur Jagd bzw. Nahrungssuche nutzen, eine Nutzung des Gebietes als Fortpflanzungsstätte ist auszuschließen. Das Gebiet besitzt als Habitat insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung (s. auch Kap. 5.3.3.2).

5.3.3.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Rechtliche Grundlagen

Die Anforderungen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Danach ist zu beurteilen, ob als Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Zugriffsverbote von § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG verletzt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gibt es zudem ein Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. In dieser Zeit sind erhebliche Störungen verboten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Bei den wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist es verboten, die Pflanzen selbst, ihre Entwicklungsformen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Als besonders geschützte Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) gelten

- Arten des Anhangs A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97 - EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV),
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG - Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie),
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL)

Streng geschützte Arten sind besonders geschützte Arten, die

- in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EUArtSchV),
- in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder
- in der Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV

aufgeführt sind (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG).

Artenschutz in der Bauleitplanung

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG ist § 44 Abs. 1 im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, wenn Arten des Anhangs IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, betroffen sind. Bei anderen besonders geschützten Tierarten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote grundsätzlich nicht vor.

Ein Verstoß gegen das Verbot von § 44 Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da ein Bebauungsplan ein Vorhaben nicht direkt zulässt, werden durch den Plan die Verbotsstatbestände nicht direkt ausgelöst, d.h. eine evtl. erforderlich werdende Ausnahme von den Verboten (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) ist erst im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen. Die Gemeinde hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch zu prüfen, ob die Voraussetzung zur Umsetzung des Planes aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet ist, d.h. ob die Erteilung einer Befreiung möglich ist. Um die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes zu gewährleisten, ist es erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Voraussetzungen für eine Befreiung darzulegen.

Dazu sind folgende Arbeitsschritte zu erbringen:

- Ermittlung der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Wirkungen
- Erhebung der im Wirkungsbereich liegenden Lebensstätten der geschützten Arten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist v.a. zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden. Dieses ist dann der Fall,

- wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können,
- oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Die Erheblichkeit einer Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG hängt ab von der Schwere des Eingriffs und der Störungsempfindlichkeit einer betroffenen Art. Dabei ist zu berücksichtigen, ob es sich um eine temporäre (baubedingte) oder eine dauerhafte (betriebsbedingte) Störung handelt.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Maßnahmen zu berücksichtigen, durch die die Verbotstatbestände vermieden werden können. Dabei kann es sich entweder um Vermeidungsmaßnahmen wie die Beschränkung der Bauzeiten oder um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) handeln. Die vorgezogenen Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Ein

griffs wirksam sein und im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen.

Planungsrelevante Arten

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für Nordrhein-Westfalen hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Diese Arten werden in Nordrhein-Westfalen „planungsrelevante Arten“ genannt.

Unter den streng geschützten Arten gelten alle Arten als „planungsrelevant“, die in NRW mit rezenten Vorkommen vertreten sind oder regelmäßig als Durchzügler oder Wintergäste auftreten. Unter den europäischen Vogelarten gelten alle Rote Liste-Arten der Gefährdungskategorien 0, 1, R, 2, 3, I sowie Koloniebrüter als „planungsrelevant“. In NRW ist für diese Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Alle übrigen europäischen Vogelarten befinden sich in Nordrhein-Westfalen derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand, d.h. diese Arten sind bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.

Die planungsrelevanten Arten für das Vorhabengebiet können dem Fachinformationssystem (FIS) des LANUV entnommen werden. Danach sind für das Untersuchungsgebiet (Messtischblatt 4507) Arten der folgenden Tiergruppen zu untersuchen:

- Säugetiere
- Amphibien und Reptilien
- Vögel
- Käfer

In der Tabelle ist der Schutzstatus (streng bzw. besonders geschützt) sowie der Erhaltungszustand in der biogeografischen Region (atl.=atlantische Region, kont.=kontinentale Region) aufgeführt. Beim Erhaltungszustand sind drei Stufen (Ampelbewertung) zu unterscheiden.

G	günstiger Erhaltungszustand
U	ungünstiger / unzureichender Erhaltungszustand
S	ungünstiger / schlechter Erhaltungszustand

Im Jahr 2008 wurde die Rote Liste der gefährdeten Vogelarten Nordrhein-Westfalens aktualisiert. Folgende Vogelarten werden zusätzlich aufgeführt:

- Baumpieper (*Anthus trivialis*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)
- Heringsmöwe (*Larus fuscus*)
- Kuckuck (*Cuculus canorus*)

- Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)
- Mittelmeermöwe (*Larus [c.] michahellis*)
- Rothalstaucher (*Podiceps grisegena*)
- Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*)
- Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*)
- Weißwangengans (*Branta leucopsis*).

Von den aufgeführten Arten sind die Koloniebrüter Heringsmöwe, Mittelmeermöwe und Mehlschwalbe sowie die arealbedingt seltenen Arten Rothalstaucher und Weißwangengans bereits als planungsrelevant eingestuft worden. Die anderen aufgeführten Arten (Baumpieper, Feldlerche, Feldsperling, Kuckuck, Waldlaubsänger und Waldschnepfe) sind zukünftig im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten. Da vom LANUV bisher keine Angaben über das Vorkommen dieser Arten auf Messtischblattniveau vorliegen, werden alle Arten in die folgende artenschutzrechtliche Betrachtung einbezogen.

Von den im Messtischblatt 4507 aufgeführten Vogelarten ist die Wiesenschafstelze nach der Roten Liste NRW (2008) nicht mehr gefährdet und somit im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht zu betrachten.

Übersicht über die planungsrelevanten Arten im Messtischblatt 4507:

Planungsrelevante Art	Status	Anh. FFH-RL / eur. Vogelart	streng geschützt	bes. ge- schützt	Erh.-zustand	
					atl.	kont.
Säugetiere						
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G	G
Großer Abendsegler	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	U	U
Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G	U
Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G	G
Wasserfledermaus	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G	G
Zweifarbfl. Fledermaus	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G	G
Zwergfledermaus	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G	G
Amphibien und Reptilien						
Geburtshelferkröte	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	U	U
Kammolch	Art vorhanden	Anh. II, Anh. IV	§§	§	G	U
Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G	G
Kreuzkröte	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	U	U
Zauneidechse	Art vorhanden	Anh. IV	§§	§	G↓	G↓
Vögel						
Baumfalke	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	U	U
Eisvogel	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Graureiher	sicher brütend	eur. Vogelart		§	G	G
Grünspecht	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Kiebitz	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Kleinspecht	sicher brütend	eur. Vogelart		§	G	G
Mäusebussard	sicher brütend	eur. Vogelart		§	G	G
Rauchschwalbe	sicher brütend	eur. Vogelart		§	G↓	G↓
Rebhuhn	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	U	U

Planungsrelevante Art	Status	Anh. FFH-RL / eur. Vogelart	streng geschützt	bes. ge- schützt	Erh.-zustand	
					atl.	kont.
Schleiereule	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Sperber	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	eur. Vogelart	§§	§	G	U
Teichhuhn	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Teichrohrsänger	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Turmfalke	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Turteltaube	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	U↓	U↓
Waldkauz	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Waldohreule	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	G	G
Wanderfalke	sicher brütend	eur. Vogelart	§§	§	U↑	S↑
Wiesenpieper	sicher brütend	eur. Vogelart		§	G↓	G↓
Wiesenschafstelze	sicher brütend	eur. Vogelart		§	G	G
Zwergtaucher	Wintergast	eur. Vogelart		§	G	G
Käfer						
Hirschkäfer	Art vorhanden	Anh. II	§§	§	U	U

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Säugetiere

Für das Messtischblatt 4507 werden 7 Fledermausarten als planungsrelevant eingestuft. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist das Vorkommen von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der o.g. Arten ausgeschlossen. Es ist jedoch möglich, dass das Vorhabengebiet zum Jagdrevier der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus gehört. Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Jagdrevier in seiner Struktur verändert, im Bereich der zukünftigen Gartenflächen bleiben die Jagdmöglichkeiten erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Amphibien und Reptilien

Für das Messtischblatt 4507 führt das LANUV 4 planungsrelevante Amphibienarten (Geburts- helferkröte, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch und Kreuzkröte) sowie die Zauneidechse auf. Aufgrund fehlender Strukturen ist ein Vorkommen innerhalb des Vorhabengebietes ausgeschlossen. Die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind deshalb nicht erfüllt.

Vögel

Ein Brutvorkommen der für das Messtischblatt 4507 aufgeführten planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Baugebietes kann ausgeschlossen werden. Für einige Arten kann das Gebiet als Teil des Nahrungshabitates fungieren (s. Tab. 3).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Auswirkungen auf die planungsrelevanten Vogelarten

Planungs-relevante Art	Vorkommen im Vorhabengebiet	Artenschutz gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG
Baumfalke Mäusebussard Turmfalke Wanderfalke Sperber	evtl. Teil des Nahrungs- habitates verschiedener Greife (Sperber, Turmfal- ke)	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Schleiereule Steinkauz Waldkauz Waldohreule	evtl. Teil des Nahrungs- habitates (Steinkauz)	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Grünspecht Kleinspecht Kuckuck	evtl. Teil des Nahrungs- habitates (Kleinspecht, Grünspecht)	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Waldlaubsänger Waldschnepfe	weder Brut- noch Nah- rungsbiotop, Vorkommen der Art im Vorhabenge- biet ausgeschlossen	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Rauchschwalbe	evtl. Teil des Nahrungs- habitates	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Turteltaube	evtl. Teil des Nahrungs- habitates	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Kiebitz Baumpieper Wiesenpieper Rebhuhn Feldlerche Feldsperling	weder Brut- noch Nah- rungshabitat, Vorkommen der Art im Vorhabenge- biet ausgeschlossen	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Eisvogel Graureiher	weder Brut- noch Nah- rungshabitat, Vorkommen der Art im Vorhabenge- biet ausgeschlossen	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern
Teichrohrsänger Teichhuhn Zwergtaucher	weder Brut- noch Nah- rungsbiotop, Vorkommen der Art im Vorhabenge- biet ausgeschlossen	keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- , Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich somit nicht verschlechtern

Käfer

Der Hirschkäfer wird für das Messtischblatt 4507 als planungsrelevante Art aufgeführt. Aufgrund fehlender Strukturen ist ein Vorkommen innerhalb des Vorhabengebietes ausgeschlossen. Die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind deshalb nicht erfüllt.

Hinweise für die Bauleitplanung

Besondere Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht sind nicht erforderlich.

Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

5.3.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die geplante Bebauung führt zu einer Umnutzung der Gartenflächen. Zudem gehen durch das Vorhaben einige heimische Bäume verloren. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes sind keine empfindlichen oder schützenswerten Tierarten betroffen. Insgesamt sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu prognostizieren.

5.3.4 Boden- und Wasserhaushalt

5.3.4.1 Bestandsaufnahme

Nach der Bodenkarte NRW haben sich im Untersuchungsgebiet in Abhängigkeit von dem Ausgangsgestein und den bodenbildenden Faktoren Relief, Klima, Wasser, Vegetation, Bodenleben und Nutzungseinflüssen natürlicherweise Pseudogley-Braunerden entwickelt. Die aus Geschiebelehm mit Deckschicht aus Sandlösslehm entstandenen Sandböden zeichnen sich durch eine mittlere bis geringe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit aus.

Die Böden können durch anthropogene Einflüsse wie

- Störungen des Bodengefüges
- Schad- und Nährstoffeinträge durch Dünger und Pflanzenschutzmittel etc.

in ihren natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt sein.

Für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise auf einen Altlastverdacht bzw. Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

Das Grundwasser steht tiefer als 20 dm an. Die sandige Deckschicht ist durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt, während der tonig-lehmige Untergrund kaum Wasser durchlässt. Deshalb kann in 4 bis 8 dm Staunässe auftreten.

Detailliertere Angaben über die Böden im Vorhabengebiet lassen sich dem Baugrundgutachten (Borchert +Lange, 1999) entnehmen, das für die Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke erstellt wurde:

Unter der ca. 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht wurde eine 0,4 bis 0,6 m starke schwach schluffige, stark feinsandige Mittelsandschicht erbohrt. Die Sande sind oberflächennah locker, mit zunehmender Tiefe mitteldicht bis dicht gelagert. Der darunter anstehende Sandstein ist im Schichtenhaupt stark verwittert.

Grundwasser wurde nicht erbohrt, an einer Stelle wurden in 1,80 m Tiefe Vernässungen festgestellt, was auf die wasserstauenden Gesteinsschichten zurückzuführen ist. Die Höhenlage dieses Horizontes kann in Abhängigkeit von der jahreszeitlich bedingten Niederschlagsintensität schwanken. Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) der oberflächennahen Schichten beträgt ca. $2,5 \cdot 10^{-6}$ m/s, eine Versickerung ist somit ohne zusätzliche Maßnahmen nicht möglich.

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht betroffen.

5.3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die mit der Bebauung der Grundstücke verbundene Flächenversiegelung führt zum irreversiblen Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens. Dadurch werden gewachsene Bodenstrukturen und damit die Bodendynamik, ökologische Kreisläufe sowie der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und die Versickerungsrate verringert. Die vorgesehene Garagendachbegrünung trägt dazu bei, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Der Eingriff wird dadurch gemindert.

Von der Planung sind weder schutzwürdige Böden noch bedeutende Grundwasservorkommen betroffen. Insgesamt sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu prognostizieren.

5.3.5 Klima und Lufthygiene

5.3.5.1 Bestandsaufnahme

Makroklima

Das Untersuchungsgebiet gehört dem nordwestdeutschen Klimaraum an, der überwiegend vom maritimen Klima mit mäßig warmen Sommern und milden Wintern geprägt wird. Gelegentlich setzen sich kontinentale Einflüsse mit längeren Phasen hohen Luftdrucks durch, was im Sommer zu höheren Temperaturen und Trockenwetterlagen und im Winter zu längeren Kälteperioden führen kann. Die Niederschläge verteilen sich relativ gleichmäßig über das Jahr, wobei die Werte in den Sommermonaten Juni/Juli etwas höher als im Jahresmittel liegen. Laut Klimaatlas von Nordrhein-Westfalen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Lufttemperatur Januar:	1 - 2°C
Lufttemperatur Juli:	17 - 18°C
Jahresmitteltemperatur:	9,5 - 10°C
Durchschnittliche Dauer der Vegetationsperiode (Tagesmittel > 5°C):	260 - 270 Tage
Mittlere Sonnenscheindauer pro Jahr:	1.400 - 1.500 Std.
Mittlere Niederschlagshöhe (Januar):	70 - 80 mm
Mittlere Niederschlagshöhe (Juli):	80 - 90 mm
Mittlere Niederschlagshöhe (Jahr):	800 - 850 mm
Verdunstungssumme über Gras (Haude) von Mai bis September:	400 - 450 mm
Hauptwindrichtung:	Süd / Südwest

Klimatope

Das Vorhabengebiet ist aus klimatischer Sicht dem Klimatop "Stadttrandklima" zuzurechnen. Dabei handelt es sich um Bereiche mit einer lockeren Bebauung und einer relativ guten Durchgrünung. Hieraus resultiert eine nur schwache Ausprägung von Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch sowie gute bioklimatische Bedingungen sind in der Regel gewährleistet.

5.3.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird sich die lokal-klimatische Situation geringfügig verändern. Durch die Bauweise, die sich an die angrenzenden Bebauungsstrukturen anpasst, wird der Luftaustausch weiterhin gewährleistet.

Aufgrund des geringen zusätzlichen Fahrzeugaufkommens sowie der zu erwartenden geringen Zunahme der Hausbrandemissionen sind keine gravierenden Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zu erwarten.

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die Bebauung wirkt sich nur in untergeordnetem Umfang aus. Das Schutzgut Luft und Klima wird somit durch das Bauvorhaben nicht erheblich beeinflusst.

5.3.6 Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren

Unter dem Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sind Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen zu verstehen.

Aufgrund der Komplexität von Ökosystemen sowie der geringen allgemeinen Erkenntnisse stellt sich eine gesamtheitliche, ökosystemare Betrachtung in der Regel als schwierig dar. Im Rahmen dieser Untersuchung ist es deshalb nur möglich, die bekannten, landschaftsraumtypischen Wechselbeziehungen aufzuzeigen, wie z. B. der Einfluss der Filterfähigkeit der Böden auf die Empfindlichkeit des Grundwassers oder die Bedeutung von Kaltluftbahnen für das Wohlbefinden der Menschen.

Die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktionen der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse, durch die u.a. auch durch die Vegetationsstrukturen beeinflusst werden.

Über den schutzgutbezogenen Ansatz werden somit die Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren mit erfasst und beurteilt, beispielweise die Auswirkungen der Gehölzverluste auf das faunistische Artenspektrum oder die klimatischen Verhältnisse.

5.3.7 Landschaft

Das Vorhabengebiet ist von Siedlungsflächen umgeben und hat für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Eine Betroffenheit des Landschaftshaushaltes ist somit nicht gegeben.

5.3.8 Biologische Vielfalt

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

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

Nach dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt von 1992 sind für die biologische Vielfalt solche Ökosysteme und Lebensräume von Bedeutung, „die über eine große Vielfalt, zahlreiche endemische oder bedrohte Arten oder Wildnis verfügen, die von wandernden Arten benötigt werden, die von sozialer, wirtschaftlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung sind oder die repräsentativ oder einzigartig sind oder mit entscheidenden evolutionären oder anderen biologischen Vorgängen im Zusammenhang stehen.“

Daneben sind Arten und Gemeinschaften wichtig, „die bedroht sind, die wildlebende Verwandte domestizierter oder gezüchteter Arten sind, die von medizinischem, landwirtschaftlichem oder sonstigem wirtschaftlichen Wert sind, die von sozialer, wissenschaftlicher oder kultureller Bedeutung sind, die für die Erforschung der Erhaltung und nachhaltigen Nutzung der biologischen Vielfalt, z.B. als Indikatorarten, von Bedeutung sind.“

Die sich ergebenden Anforderungen, soweit sie für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, sind durch die Bestimmungen zum Artenschutz sowie durch die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz abgedeckt. Die biologische Vielfalt ist ein zentrales Kriterium zur Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna und deren Lebensräume. Ihre Beurteilung ist deshalb ein wichtiger Bestandteil der Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen der Leis

tungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Ein eigenständiger Prüfmaßstab neben den im Rahmen der Eingriffsregelung anzuwendenden Bewertungsverfahren ist nicht erforderlich.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

5.4.1 Wohnen und Wohnumfeld

5.4.1.1 Bestandsaufnahme

Die zu bebauende Fläche wurde bisher als Privatgärten genutzt. Die angrenzenden Grundstücke werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich einschließlich der zu bebauenden Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Vorhabengebiet ist durch Verkehrslärm von der nordöstlich gelegenen Saarner Straße und der westlich/nordwestlich gelegenen Großenbaumer Straße L 138 vorbelastet (s. Kap. 5.4.1.2).

5.4.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Auswirkungen auf Wohn- und Wohnumfeldfunktion ergeben sich vor allem durch Lärmimmissionen.

5.4.1.2.1 Belastungen durch Straßen- und Schienenverkehr gemäß Lärmminde- rungsplanung (LMP)

Aus der Lärmminde-rungsplanung (LMP) liegen für das Vorhabengebiet detaillierte Schallimmissions- und Konfliktbetrachtungen vor. Demnach ist das Vorhabengebiet durch Straßenverkehrslärm sowie durch Schienenverkehrslärmimmissionen der Straßenbahn vorbelastet:

Straßenverkehrslärm tags:

Entsprechend den Daten der LMP ist tags im Vorhabengebiet flächendeckend mit Immissionspegeln von mindestens ≥ 50 bis ≤ 60 dB(A) zu rechnen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags wird dementsprechend durchgehend überschritten.

Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 59 B(A) tags sind jedoch nicht zu erwarten, so dass hier nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist.

Straßenverkehrslärm nachts:

Für überwiegende Teile des Vorhabengebietes ist nach Datenlage der LMP nachts mit Immissionspegeln von mindestens ≥ 45 bis ≤ 50 dB (A) zu rechnen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird dementsprechend durchgehend überschritten.

Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts sind je

doch nicht zu erwarten, so dass hier nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist.

Schienenverkehrslärm:

Die Immissionspegel des Straßenbahnverkehrs liegen tags als auch nachts unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete. Der Schienenverkehrslärm ist im Vorhabengebiet zwar deutlich wahrnehmbar, leistet aber nur einen geringen Beitrag zum Gesamtschallimmissionspegel der wesentlich durch den Straßenverkehrslärm bestimmt wird.

5.4.1.2.2 Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der vorliegenden Daten der Lärminderungsplanung (LMP) wurde ein Schallgutachter zur Beurteilung der Geräuschimmissionen erstellt (Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, 2010).

Westlich bzw. nordwestlich des Vorhabengebietes verläuft die Großenbaumer Straße als Landstraße 138 in einem Mindestabstand von circa 40 m von Norden nach Südwesten. Die Fahrbahndecke besteht aus Asphaltbeton. Bei der Berechnung wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Verkehrsbelastung 2005 (DTV)	7.818 Kfz/24h
zulässige Höchstgeschwindigkeit, v_{zul}	50 km/h
Verkehrsmenge pro Stunde, tags (M_t)	453 Kfz/h
LKW-Anteil, tags (p_t)	0,9 %
Emissionspegel, tags ($L_{m,E,T}$)	58,1 dB(A)
Verkehrsmenge pro Stunde, nachts (M_n)	72 Kfz/h
LKW-Anteil, nachts (p_n)	1,3 %
Emissionspegel, nachts ($L_{m,E,N}$)	50,4 dB(A)

Die Saarner Straße liegt nordöstlich des Vorhabengebietes und verläuft hier in einem Mindestabstand von circa 80 m von Norden nach Südosten. Die Fahrbahndecke besteht ebenfalls aus Asphaltbeton. Bei der Berechnung wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Verkehrsbelastung 2005 (DTV)	15.842 Kfz/24h
zulässige Höchstgeschwindigkeit, v_{zul}	50 km/h
Verkehrsmenge pro Stunde, tags (M_t)	917 Kfz/h
LKW-Anteil, tags (p_t)	1,4 %
Emissionspegel, tags ($L_{m,E,T}$)	61,5 dB(A)
Verkehrsmenge pro Stunde, nachts (M_n)	146 Kfz/h
LKW-Anteil, nachts (p_n)	2,0 %
Emissionspegel, nachts ($L_{m,E,N}$)	53,9 dB(A)

Für den bestehenden Abschnitt des Fängerweges wird von folgenden Verkehrsdaten ausgegangen:

Befestigung	Asphaltbeton
zulässige Höchstgeschwindigkeit, v_{zul}	30 km/h
Verkehrsmenge pro Stunde, tags (M_t)	6,3 Kfz/h
Emissionspegel, tags ($L_{m,E,T}$)	36,5 dB(A)
Verkehrsmenge pro Stunde, nachts (M_n)	1 Kfz/h
Emissionspegel, nachts ($L_{m,E,N}$)	28,6 dB(A)

Aufgrund des vorgesehenen Verbundpflasters sind für den geplanten Abschnitt folgende Werte zugrunde zulegen:

Befestigung	Verbundpflaster
zulässige Höchstgeschwindigkeit, v_{zul}	30 km/h
Verkehrsmenge pro Stunde, tags (M_t)	6,3 Kfz/h
Emissionspegel, tags ($L_{m,E,T}$)	39,5 dB(A)
Verkehrsmenge pro Stunde, nachts (M_n)	1 Kfz/h
Emissionspegel, nachts ($L_{m,E,N}$)	31,6 dB(A)

5.4.1.2.3 Auswirkungen auf die zukünftige Wohnnutzung durch Lärmimmissionen

In Bezug auf die zukünftige Wohnbebauung kommt das Lärmgutachten zu folgenden Ergebnissen: Tagsüber ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Mit Ausnahme der Nordwestfassaden und Dachgeschosse der Wohnhäuser im westlich orientierten Planbereich wird der Orientierungswert von tags 50 dB(A) mehr oder weniger eingehalten. Die Überschreitungen um 1,6 dB(A) können jedoch als geringfügig eingestuft werden. In den Nachtstunden liegt dagegen an den überwiegenden Fassaden teilweise eine deutliche Überschreitung des Orientierungswertes (max. 44 dB(A)) von nachts 40 dB(A) vor. Besondere Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich, da das erforderliche Schalldämmmaß durch den Einbau von Fenstern mit einer handelsüblichen Isolierverglasung erreicht wird.

5.4.1.2.4 Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung

Die geplante Wohnbebauung verursacht einen Zusatzverkehr auf dem Erschließungsstich Fängerweg (s. Kap. 5.4.1.2.1), nachteilige Lärmverhältnisse an der vorhandenen Bebauung Fängerweg sind jedoch nicht zu erwarten. An allen repräsentativ untersuchten Fassaden mit unmittelbarer Ausrichtung zu dem Straßenzug werden die Orientierungswerte unterschritten. An den Gebäuderückseiten ist die durch den Erschließungsstich verursachte Belastung ohne Bedeutung, was ebenfalls für die hieran anschließende Bebauung Wintgensweg gilt.

5.4.1.2.5 Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkung der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsfor

schung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel) gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie von < 35 dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort zeitweise ein Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

Aus dem näheren Umfeld (<500m) des Vorhabengebietes liegen Fluglärmbeschwerden vor.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter Hinweis Nr. 8 aufgenommen.

5.4.2 Erholung und Freizeit

Das Vorhabengebiet hat für die Erholung und Freizeit keine Bedeutung, Beeinträchtigungen dieser Funktion ergeben sich somit nicht.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Beurteilung der Wechselwirkungen

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen

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

zu berücksichtigen.

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

5.7 Zusammenfassung

Die EPV-Grundstücke GmbH beabsichtigt einen im Jahr 2000 begonnenen 1. Bauabschnitt am Fängerweg in Saarn durch Verlängerung des öffentlichen Wohnweges nach Norden um ca. 22 m durch einen 2. Bauabschnitt zu erweitern. Es sollen ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten und eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten in gleicher Architektur und Gestaltung wie die im Jahre 2000 errichteten Doppelhäuser errichtet werden.

Das Baugebiet liegt auf zwei Grundstücken, die bisher als Ziergarten genutzt wurden. Beide Flächen werden durch große Rasenflächen charakterisiert. Im westlichen Teil des nördlichen Grundstücks stehen einige Niederstammbobstbäume, die teilweise abgängig sind. In den Randbereichen sind vereinzelt Ziergehölze angepflanzt worden. Erwähnenswert ist eine Sand-Birke im östlichen Bereich der Gartenparzelle. In den Randbereichen des südlichen Grundstücks stehen drei ältere Pflaumenbäume, ein junger Walnussbaum, ein junger Apfelbaum sowie eine Hasel.

Die Birke (Stammumfang > 60 cm) sowie zwei Pflaumenbäume (Stammumfang > 100 cm) sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt.

Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch die zusätzliche Flächenversiegelung sowie den Verlust der Bäume. Flächen mit bedeutenden Funktionen sind von der Planung nicht betroffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch das Vorhaben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen ergeben.

6 Planungsalternativen

Nullvariante

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fängerweg - O 34(v)“ sieht im Anschluss an die vorhandene Bebauung die Errichtung von 5 Wohneinheiten vor. Die geplante Bebauung soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ausgeführt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht damit den bauplanungsrechtlichen Zielvorstellung der Nachverdichtung bestehender Bauzusammenhänge vor baulicher Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Ein Verzicht auf die geplante Bebauung würde die Möglichkeit der geplanten maßvollen Innenentwicklung verhindern.

Zusätzliche Überplanung der nördlichen Freifläche

Nördlich des Vorhabengebietes erstrecken sich weitere, nicht baulich genutzte Freiflächen. Da der Eigentümer eine Bebauung ablehnt, soll die baurechtliche Überplanung dieser Fläche nicht weiter verfolgt werden.

7 Allgemeine Hinweise

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fängerweg - O 34(v)“ wird die Öffentlichkeit durch allgemeine Hinweise insbesondere auch auf die Belange

- Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz,
 - Abfallentsorgung,
 - Baumschutz,
 - Kampfmittelbeseitigung,
 - Löschwasserversorgung,
 - Denkmalschutz,
 - vorhandene Leitungen und Kanäle im Vorhabengebiet,
 - Fluglärm und
 - Bergbau
- aufmerksam gemacht.

8 Strukturdaten und Verwaltungsangaben

Flächenbilanz

Wohnbaufläche	rd. 1.456 m ²
Private Grünfläche	rd. 16 m ²
Private Verkehrsfläche	rd. 53 m ²
Wohnweg geplant	rd. 166 m ²
Wohnweg vorhanden	rd. 156 m ²
Vorhabengebiet gesamt	rd. 1.847 m ²

Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen

Folgende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen liegen als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fängerweg - O 34(v)“ vor:

- Gutachten zur Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Abschlussbericht des Büros für Landschafts- und Freiraumplanung Leser, Albert, Bielefeld GbR, Bochum, Mai 2010 - eingeflossen als Kapitel 5 der Begründung
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Büros für Landschafts- und Freiraumplanung Leser, Albert, Bielefeld GbR, Bochum, Abschlussbericht Mai 2010
- Schalltechnisches Gutachten SI-MH 10/054/03 der Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Stand 17. März 2010
- Baugrundgutachten Fängerweg, Beratende Ingenieure für Umwelt + Geotechnik Borchert + Lange, Stand 12. April 1999.



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planzeichnung (Blatt 1)

" Fängerweg - O 34 (v) "

Gemarkung: Saarn Flur: 1,7 Maßstab: 1:250

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565)

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863, 975)

Stand: 02.2010

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR_{1,2} Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲ nur Hausgruppen zulässig

▲ nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl
0.8 Geschossflächenzahl
II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
■ private Verkehrsflächen (Teil der Wendeanlage)
▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

■ private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

● zu erhaltende Bäume
● anzupflanzende Bäume

Gestalterische Festsetzungen
nach § 86 BauO NRW

↔ Firstrichtung
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit
■ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
Ga Garagen
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■ 79.5 Höhe des geplanten Kanaldeckels über NHN
--- Freihaltestreifen für die Wendeanlage

Sonstige Signaturen

— vorhandene Flurstücksgrenzen
○ — Leitung (unterirdisch)
○ vorhandene Bäume
--- empfohlene Aufteilung der Nutzung
● 78.6 Höhenpunkt m über NHN
P empfohlene Parkflächen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Oberbürgermeisterin Schriftführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:
Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, I.V.
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung I.A.

Amtsleiter Beigeordnete Dipl. Ing. Architekt
Volker Bussmann

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag der:

EPV-Grundstücke GmbH
GF Eike Bussmann
Großenbaumer Straße 15
45481 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208/422041-43

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

Mülheim an der Ruhr, den
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung,
Kataster und Wohnbauförderung
I.A.

(Linke)
Vermessungsdirektor

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

Mülheim an der Ruhr, den

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

Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Auslegung
des Entwurfes dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die
Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
beschlossen.

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

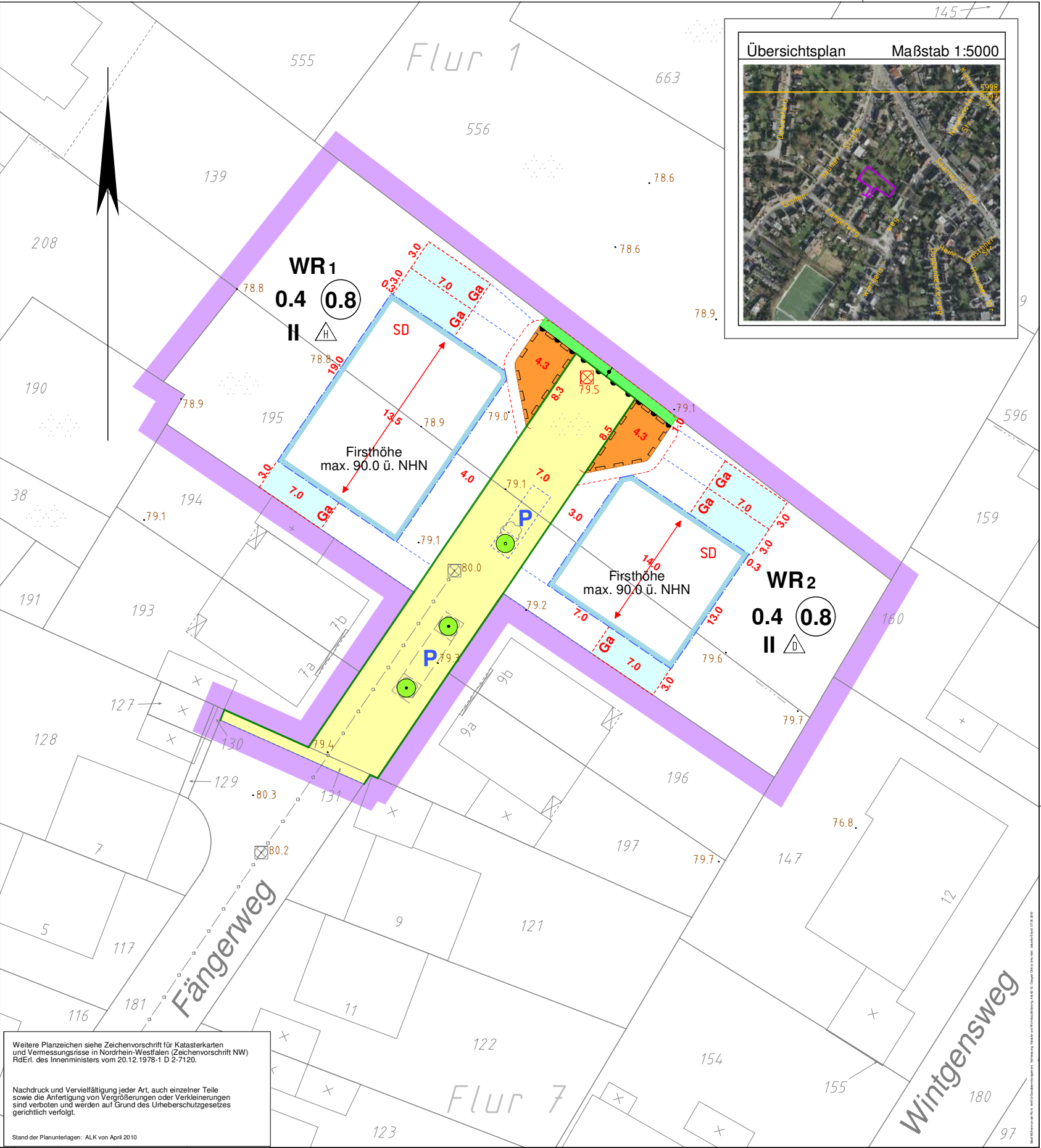
Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die
Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sind mit der
Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die
Stadt Mülheim an der Ruhr vom
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

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

(Linke)
Vermessungsdirektor



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

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

Stand der Planunterlagen: ALK von April 2010



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planzeichnung (Blatt 1)

" Fängerweg - O 34 (v) "

Gemarkung: Saarn

Flur: 1,7

Maßstab: 1:250

Der Bebauungsplan besteht aus **2** Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist bekrundet.

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863, 975)

Stand: 02.2010

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR1-2 Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 nur Hausgruppen zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

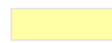
Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

 Geschossflächenzahl

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 private Verkehrsflächen (Teil der Wendeanlage)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

 private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 zu erhaltende Bäume

 anzupflanzende Bäume

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

 Firstrichtung

 Satteldach

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit

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

 Garagen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Höhe des geplanten Kanaldeckels über NHN

 Freihaltestreifen für die Wendeanlage

Sonstige Signaturen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 Leitung (unterirdisch)

 vorhandene Bäume

 empfohlene Aufteilung der Nutzung

 Höhenpunkt m über NHN

 empfohlene Parkflächen



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planzeichnung (Blatt 2)

" Fängerweg - O 34 (v) "

Anlage 7 zur Drucksache
Nr. V 010 / 0735 - 01

Gemarkung : Saarn
Flur : 1, Flurstück : aus 139
Flur : 7, Flurstück : 195

M. 1:250

Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Durchführungs-
vertrag geregelt.



Straßenansicht Doppelhäuser



Giebelansicht



Giebelansicht



Straßenansicht Reihenhäuser

Zeichenerklärung

	vorhandene Bebauung		private Grünflächen
	vorhandene Gebäudenutzung		Zuwegung / Zufahrt
	vorhandene Geschosshöhe		befestigte Fläche der Wende- anlage auf Privatgrundstück
	vorhandener Stellplatz		Wohnweg Bestand
	vorhandene Garage		Wohnweg geplant
	Parkplatz		Baum vorhanden
	geplante Bebauung		Begrünung geplant
	geplante Gebäudenutzung		
	geplante Geschosshöhe		
	geplante Garage		

--- Flurgrenze
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mülheim an der Ruhr, den 18.05.2010

Architekturplanung:
Volker Bussmann Dipl.-Ing. Architekt
Großenbaumer Straße 15
45481 Mülheim an der Ruhr
Tel. +49 208 / 422041 - 43, Fax +49 208 / 428753

Unterschrift:

Vorhabenträger:
EPV - Grundstücke GmbH
Großenbaumer Straße 15
45481 Mülheim an der Ruhr

Unterschrift:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Fängerweg - O 34 (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Projektbeschreibung

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

Vorhabenträger: EPV-Grundstücke GmbH
Großenbaumer Straße 15, 45481 Mülheim an der Ruhr

Architekt: ARCHITEKTUR VOLKER BUSSMANN
Volker Bussmann, Dipl.-Ing. Architekt
Großenbaumer Straße 15, 45481 Mülheim an der Ruhr



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger, die EPV-Grundstücke GmbH, beabsichtigt, den im Jahr 2000 begonnenen 1. Bauabschnitt Fängerweg 7a, 7b, 9a, 9b (2 Doppelhäuser mit angebauten Garagen) durch Verlängerung des vorhandenen Wohnweges nach Norden um ca. 22 m durch einen 2. Bauabschnitt zu erweitern.

Es sollen ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten und eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten in gleicher Architektur und Gestaltung wie die im Jahre 2000 errichteten Doppelhäuser errichtet werden. Entsprechend sind die geplanten Hauptbaukörper als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach in Gestaltung, Ausführung, Abmessung und Firsthöhe den Bestandsgebäuden Fängerweg 7a, 7b, 9a, 9b angepasst. Die Baukörper stellen eine Abrundung der Gesamtmaßnahme dar.

Die gartenseitigen Terrassen in einer Tiefe von ca. 2,50 m werden in Bangkirai-Dielen ausgeführt; die Sichtschutzwand zwischen den Terrassen als Holzwand mit einer Höhe von ca. 1,80 m und einer Tiefe von ca. 3,60 m.

Für den ruhenden Verkehr sind Garagen vorgesehen.

Die geplante Entwässerung der 5 Wohneinheiten erfolgt über den in dem öffentlichen Wohnweg zu verlegenden Straßenkanal. In diesen soll auch das Regenwasser/Niederschlagswasser entwässert werden.

Zusammenfassung der Projektdaten

Gebäudeart	Einfamiliendoppelhaus (2 WE) und Hausgruppe (3 WE)
Nutzung	5 Wohneinheiten
Grundfläche	ca. 76 m ² (je Wohneinheit ohne Garagen)
Unterkellerung	ja
Gründung	Flachgründung " Weiße Wanne"
Fassade	WDVS-System, Wärmedämmverbundsystem, Putz (hell)
Fenster	Kunststoff
Dachform	Wohnhäuser: Satteldach Garagen: Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
Dacheindeckung	Wohnhäuser: Betondachsteine Garagen: bituminöse Dacheindeckung

Neu geplante Wohnhäuser / Doppelhaus (2WE)

Projektstand Februar 2010



Erdgeschoss



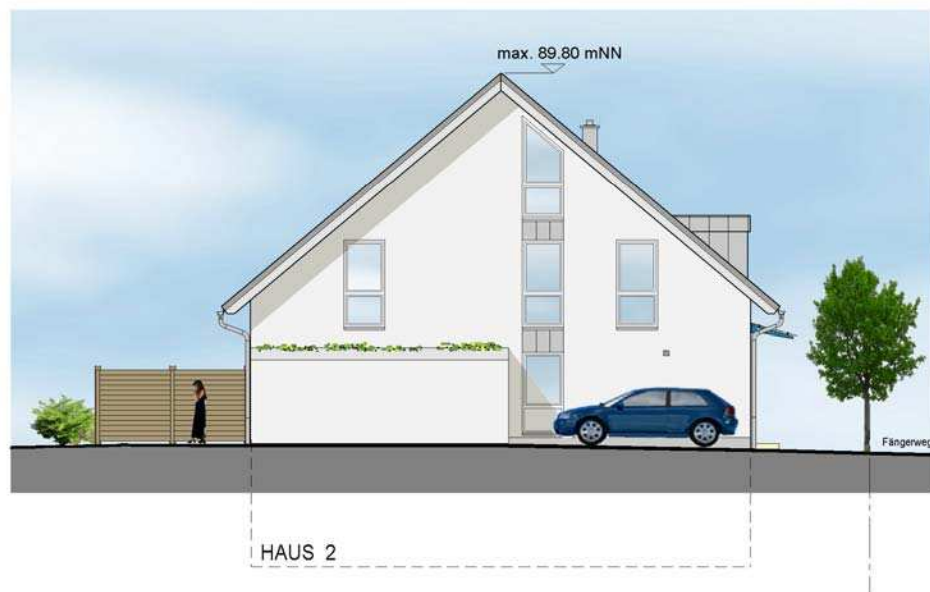
Straßenansicht



Giebelansicht Haus 5



Gartenansicht

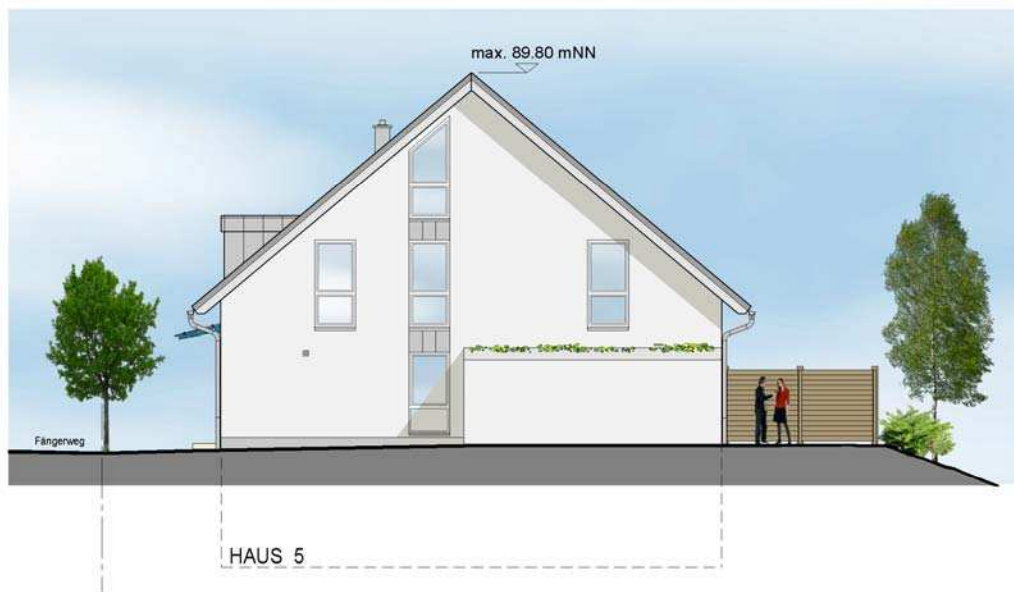


Giebelansicht Haus 2





Straßenansicht



Giebelansicht Haus 5



Gartenansicht



Giebelansicht Haus 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Fängerweg – O 34 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 06.07.2010 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Entwurfsfassung) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 10.08.2010 bis einschließlich 10.09.2010 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.04.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 28.02.2011 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Satzungsfassung) 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 14.04.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

