

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Augustastraße - Q 22/I (v)"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22 / I (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Styrum

Textliche Festsetzungen

Verfahrenstand:

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

Vorhabenträger: TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Dinxperloer Str. 18-20, 46399 Bocholt

Planungsbüro: La Città Stadtplanung, Bethlehemer Str. 10a, 50126 Bergheim



Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22/I (v)“

I Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Überschreitung der Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB
i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 1.2 Gebäudesockel § 9 Abs. 3 BauGB
Innerhalb der Wohngebiete darf die Oberkante des Gebäudesockels (Sockelhöhe) im Mittel an der den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten, gemessen an der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage, 0,5 m nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Höhe ist die Mitte der Gebäudeseite maßgebend.

2. Carports und Garagen

- 2.1 Carports, Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- 2.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

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

- 3.1 Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 3.2 Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- GFL** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GF** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- G** Gehrecht zugunsten der Anlieger (Mistweg)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der BAB 40 vorbelastet. Daraus resultiert die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Für das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der Augustastrasse Lärmpegelbereich II festgesetzt. Für den Bereich der Nordfassade gilt ab dem 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich III.

5.2 Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen

Innerhalb der so OOO gekennzeichneten Fassadenbereiche sind in Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Lüftung ermöglichen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen.

6. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Für die Hauptbaukörper sind nur Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 42° zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Einzelhaus (E) südlich des Flurstücks Nr. 193.

Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch in ihrer Gesamtbreite der Hausgruppe nur bis zu 1/2 der Trauflänge.

Die geeigneten Dachflächen sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Garagen und Carports können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

II. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 1a BauGB

In Ergänzung zu den außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

1. Es wird empfohlen, jeweils einen mittelkronigen Baum je Grundstück zu pflanzen. Geeignet sind insbesondere einheimische Laubbäume (s. Pflanzenliste 1 des Landschaftspflegerischen Begleitplans HAACKEN + HAMMERMANN, APRIL 2005) oder Obstbäume (s. Pflanzlisten der Stadt Mülheim gemäß Koordinierungsausschuss „Obstwiesenschutz NRW“).
2. Es wird empfohlen, auf den im Maßnahmenplan des landschaftspflegerischen Begleitplanes dargestellten Flächen als Einfriedung lebende geschnittene Hecken aus einheimischen Laubholzarten anzupflanzen (s. Pflanzenliste 2 des Landschaftspflegerischen Begleitplans).
3. Es wird empfohlen, Müllboxen und Carports sind entsprechend der Pflanzenliste mit Hecken- oder Kletterpflanzen (Pflanzenliste 2/3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans HAACKEN + HAMMERMANN, APRIL 2005) zu begrünen.
4. Zum Schutz und zur Erhaltung von Einzelbäumen sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 zu beachten.
5. 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. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RASLP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.
6. Die im Bereich des Plangebietes angetroffenen anthropogenen Auffüllungen bis 0,3/0,5 m unter Geländeoberkante (GOK) sind vor Baubeginn auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und ggf. aufzunehmen und ordnungsgemäß nach dem Landesabfallgesetz NRW auf eine Erddeponie zu verbringen. Die Arbeiten sind durch einen Gutachter zu begleiten. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

7. Zum Schutz des Bodens ist vor Durchführung der Bau-
maßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene
Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und
am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einset-
zen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.
8. Im Bereich des Plangebietes kann das Niederschlagswas-
ser versickert werden. Die Versickerung erfolgt über Ri-
golen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das
Grundwasser bzw. Gewässer ist in jedem einzelnen Fall
ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Un-
teren Wasserbehörde/Amt für Umweltschutz der Stadt
Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

III Allgemeine Hinweise

1. Bodendenkmäler

§§ 15 und 16 DSchG NRW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Boden-
denkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz
NRW wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations-
und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von
Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die aus-
führenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeige-
pflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denk-
malbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Boden-
denkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen wer-
den. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unver-
ändert zu erhalten.

2. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräum-
dienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ.

Die Luftbildauswertung kann jedoch nicht als Garantie für
die Freiheit von Bombenblindgängern gewertet werden,
da im Umfeld Sprengtrichter festgestellt worden sind. Bei
der Durchführung von Bauarbeiten ist entsprechende
Vorsicht geboten.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrun-
gen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu
erstellen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht
durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im
gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In
diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu
benachrichtigen.

3. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und He-
cken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu be-
achten.

4. Abfallentsorgung

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

5. Ausbau der Planstraße

Die Privatstraße ist straßenverkehrsrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes mit den sich daraus ergebenden Folgen der §§ 5 b StVG und § 45 Abs. 5 StVO.

Die Privatstraße ist als Feuerwehrezufahrt gemäß Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) auszuführen und entsprechend auszuschildern.

Die notwendigen Beschilderungen werden auch im Durchführungsvertrag geregelt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22 / I (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Styrum

Begründung und Umweltbericht

Verfahrenstand:

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

Vorhabenträger: TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Dinxperloer Str. 18-20,
46399 Bocholt

Planungsbüro: La Città Stadtplanung, Bethlehemmer Str. 10a, 50126 Bergheim



Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1. Bisheriges Verfahren

2. Räumliche und strukturelle Situation

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes
- 2.3 Nachbarschaft und Umfeld
- 2.4 Eigentumsverhältnisse

3. Rechtliche Situation

- 3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
- 3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)
- 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 3.4 Bebauungsplan
- 3.5 Sanierungsgebiet

4. Projektbeschreibung

5. Ziele und Zwecke der Planung

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- 6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise
- 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung
- 6.3 Erschließung
- 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7. Schalltechnische Untersuchungen

- 7.1 Verkehrslärm
- 7.2 Gewerbelärm

8. Ver- und Entsorgung

9. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10. Städtebauliche Kenndaten

11. Kosten- und Realisierungsrahmen

12. Planungsalternativen

Teil B Umweltbericht

Begründung

Teil A

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 01.12.2005 den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22(v)“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr am 15.12.2005 ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Aufgrund der Klage eines Anwohners hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster in einem Eilentscheid am 07.07.2006 beschlossen, den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zur endgültigen Entscheidung über den Normenkontrollantrag auszusetzen. Der Normenkontrollantrag des Anwohners hat aufgrund des Eilentscheides Aussicht auf Erfolg, da die angrenzenden Bewohner der Straße Rosenkamp aufgrund des geplanten Erschließungsstiches einseitig belastet seien. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des gesamten Grundstückes wurde seitens des Gerichtes jedoch nicht angezweifelt.

Aufgrund dieser Sach- und Rechtslage hat der Investor mit Schreiben vom 05.01.2007 ein geändertes Baukonzept, welches auf die seitens des Gerichtes angesprochenen Planmängel eingeht, vorgelegt und die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Die Vorhabenträgerin wird zukünftig nicht mehr das gesamte Plangebiet entwickeln, so dass sich die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes von der des Plangebietes unterscheidet.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ befindet sich im Stadtteil Styrum, südlich der Augustastrasse. Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 3,5 km südöstlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 197 bis 228 aus Flur 13, Gemarkung Styrum. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 2.700 m² auf.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, da das Grundstück südlich des vorhandenen Wohnhauses Augustastrasse 48 nicht mehr durch den Investor entwickelt wird. Im Zuge der Innenentwicklung und zur Arrondierung der städtebaulichen Situation wird auf diesem Grundstück jedoch zukünftig die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage geschaffen.

Die Anbindung ist über die vorhandene Augustastrasse sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Straßen Rosenkamp/Blumenthalstrasse/Alsenstrasse an die Oberhausener Strasse (B 223) und an die Bundesautobahn BAB 40 gegeben. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 200 m Entfernung die Haltestelle der Straßenbahnlinie 112 und in ca. 300 m Entfernung die Bushaltestelle der Linie 129 erreichbar.

2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes „Augustastrasse – Q 22(v)“ wurde das Vorhabengebiet durch eine mit Brombeeraufwuchs verbuschte Gartenfläche mit einzelnen Obstbäumen und Ziersträuchern geprägt. Mit Rechtskraft des Ursprungsplanes sind die Büsche, Sträucher und Obstbäume entfernt worden. Das Plangebiet ist heute als Grünlandfläche zu bezeichnen.

Die nördliche Grenze bildet die Augustastrasse bzw. der bebaute Teil des Grundstückes Augustastrasse Nr. 48 mit Wohnhaus, Garage, Zufahrten, Wegen, Hoffläche und Restgarten. An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen die Gärten der umliegenden Wohnbebauung an.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Süden nach Norden um ca. 0,8 m ab.

2.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse und Frisör befindet sich ca. 250 m südöstlich des Plangebietes an der Oberhausener Strasse / Rosenkamp. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie die Gesamtschule Styrum und die Grundschulen an der Augustastrasse und der Schlägelstrasse.

Das Stadtbild im näheren Umfeld des Plangebietes wird durch eine lockere Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener, ein- bis dreigeschossiger Bauweise vorhanden. Neben einigen eingeschossigen Wohnhäusern findet man vorwiegend Geschosswohnungsbau in zwei- und dreigeschossiger Bauweise. Die Erschließung erfolgt über zweispurige, teilweise in Sackgassen endenden Straßen. Die Augustastrasse wird in Abschnitten von Straßenbäumen gesäumt. Der hohe Durchgrünungsgrad der Umgebung resultiert auch aus den benachbarten Grünflächen westlich der Blumenthalstrasse und unbebauten, gehölzreichen Flächen östlich der Strasse Rosenkamp.

Zur Wahrung der Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden im Vorfeld zur Änderung des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22 (v)“

nochmals eine Ortsbegehung und ein Kartenvergleich durchgeführt. Auf dem Flurstück 104 besteht im Anschluss an das Wohnhaus, zum Plangebiet hin, ein eingeschossiger Anbau (Wintergarten). Da dieser Anbau noch nicht in das amtliche Kataster übernommen worden ist, dieser für die Abwägung jedoch von Belang ist, wurden die Umrisse aus der Baugenehmigung in die Planunterlagen übertragen.

Im Rahmen der Begehung ist festgestellt worden, dass die angrenzenden Grundstückseigentümer inzwischen, aus Gründen des Sicht- und Eigentumsschutzes, zum Plangebiet hin ca. 1,8 m – 2,0 m hohe Holzflechtzäune aufgestellt haben.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastraße – Q 22/I (v)“ befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers - Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, 46399 Bocholt. Dieses sind die Flurstücke 197 - 228 aus Flur 13, Gemarkung Styrum. Teile der Flurstücke 220, 223, 224, 225 und 226 und das Flurstück 228 werden bis zum Satzungsbeschluss an die bisherige Eigentümerin der Flächen rückveräußert, so dass dieser Bereich zwar innerhalb des Plangebiets, aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

3. Rechtliche Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich - Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 liegt das Plangebiet im ‚Kernbereich‘ des Teilraumes Styrum und wird im Teilraumentwicklungskonzept Styrum (1997) als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 15.03.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst den Bereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastraße – Q 22(v)“ vom 07.12.2005. Parallel zu diesem Verfahren wird die Aufhebung des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

3.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Mülheim an der Ruhr – Styrum vom 06.10.1992.

4. Projektbeschreibung

Die Fa. Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, 46399 Bocholt ist für die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastraße – Q 22/I (v)“ betroffenen Flächen im Grundbuch als Eigentümerin, mit dem Vorbehalt der Planreife, eingetragen. Zukünftig werden jedoch Teile der Flurstücke 220, 223, 224, 225 und 226 und das Flurstück 228 veräußert und nicht mehr im Besitz der Vorhabenträgerin sein. Entsprechende vertragliche Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss getroffen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt demnach nur 7 der 8 geplanten Hauseinheiten selbst zu errichten. Das verbleibende Grundstück, südlich angrenzend an das bebaute Grundstück Augustastrasse 48, wird daher im Vorhaben- und Erschließungsplan und von der Durchführungsverpflichtung gemäß den vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrages ausgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Realisierung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, die in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl (Krüppelwalmdach) und die Fassaden als Verblendmauerwerk (gebrannte Ziegel) ausgeführt wird. Hierbei werden vier Wohneinheiten in Form von zwei Doppelhäusern und drei Wohneinheiten in Form von einer Reihenhaushausgruppe realisiert.

Die Oberflächen der Hauszuwegungen, Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sollen in Betonsteinkleinpflaster ausgeführt werden.

Die geplanten Garagen sind als Stahlbetonfertiggaragen vorgesehen. Je nach Wunsch der Erwerber können aber auch Carports errichtet werden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ folgt die Stadt Mülheim an der Ruhr dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen Flächen an der Augustastrasse einer Wohnnutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nicht optimiert sondern orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der Umgebung.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern sowie mit einem Einzelhaus vorgesehen. Die im Süden geplante Hausgruppe wurde gegenüber der Ursprungsplanung um eine Einheit von bisher 4 Häusern auf 3 Reihenhäuser reduziert. Die Herausnahme eines Reihenhauses bedeutet zugleich, dass im Innenbereich nur noch 6 Hauseinheiten mit den dazugehörigen Garagen und Stellplatzflächen zulässig sind und dementsprechend auch die Fahrverkehre abnehmen. Bei der Anzahl der noch zu erwartenden Fahrbewegungen sind für die Angrenzer keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Die Erschließung im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung an der Augustastrasse erfolgt unmittelbar von der nördlich angrenzenden Augustastrasse. Die Bebauung im Innenbereich wird insgesamt von der zu errichtenden privaten Erschließungsstraße aus erschlossen.

Gegenüber der Ursprungsplanung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ die Planstraße in westlicher Richtung, bis auf die östlich Grenze des Flurstücks 193 (Augustastrasse 48) verschoben sowie auf die Errichtung einer Wendeanlage verzichtet. Mit der Verschiebung der Planstraße und dem Verzicht der Wendeanlage wird eine wesentliche Entlastung der Nachbarschaft erreicht.

Die Bebauung ist entsprechend der umgebenden Struktur jeweils traufständig zur Augustastrasse bzw. zur vorgelagerten Erschließungsfläche hin vorgesehen. Auf Grund der geänderten Erschließung und der reduzierten Anzahl der geplanten Gebäude wird die Bebauung soweit von den Nachbargrenzen abgerückt, dass im Innenbereich und in südlicher Richtung die Hausgärten der geplanten Bebauung an die vorhandenen Gärten der Nachbarn angrenzen. Die geplanten Hausgärten sind bis auf eine Doppelhausgruppe nach Süden ausgerichtet.

Die vorliegende Planung ist unter Wahrung des nach wie vor im Stadtteil Styrum bestehenden Bedarfs an kostengünstigen Eigenheimen für Familien entwickelt worden.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Wohngebäude zulässig.

Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausformen ‚Einzelhäuser‘, Doppelhäuser‘ und ‚Hausgruppe‘ festgesetzt. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter und ermöglicht die gewünschte Durchlässigkeit auch im Sinne der Klimaanalyse.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete / Allgemeine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4; GFZ: 0,8) nicht erreicht. Die Planung bleibt mit 650 m² überbaubarer Grundstücksfläche weit (ca. 30%) unterhalb der zulässigen Flächengröße. Eine weitere Vergrößerung der Grundstücke ist rechtlich nicht begründbar und würde zudem den Zielen der Planung entgegenstehen, wonach an dem Standort die Voraussetzungen zur Errichtung von kostengünstigen Eigenheimen für Familien geschaffen werden sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft so festgesetzt, dass die seitlichen Grenzabstände im hinteren Bereich des Plangebietes über das gesetzliche Maß von 3,0 m hinaus gehen. Durch die großzügigen Grenzabstände entsteht ausreichend Platz zur Anpflanzung einer Hecke als Sichtschutz zwischen der Neubebauung und der vorhandenen Bebauung. Die Vorhabenträgerin wird zur Anpflanzung dieser lebenden Hecken entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Vorhabengebietes verpflichtet. Die Anpflanzung erfolgt in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Anpflanzung der Hecke im Bereich des Grundstückes außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes obliegt dem zukünftigen Bauherren des Einzelhauses. Auch hier ist die Anpflanzung zu gegebener Zeit mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr abzusprechen; nähere Regelungen erfolgen im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus bieten die großzügigen Grenzabstände ausreichend Platz zur Anlage eines Mistweges für die Reihenhausergruppe. Durch diese zusätzliche fußläufige Erschließung besteht die Möglichkeit, die Gärten der Reihenhäuser auch von hinten andienen zu können.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1,50 m für außen liegende Vordächer zugelassen.

Die geplanten Häuser sind in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl (Krüppelwalmdach) und die Fassaden als Verblendmauerwerk (gebrannte Ziegel) geplant. Mit der Ausführung eines kleinen Krüppelwalmes wird die jeweilige Giebelwandseite gegliedert und zudem soll der optische Eindruck der Höhe der Gebäudewand gemindert werden. Die Gestaltung orientiert sich unter dem Gesichtspunkt Einfügung und Arrondierung weitgehend an dem im Siedlungsumfeld vorhandenen Bestand. Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Gestaltungsvorschrift zu den Dachflächen (Krüppelwalmdach, 35° - 42° Dachneigung, einheitliches Material und Farbe) aufgenommen.

Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie sind jedoch in ihrem Maß auf 1/2 der Trauflänge einer Hausgruppe beschränkt, um eine gestalterische Unterordnung dieser Gebäudeteile zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt, bis auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgenommene Grundstück, für alle übrigen überbaubaren Grundstücksflächen die Hauptfirstrichtungen parallel zur vorgelagerten Erschließungsfläche fest. Für das verbleibende Grundstück soll ein möglichst großer Planungsspielraum auch hinsichtlich der Dachgestaltung verbleiben. Für das Einzelhaus wird daher auf die Festlegung einer Firstrichtung und der Dachform verzichtet. Um aber zu gewährleisten, dass sich das Einzelhaus zukünftig in seiner Höhe der Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes anpasst, wird hierfür eine Firsthöhe von 10,50 m, gemessen an der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage, festgesetzt. Zusätzlich werden für eine einheitliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes, die zulässigen Sockelhöhen beschränkt.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung soll der Einbau von Solaranlagen möglich sein. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes wird im Einzelfall empfohlen.

Des Weiteren werden für die untergeordneten Bauteile wie Carports und Garagen Flachdächer festgesetzt. Die Flachdächer können unter Beachtung der geltenden Richtlinien und technischen Gegebenheiten begründet werden.

In die konzeptionellen Überlegungen wurde auch der Aspekt der Müllentsorgung eingestellt. Um die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes und für die umliegenden Anwohner so gering wie möglich zu halten, wird auf den Ausbau einer Wendeanlage im Innenbereich verzichtet. Da Müllfahrzeuge die Privatstraße wegen der fehlenden Wendeanlage nicht passieren kön-

nen, ist nördlich der Besucherstellplätze eine Müllsammelstelle mit einer Größe von $1,5 \text{ m}^2/\text{WE} = 12 \text{ m}^2$ vorgesehen. Die Müllgefäße sollen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Sammelplatz verbracht werden.

Zur Realisierung dieser Planungsabsicht werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Nebenanlagen, die u.a. der Müllentsorgung dienen, zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen die Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, fachgerecht und dauerhaft einzugrünen.

6.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Norden an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Augustastraße an.

Die geplante Bebauung mit 2 Doppelhaushälften an der Augustastraße wird unmittelbar von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche der Augustastraße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über eine private Verkehrsfläche.

Zur besseren Andienung der Gartenbereiche ist bei der Hausgruppe entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein sogenannter ‚Mistweg‘ mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

Das OVG Münster hatte in seinem Eilentscheid vom 07.07.2006 u.a. gerügt, dass die Planstraße einseitig die Grundstücke an der Straße Rosenkamp belastet. Im Sinne einer gerechteren Abwägung und Verteilung der Lasten wurde daraufhin in der geänderten Planung die Erschließung - auf das Plangebiet bezogen - mittig angeordnet. Mit der Verschiebung der Erschließungsstraße wird bereits eine wesentliche Entlastung der Anlieger der Straße Rosenkamp erreicht.

Um zusätzlich den vorgetragenen Anregungen der angrenzenden Anwohner weitestgehend nachzukommen, wurde die Planung nochmals überarbeitet und auf die bisherige Festsetzung einer Wendeanlage im Innenbereich verzichtet. Da Müllfahrzeuge die Privatstraße wegen der fehlenden Wendeanlage nicht passieren können, wird im Einmündungsbereich der Augustastrasse eine Müllsammelstelle eingerichtet. Innerhalb des Plangebietes findet damit kein Müllladeverkehr statt.

Darüber hinaus wurden die Besucherparkplätze ebenfalls im Norden der Erschließungsstraße vorgesehen, sodass der Innenbereich weitestgehend von Fremdverkehren unbelastet bleibt.

Mit der Verlagerung der Erschließungsstraße ist es zudem weitestgehend möglich, die geplanten Hausgärten an die Ruhezonen der Nachbargrundstücke angrenzen zu lassen. Damit wird

einer wesentlichen Forderung aus dem Eilentscheid des OVG und den Anregungen aus der Nachbarschaft gefolgt.

Die weitestgehende Umsetzung dieser Forderung hat zur Folge, dass die Anordnung der Garagen und Stellplätze nicht unmittelbar an den Gebäuden möglich ist. Sie sind demnach im Plangebiet verteilt festgesetzt, um die Fahrverkehre in dem hinteren Bereich des Plangebietes so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Planstraße ist als Privatstraße vorgesehen, die von der Vorhabenträgerin erstellt wird. Die Vorhabenträgerin wird darüber hinaus für eine ausreichende Beleuchtung entlang der Privatstraße sorgen sowie die Grundstückszufahrten zu den einzelnen Garagen bzw. Häusern herstellen. Die zur Erschließung des Grundstücks außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlichen Rechte werden über eine Grunddienstbarkeit und über Baulast öffentlich rechtlich gesichert. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden dürfen.

Jeder Wohneinheit im Plangebiet wird ein(e) Carport/Garage zugeordnet. Bei der Lage und Anordnung der Garagen wurde den Anregungen der angrenzenden Anwohner Rechnung getragen. Die Garagen mit vorgelagertem Stellplatz wurden von den angrenzenden Hausgärten abgerückt, so dass eine weitestgehende Entlastung von Fahrverkehren, -geräuschen und Abgasen unmittelbar an den Nachbargrenzen gegeben sein wird.

Im gesamten Plangebiet dürfen Carports, Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Garagenflächen wurden von den Verkehrsflächen um mindestens 5,0 m abgerückt festgesetzt, sodass 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 Verkehrsraum der Wohnstraßen gleichermaßen entlastet.

Für die Besucher werden 2 Besucherstellplätze im Plangebiet erstellt. Der Stellplatzschlüssel für die Besucherstellplätze ist 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten. Zudem ist eine gute Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftige Bevölkerung der Wohngebiete gegeben. So ergibt sich bei insgesamt 8 Wohneinheiten ein Bedarf von 2 Stellplätzen für Besucher. Diese Stellplätze sind dauerhaft als Parkplätze für die Allgemeinheit zu kennzeichnen. Die zu-

künftige Pflege und Verkehrssicherungspflicht obliegt der Vorhabenträgerin. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die künftigen Nutzungsansprüche an der privaten Verkehrsfläche werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt:

GFL Planstraße

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Das Geh- und Fahrrecht schafft für die Anwohner, Besucher und sonstigen Anlieger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt und den Zugang in den Innenbereich des Plangebietes.

GF Garagenzufahrten

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger dient lediglich einem eingeschränkten Personenkreis als Zufahrts- und Zugangsfläche zu den Gebäuden bzw. zu den Garagen.

G Mistwege

Gehrecht zugunsten der Anlieger. Dieses Gehrecht wird zur besseren Andienung der Gartenbereiche der Hausgruppe entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen benötigt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Da es sich bei der Erschließungsstraße um eine private Verkehrsfläche handelt, ist die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten per Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.

Zudem sind auch die nicht eingehaltenen Abstandsflächen der Wohnhäuser zu der privaten Erschließungsfläche i.S.v. § 6 BauO NRW per Baulast zu sichern. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

7. Schalltechnische Untersuchung

7.1 Verkehrslärm

Vorbelastung durch die nahegelegene Bundesautobahn A 40

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Autobahn BAB 40 lärmtechnisch vorbelastet.

Wie Immissionsberechnungen aus dem Jahr 2005 (PEUTZ Consult) zeigen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zum Tageszeitraum an den meisten Immissionsorten eingehalten. Zum Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) jedoch - bis auf die nach Süden orientierten Fassaden – an allen anderen Fassaden bis maximal 7dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der BAB 40 sind bereits in Form einer Lärmschutzwand vorhanden. Eine Erhöhung der 4 m hohen Wand ist aber einerseits aus schalltechnischer Sicht wenig wirksam und andererseits aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Daher ergibt sich teilweise die Erfordernis der Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient als „Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ und bezieht sich auf die Fassaden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der Augustastrasse, Lärmpegelbereich II fest. Für den Bereich der Nordfassade gilt ab dem 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich III. (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.1)

Die West-, Nord- und Ostfassaden, deren Fenster nachts in Kippstellung stehen, sind durch die nahegelegene Autobahn Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) zu erwarten. Diese können eine Störung der Nachtruhe bewirken, wenn die Schlafräume in dieser Richtung orientiert liegen. Daher sind für Schlafräume in den gekennzeichneten Bereichen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierdurch darf jedoch keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren. (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.1)

Überprüfung der Auswirkungen der Lärmsituation auf die umgebende Bebauung durch den Zufahrtsverkehr

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Lärmsituation auf die umgebende Bebauung durch den Zufahrtsverkehr innerhalb des Plangebietes wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt (PEUTZ Consult 2007).

Als Grundlage für die Ermittlung der Emissionspegel legen die Gutachter 2 KFZ/je Wohneinheit und je 5 KFZ-Fahrten/Tag zu Grunde. Daraus ergibt sich bei einem Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eine Gesamtfrequentierung auf der Planstraße von ca. 80 Fahrten/Tag. Danach ergeben sich für die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) tags/36 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte gemäß Bundesimmissionschutzverordnung für Wohngebiete von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts werden in der Umgebung eingehalten. (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.1)

Das schalltechnische Ergebnis zeigt deutlich, dass durch den Verkehr auf der Planstraße keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld auftreten wird.

7.2 Gewerbelärm

Südlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Dachdeckerbetrieb, der Teile seines Grundstücks auch zur Lagerung nutzt. Die Auswirkungen des Betriebes auf das Plangebiet sind in einem schalltechnischen Gutachten (PEUTZ März 2005) untersucht worden. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass für das zugrunde gelegte Nutzungsszenario der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird. Im täglichen Betrieb wird der Immissionsrichtwert voraussichtlich an den meisten Arbeitstagen deutlich unterschritten. Nachts finden keine Aktivitäten statt.

Für die geplante Wohnbebauung sind somit durch den Handwerksbetrieb keine Einschränkungen zu befürchten. Auch der Handwerksbetrieb erfährt durch das Heranrücken der geplanten Bebauung aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Einschränkungen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Augustastrasse. Ebenfalls wird ein Anschluss für Erdgas an das in der Augustastrasse vorhandene Rohrnetz der Mülheimer Energiedienstleistungs- GmbH errichtet.

Das anfallende Schmutzwasser, inklusive Straßenentwässerung, wird in den Kanal der Augustastrasse eingeleitet, der nach Angaben des Amtes für Umweltschutz - Abwasserbeseitigung ausreichend dimensioniert ist.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser, Wohnstraße mit geringem Verkehr, Anwohnerstellplätze etc.), welches als gering belastet zu bezeichnen ist, wird in Versickerungsanlagen auf den Grundstücken eingeleitet und damit wie-

der dem Naturhaushalt zugeführt werden. Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind die Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Die innerhalb des Plangebietes angetroffenen anthropogenen Auffüllungen bis 0,3/0,5 m unter Geländeoberkante (GOK) werden unter Aufsicht eines Sachverständigen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hin überprüft und ggf. aufgenommen und ordnungsgemäß nach dem Landesabfallgesetz NRW auf eine Erddeponie verbracht.

Das Niederschlagswasser kann nach Überprüfung und ggf. Abtragung der aufgeschütteten Flächen vor Ort über Rohrrigolen zur Versickerung gebracht werden.

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer in jedem einzelnen Fall ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Norden des Plangebietes, im Nahbereich der Augustastrasse, einen Müllsammelplatz fest. Die Müllgefäße sollen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Sammelplatz verbracht werden.

Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung wird im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt.

9. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan (HAACKEN + HAMMERMANN, April 2005/April 2007) erarbeitet. Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Bei der Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurden in der Planung keine Ausgleichsmaßnahmen in Ansatz gebracht. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastraße Q 22(v)“ bereits auf einer externen Fläche (2.093 m²) innerhalb des Stadtgebietes durchgeführt (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.4.1). Diese Kompensationsmaßnahmen werden nun dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22/I (v)“ zugeordnet.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Bepflanzung und Gliederung des geplanten Wohnquartiers für förderlich erachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt daher die Empfehlungen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan wonach die Grundstücke mit lebenden geschnittenen Hecken eingegrünt und jeweils ein mittelkroniger Baum je Grundstück angepflanzt werden sollten.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wurden Festsetzungen aufgenommen, die den Anteil der Versiegelung in den Vorgärten auf maximal 50% begrenzen. Zudem wurde festgesetzt, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrassen) zulässig sind.

Des Weiteren sollten gemäß den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Müllboxen und Carports mit Hecken- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Diese Empfehlung soll zur Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum und damit zur besseren Einbindung der PKW – Stellplätze und der Abfallbehälter im Wohnumfeld beitragen.

10. Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland	ca. 2.237 m ²
<u>Planstraße</u>	<u>ca. 382 m²</u>
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 2.619 m ²
Anzahl Wohneinheiten (WE)	8
Privater Stellplatzschlüssel	1
Anzahl private Stellplätze	8
Besucherstellplätze	0,25 je WE = 2
Größe des Vorhabengebietes	ca. 2.308 m ²

11. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben kurzfristig in einem Bauabschnitt zu realisieren. Einzelheiten zu den Realisierungsfristen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

12. Planungsalternativen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze vorhanden. Der Bedarf an kostengünstigen Eigenheimen für junge Familien ist im Stadtteil Styrum nach wie vor sehr hoch. Eine weitere Nutzung als Hausgärten ist nicht mehr gewünscht. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, stellt der Flächennutzungsplan das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Innenbereich für Eigenheime zu entwickeln.

Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

Umweltbericht

Teil B

TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG

Dinxperloer Str. 18-20
46399 Bocholt

Umweltbericht – April 2007

**Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AugustasträÙe – Q 22/I (v)“
in Mülheim-Styrum**

HAACKEN

+

HAMMERMANN

Landschaftsarchitekten AKNW

- Dipl. - Ing. Ilona Haacken
- Gertrudisstraße 18
- 42651 Solingen
- Telefon 0212 254 35 06
- Telefax 0212 254 35 02
- Email: iHaacken@t-online.de

www.haacken-hammermann.de

- Dipl.-Ing. Jürgen Hammermann
- Landschaftsarchitekt AKNW
- Südring 26
- 47441 Moers
- Telefon 02841 882345
- Email: j.hammermann@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

- 1 Inhalt und Ziele der Planung
 - 1.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 1.2 Die planungsrechtliche Einbindung des Umweltberichtes
 - 1.3 Planungsrelevante Ziele und gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung; Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen - Gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.1 Lärmimmissionen
 - 2.1.2 Schadstoffimmissionen
 - 2.2 Schutzgut Luft
 - 2.3 Schutzgut Klima
 - 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope
 - 2.4.1 Biotope und einzelne Vegetationselemente
 - 2.4.2 Schutzflächen
 - 2.5 Schutzgut Boden
 - 2.6 Schutzgut Wasser
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 3 Null-Variante (Status-Quo-Prognose)
- 4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen
- 6 Zusammenfassung
- 7 Umweltüberwachung (Monitoring) – gemäß § 4 c BauGB

Literatur- und Quellenverzeichnis

1 Inhalt und Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22(v)“ wurde nach dem Ratsbeschluss am 01.12.2005 am 15.12.2005 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr bekannt gemacht und somit rechtskräftig. Aufgrund einer Normenkontrollklage eines benachbarten Grundstückseigentümers wurde der Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans per Eilentscheid des OVG Münster vom 07.07.2006 bis zur Hauptverhandlung ausgesetzt. Da der Normenkontrollantrag aufgrund der einseitigen Belastung der angrenzenden Bewohner an der Straße Rosenkamp durch die bisherige Lage der geplanten Erschließungsstraße Aussicht auf Erfolg haben könnte, wird auf Grundlage eines geänderten Bebauungsentwurfs das Änderungsverfahren „Augustastraße – Q 22/I (v)“ durchgeführt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des gesamten Grundstückes wurde seitens des Gerichtes nicht angezweifelt.

1.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Augustastraße - Q 22/I (v)“ sieht gegenüber dem ursprünglichen Plan von 2005 die ähnliche, aber zur Wahrung der Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer geänderte Bebauung einer ca. 2.600 m² großen Garten- bzw. Gartenbrachfläche mit zwei Doppelhäusern, einer Reihenhaushausgruppe mit 3 Wohneinheiten sowie einem Einzelhaus jeweils mit Krüppelwalmdächern vor. Im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung ist die Reihenhaushausgruppe im Süden des Plangebietes um eine Wohneinheit reduziert worden. Die Bebauung ist überwiegend nach Süden ausgerichtet. Vorhabenträger ist die Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, die 7 der 8 geplanten Wohneinheiten selbst errichtet. Dieses Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22/I (v)“ detailliert dargestellt. Darüber hinaus wird für das verbleibende Grundstück südlich des Wohnhauses Augustastrasse 48 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allgemeines Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen. Da dieses Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ nicht mehr im Besitz des Vorhabenträgers ist, weicht das Plangebiet vom Vorhabengebiet ab.

Die Erschließung erfolgt von der Augustastrasse aus, die im Norden an das Plangebiet angrenzt. Die dort beginnende innere Erschließung ist als private Stichstraße vorgesehen, die vom Vorhabenträger erstellt wird. Sogenannte „Karrenwege“ entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen dienen der Unterhaltung bzw. Entsorgung der Gartenbereiche.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Wohngebiet, in dem ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr als Wohnbauflä-

che dargestellt.

1.2 Die Funktionen und Ziele des Umweltberichtes in der Umweltprüfung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB).

Der **Umweltbericht** bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB **einen gesonderten Teil der Begründung** des Planentwurfes, die dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung bis zum Ende des Verfahrens fortgeschrieben. Da sich die Umweltbelange gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22 (v)“ nicht grundlegend geändert haben, wurde der Umweltbericht aus dem alten Verfahren übernommen und die Veränderungen entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Er zeigt auf, wie die Umweltbelange in dieser Planung - auch aufgrund von speziell angefertigten Umweltgutachten (z.B. zum Lärm, Boden) – sachgerecht berücksichtigt und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet worden sind, bevor sie in den Prozess der Abwägung mit anderen Belangen einbezogen wurden.

1.3 Planungsrelevante Ziele und gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes

Als Ergebnis der bisherigen Stellungnahmen zur grundsätzlichen Machbarkeit und der vorzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung (Funktion Scoping) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Augustastraße – Q 22 (v)“ und der vorzeitigen Beteiligung der angrenzenden Bewohner im Rahmen des Änderungsverfahrens „Augustastraße – Q 22/I (v)“ stehen folgende Umweltschutzziele und ihre gesetzlichen Grundlagen bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren im Blickfeld:

Ziel	Gesetzliche Grundlage	Fachpläne/ Fachgutachten
Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)	BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)	Schalltechnische Untersuchung (PEUTZ, Januar/ März 2005 / März 2007)
	RIL (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Schall 03 – Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen)	
	TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	
	DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)	
	DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau)	
	EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10)	
Schutz von Luft/Klima		Stadtklimaanalyse
Schutz von Pflanzen, Tieren/ Biotopen	LG NW (Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen §§ 4-6)	Landschaftspflege-rischer Begleitplan (HAA-CKEN+HAMMERMAN N, April 2005/ April 2007)
	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, §§ 18-21)	
		Landschaftsplan
Schutz des Bodens	BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz §2 Abs. 3-6)	
	Landesabfallgesetz NRW	
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG, § 4 Abs. 2)	
		Baugrundgutachten (OWS, Mai 2004)
		Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“
Schutz des Wassers	LWG NW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen, § 51a)	
		Baugrundgutachten (OWS, Mai 2004)

Die geltenden Grenzwerte und Maßnahmen für deren Einhaltung zur Erreichung der Umweltschutzziele sind ausführlich jeweils zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 2 beschrieben.

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung; Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen - Gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Lärmimmissionen und -emissionen

Von dem Bauvorhaben gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus. Es ist aber durch die Lage selbst durch Lärmimmissionen belastet, was teilweise Auswirkungen auf die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß BauGB (Baugesetzbuch) hat und nachfolgend erläutert wird.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastraße - Q 22(v)“ wurde eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt (PEUTZ, Januar 2005).

Ergänzende schalltechnische Untersuchungen wurden bezüglich der möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung durch den Dachdeckerbetrieb „Hermann Alexius und Sohn GmbH“ an der Schwerinstraße südlich des Vorhabengebietes vorgenommen (PEUTZ, März 2005).

Zusätzlich zu diesen Untersuchungen wurde für das Änderungsverfahren „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ der zu erwartende Zufahrtsverkehr auf der Planstraße und dessen Emissionen auf die Umgebungsbebauung bewertet.

Als Rechtsgrundlagen dienten BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), die RIL (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 90, Schall 03 – Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen) und die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Benachbartes Gewerbe

Zwischen dem Dachdeckerbetrieb „Hermann Alexius und Sohn GmbH“ an der Schwerinstraße südlich des Vorhabengebietes und dem Vorhabengebiet selbst befindet sich nur ein unbebautes Grundstück, so dass die Schallausbreitung ungehindert erfolgen kann.

Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 und 18.00 Uhr. Nach Ermittlung der Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände konnten die Emissionen im Vorhabengebiet lediglich rechnerisch ermittelt werden, da eine alleinige Messung unter Ausschaltung der ständig einwirkenden Verkehrsgeräusche von der BAB 40 nicht möglich waren. Danach konnte der Immissionsrichtwert

der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten werden, was an den meisten Arbeitstagen voraussichtlich deutlich unterschritten wird. Nachts finden keine Aktivitäten statt.

Für die geplante Wohnbebauung sind durch den Handwerksbetrieb Einschränkungen somit nicht zu befürchten. Auch der Handwerksbetrieb erfährt durch das Heranrücken der geplanten Bebauung aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Einschränkungen.

Verkehr

Das gesamte Plangebiet und dessen Umgebung sind bereits heute durch die nördlich verlaufende Bundesautobahn BAB 40 lärmvorbelastet. Eine weitere Vorbelastung ergibt sich durch die süd-westlich verlaufende Oberhausener Straße. Die wenig befahrenen Straßen Augustastraße, Rosenkamp, Schwerinstraße und Blumenthalstraße sind aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Die Lärmvorbelastungen im nördlichen Bereich des Plangebietes betragen ca. 50 bis 55 dB(A) tags und ca. 45 bis 50 dB(A) nachts. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen die Lärmvorbelastungen etwas geringer. Aber auch hier ist tags mit Beurteilungspegeln von ca. 50 dB(A) und nachts von ca. 40 bis 45 dB(A) auszugehen.

Auf Grund dieser Lärmvorbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) zwar tagsüber an den meisten Fassaden der geplanten Wohngebäude eingehalten, nachts wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) allerdings teilweise überschritten. An der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der Augustastraße bis zu 7 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der BAB 40 sind bereits in Form einer Lärmschutzwand vorhanden. Eine Erhöhung der 4 m hohen Wand ist aber einerseits aus schalltechnischer Sicht wenig wirksam und andererseits aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden entlang der Baugrenzen getroffen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereiche richten sich hierbei nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die den um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln gemäß DIN 18005 zum Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) entsprechen. Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche mit einer Bereichsbreite von 5 dB(A) zugeordnet.

Es ist hierbei anzumerken, dass Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III noch keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Verglasung bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird.

In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Abhängig von den Flächenverhältnissen von Wand zu Fenster kann dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren das erforderliche Schalldämm-Maß des Fensters berechnet werden. Durch dieses Verfahren kann den individuellen Gegebenheiten der Hauskonstruktion Rechnung getragen werden.

Da im vorliegenden Fall die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sind für die Fassaden mit Überschreitungen im Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche (LPB) festzusetzen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Es ergibt sich dabei als Festsetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22/I (v)“ für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich II, mit Ausnahme der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der Augustastrasse. Hier gilt ab dem 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich III.

Bauliche Maßnahmen

An denjenigen Fassaden, an denen durch die nahegelegene Autobahn Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) zum Nachtzeitraum auftreten, sind bei in Kippstellung geöffneten Fenstern Innenpegel zu erwarten, die eine Störung der Nachtruhe bewirken können, wenn die Schlafräume in dieser Richtung orientiert liegen. Daher sollte für Schlafräume, die Fenster zu diesen Fassaden aufweisen, der Einbau mechanischer Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Dies betrifft im vorliegenden Fall die Fenster von Schlafräumen entlang der West-, Nord- und Ostfassaden der geplanten Gebäude. Aus dem Einbau dieser Lüftungseinrichtungen darf keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren.

Es wird empfohlen, dass bei der Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung insbesondere Schlafräume nach Süden orientiert werden.

Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Augustastraße und ist in Bezug auf das Plangebiet mittig angeordnet. Bei der geplanten Erschließungsstraße handelt es sich um eine Privatstraße, über die lediglich die im Innenbereich geplanten 6 Hauseinheiten erschlossen werden. Im Einmündungsbereich zur Augustastraße werden eine Müllsammelstelle und die Besucherparkplätze angeordnet. Somit ist die Erschließungsfläche auf ein notwendiges Minimum reduziert und der Besucherverkehr soll aus dem Innenbereich des Plangebietes herausgehalten werden. Fremdverkehr in relevanter Menge ist demnach auf der Planstraße nicht zu erwarten.

Erfahrungsgemäß ist für Wohnbebauung je Wohneinheit mit einem Ansatz von 2 Kfz je Wohneinheit und ca. 5 Kfz-Fahrten je Tag, also insgesamt 10 Kfz-Fahrten pro Tag je Wohneinheit, zu rechnen. Hiermit ergibt sich für das Plangebiet für den 16-stündigen Tageszeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) eine Gesamtfrequentierung der Planstraße von ca. 80 Fahrten pro Tag durch die Anwohner. Nachts ist überschlägig mit insgesamt 10% der Verkehrsstärke des Tageszeitraumes, also insgesamt 8 Fahrten, zu rechnen. Hieraus ergibt sich ein Emissionsschallpegel von 37,7 dB(A) tags bzw. 30,7 dB(A) nachts.

Aufbauend auf den Emissionsberechnungen ergeben sich für die nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) tags bzw. 36 dB(A) nachts. Damit werden sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen durch die Planstraße deutlich niedriger sind als die heute bereits vorhandene Lärmvorbelastung (vgl. Kapitel Verkehr). Die Pegeldifferenz beträgt ca. 10 dB(A) oder mehr.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmenge durch die Errichtung der Planstraße (insgesamt < 100 Fahrten pro Tag) kann für die umgebenden Straßen (Augustastraße/ Blumenthalstraße/Rosenkamp) davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der Planstraße keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen und somit keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld erfolgen wird.

2.1.2 Schadstoffimmissionen

Aufgrund der in der Nähe des Plangebietes verlaufenden BAB 40 mit ihrer erheblichen Verkehrsbelastung ist für den Bereich Augustastraße mit einer erhöhten Luftschadstoffgrundbelastung zu rechnen.

Bisher wurden in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr für eine Ersteinschätzung die Messdaten der LUA-Station Styrum von 2003 und 2004 hinsichtlich der Feinstaubbelastung herangezogen. Im Jahr 2003 wurde der ab 1.1.2005 geltende Grenzwert für den Tagesmittelwert der Feinstaubbelastung PM 10 von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 33 mal überschritten. Im Jahr 2004 wurden insgesamt 26 Tage mit mehr als $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ registriert. Der aktuellste Wert von 2006 weist 20 Tage auf.

Ab 2005 sind (gemäß EU-Richtlinien) maximal 35 Werte höher als $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erlaubt. Die Warnung des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV), dass ggf. für Styrum ein Luftreinhalteplan aufgestellt werden muss, hat sich bisher nicht bestätigt.

Die Messwerte der letzten Jahre weisen tendenziell jeweils auf eine geringere Belastung als im Vorjahr hin. Die weitere Entwicklung bleibt aber zu beobachten, da die Schadstoffbelastung von der Entwicklung der Emissionen und den jeweiligen Ausbreitungsbedingungen (z.B. Wetterlage) abhängen.

Für das Untersuchungsgebiet selbst dürften ähnliche Bedingungen gelten, wie für den Standort der Messstation Styrum. Es können aber durch die örtlichen Gegebenheiten etwas geringere oder höhere Werte auftreten, d.h. eine Grenzwertüberschreitung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch die neu geplante Bebauung selbst ist aber keine nennenswerte Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet oder für dessen Umgebung zu erwarten.

2.2 Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft/ Lokalklima sind mit der Planung keine davon ausgehenden wesentlichen Beeinträchtigungen verbunden. Wie bereits in Kap. 2.1.2 erläutert, ist aber eine erhöhte Luftschadstoffgrundbelastung sehr wahrscheinlich.

2.3 Schutzgut Klima

In der Klimaanalyse Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 2003 wird das Plangebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet. Folgende Planungsempfehlungen werden hierfür gegeben: Erhalt der günstigen Bebauungsstrukturen. Re-

duktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen. Kleinräumige Entsiegelung, Erhalt und Ausbau von Gehölzstrukturen.

Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeklima im Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird. Außerdem ist mit der Bebauung ein Verlust kaltluftproduzierender Flächen sowie eine Verminderung des horizontalen Luftaustausches infolge der Barrierewirkung der Baukörper verbunden.

Obwohl der vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festsetzt, weist der Vorhaben- und Erschließungsplan eine deutlich geringere überbaubare Grundstücksfläche von 30% der Baufläche auf. Daher ist keine erhebliche Verschlechterung für das Umfeld zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

2.4.1 Biotop und einzelne Vegetationselemente

Biotop bilden den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Betrachtung der Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die heute vorhandenen Biotop lässt demnach insgesamt eine Einschätzung der Auswirkungen auf Flora und Fauna zu.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die Biotopstruktur wurde in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (HAACKEN + HAMMERMANN, April 2005) auf der rechtlichen Grundlage des LG NW (Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen §§ 4-6) sowie des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz §§ 18-21) erarbeitet.

Schutzgebiete werden nicht berührt. Das rund 2.600 m² große, zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastraße – Q 22(v)“ durch Gartenbrache bzw. Ziergarten geprägte unbebaute Vorhabengebiet ist heute als Grünlandfläche zu bezeichnen, da nach der Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplanes die Büsche, Sträucher und Obstbäume entfernt wurden. Die nördliche Grenze bildet die Augustastrasse bzw. der bebaute Teil des Grundstückes Augustastrasse Nr. 48 mit Wohnhaus, Garage, Zufahrten, Wegen, Hoffläche und Restgarten. An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen die Gärten der umliegenden Wohnbebauung an.

Konflikte

Die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach wie vor auf der Grundlage des Bestandes zur Zeit der Aufstellung der Ursprungsplanung von 2005.

Der insgesamt 1.480 m² große östliche Teil des Plangebietes bestand damals aus einer offengelassenen Gartenfläche, die offensichtlich schon länger als ca. 5 Jahre nicht mehr genutzt

wurde. Neben Relikten aus der ehemaligen Gartennutzung, die aus einzelnen Ziergehölzen sowie krautigen Nutz- und Zierpflanzen bestanden, prägten vor allem Brombeergebüsche die spontan entwickelte Vegetation. Strukturiert wurde die Fläche noch durch einzelne markante Obstbäume. Insgesamt ist war die Fläche als ökologisch mäßig wertvoll zu bewerten.

Der westliche Teil des Plangebietes mit insgesamt 1.120 m² wurde aus einem struktur- und artenarmen Ziergarten gebildet. Als rückwärtiger Teil des Grundstückes Augustastraße 48 umfasste der Ziergarten fast ausschließlich intensiv gepflegte Rasenflächen sowie abschnittsweise überwiegend dichte, bis ca. 7 m hohe Nadelgehölzpflanzungen entlang der östlichen und westlichen Grenzen. Die ökologische Wertigkeit der Fläche war insgesamt gering.

Weitere 40 m² des Plangebietes bestanden aus versiegelten Flächen in Form von Pflasterfläche und Schuppen. Im Bereich einer geplanten Garagenzufahrt an der Augustastraße entfällt ein ökologisch mäßig wertvoller, vorhandener Straßenbaum.

Durch die geplante Bebauung werden Beeinträchtigungen bzw. Verluste der Biotope erfolgen, da die ursprünglich vorhandenen Gartenbrachflächen einschließlich Obstbaumbestand sowie ein Straßenbaum komplett entfallen.

Kompensation

Der Verlust der Ziergartenfläche kann von der Größe als auch der Biotopfunktion durch neugeplante Gartenflächen kompensiert werden.

Für nicht im Plangebiet kompensierbare Eingriffe (Verlust der Gartenbrache) wurde nach Rechtskraft des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastraße – Q 22(v)“ eine Fläche mit einer Größe von mindestens 2093 m² nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche am Dümpelweg (Gemarkung Menden), die ökologisch aufgewertet wurde. Die entsprechenden Ausgleichmaßnahmen wurden bereits in Abstimmung mit dem Umweltamt sowie der Unteren Landschaftsbehörde vom Vorhabenträger ausgeführt. Die Abnahme der Maßnahme erfolgte bereits am 05.05.2006 durch den Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden nun dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22/I (v)“ zugeordnet.

Es erfolgen durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, da nur ökologisch gering- bis mittelwertige Biotoptypen und Einzelelemente betroffen sind. Eine Kompensation ist durch die bereits erfolgten Maßnahmen innerhalb einer Menschengeneration durchführbar.

2.4.2 Schutzflächen

Es sind keine Schutzflächen im Plangebiet oder im Umfeld vorhanden.

2.5 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ergeben sich zukünftig aufgrund der Versiegelungen Beeinträchtigungen. Durch die Anlage von Erschließung, Stellplätzen und Gebäuden erfolgt eine Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen. Durch Verdichtungen und Bodenumlagerungen erfolgen auch darüber hinaus Beeinträchtigungen des Bodens.

Nach einem Baugrundgutachten (OWS, Mai 2004) wurden aufgrund der Aufschlussbohrungen bis max. 6 m Tiefe natürliche Kiese und Sande aus der Niederterrasse der Ruhr gefunden. Ebenfalls ohne Einwirkung des Menschen lagert darauf bis in ca. 2 m Tiefe Auenlehm. Lediglich die oberste, ca. 0,3 bis 0,5 m starke Bodenschicht besteht aus Auffüllungen wie Schluff, Sand, Ton und Kies mit steinigen Beimengungen aus Asche- und Kohlenresten sowie Bauschutt und Ziegelbruch. Stellenweise war auch humoser Oberboden vorhanden.

Gemäß der Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“ gehören im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr u.a. Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit zu den schützenswerten Böden, wozu auch die im betreffenden Bereich vorkommenden Gley-Braunerden gehören.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr liegen keine Angaben über das Plangebiet vor. Im Rahmen von Baugrunderkundungen wurden jedoch geringmächtige anthropogene Auffüllungen angetroffen. Vor Baubeginn muss daher geprüft werden, ob bei einem Verbleib der Auffüllungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Hierfür ist durch einen Sachverständigen i.S.v. § 17 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Gefährdungsabschätzung ist der Unteren Bodenschutzbehörde/Amt für Verkehrswesen und Tiefbau zur Prüfung vorzulegen. Wird im Rahmen dieser Prüfung festgestellt, dass ein Verbleib der Auffüllungen keine Gefahr für die Schutzgüter darstellt, sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Sollten die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV überschritten werden, sind entweder weitere Untersuchungen oder eine vollständige Entfernung der Auffüllungen erforderlich.

Die Erdarbeiten sind von einem Sachverständigen nach § 17 BBodSchG zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde/Amt für Verkehrswesen und Tiefbau innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Darüber hinaus sind die abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Die Entsorgungswege sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde/Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Eine Bebauung kann erst erfolgen, wenn die Maßnahmen zur Herstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Unteren Bodenschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt sind.

Mit Versiegelungen, Bodenumlagerungen sowie Verdichtungen ist aber allgemein ein Verlust versickerungsfähiger Flächen und Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt verbunden. Außerdem entfällt die Funktion des Bodens als Lebensraum auf den versiegelten Flächen.

Deshalb haben gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Die frühere Gartennutzung findet auf der östlichen Teilfläche seit ca. 5 bis 7 Jahren nicht mehr statt. Nachdem mit Rechtskraft des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastraße – Q 22(v)“ 2005 die Büsche, Sträucher und Obstbäume entfernt wurden, wird auch der Ziergarten im rückwärtigen Teil des Grundstückes Augustastraße Nr. 48 nicht mehr genutzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Abwägung i.S.v. § 4 LBodSchG hat daher bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, so dass ein weiteres Ausdehnen in die freie Landschaft vermieden wird.

Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (GRZ 0,4) erreicht. Außerdem erfolgen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hinweise und Empfehlungen zu den allgemeinen Schutzmaßnahmen für Boden.

Insgesamt sind jedoch keine – über das übliche Maß hinaus - erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.6 Schutzgut Wasser

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Der Boden ist gemäß dem Baugrundgutachten versickerungsfähig, so dass die Anlage von Rohrrigolensystemen für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser möglich ist. Somit kann dieses neben dem auf versickerungsfähigen Flächenbefestigungen anfallende Niederschlagswasser in den Versickerungsanlagen gemäß § 51a LWG NW wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasser-

durchlässiger Materialien herzustellen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Eine Nutzung als Garten findet nach Inkrafttreten des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastraße – Q 22(v)“ am 15.12.2005 nicht mehr statt.

Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind auch keine Bodendenkmäler im Vorhabengebiet bekannt. Es erfolgen jedoch im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hinweise zu den allgemeinen Schutzmaßnahmen für Bodendenkmäler.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3 Null-Variante (Status-Quo-Prognose)

Falls die Planung – bezogen auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastraße – Q 22(v)“ - nicht durchgeführt wird, hätte sich für die damals als Ziergarten genutzte westliche Teilfläche vermutlich nichts geändert. Diese würde nach wie vor als Ziergarten mit Rasenflächen und wenigen Ziersträuchern genutzt. Die Koniferen als Grenzbepflanzung würden langfristig eine Höhe von bis über 25 m erreichen, wenn sie nicht – was erfahrungsgemäß oft vor dem Greifen der Baumschutzsatzung passiert – vorher gefällt würden. Der geringe ökologische Wert würde sich mittelfristig kaum ändern.

Die östliche Teilfläche mit Gartenbrache, dessen Gehölz- und Baumbewuchs zwischenzeitlich entfernt wurde, hätte sich ohne weitere Eingriffe über das damalige Verbuschungsstadium mit Brombeeren hinaus entwickelt, obwohl dieses auch über einige Jahre relativ stabil hätte sein können. Mittelfristig hätten Gehölze aufkommen können, die zunächst mit Pionierarten einen Vorwald gebildet hätten, langfristig hätte sich nach zwei bis drei Menschengenerationen Wald entwickeln können. Der damalige mittlere ökologische Wert hätte sich je nach Zusammensetzung der Vorwald- bzw. Waldvegetation insgesamt zu einem mittleren bis hohen ökologischen Wert verschieben können, der jedoch durch die Flächengröße und Lage (Inselbiotop ohne ausreichenden Biotopverbund) sowie die anthropogenen Einflüsse auf den Standort (durch

Aufschüttungen und gärtnerische Nutzung veränderter Oberbodenhorizont) stark gemindert wäre. Die heutige nach Rodung des ursprünglichen Gehölz- und Baumbewuchs entstandene Grünlandfläche würde ohne weitere Eingriffe erneut verbuschen und könnte sich langfristig zu Wald entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung als Wohnbaufläche – und nicht als Freifläche – ist jedoch schon frühzeitig über die Flächennutzungsplanung geregelt worden. Die nächste größere Grünfläche befindet sich darüber hinaus ca. 150 m nördlich des Vorhabengebietes, wo sie an die Augustastraße angrenzt und sich entlang der Blumenthalstraße erstreckt.

4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Zur Verwirklichung der Wohnbebauung gibt es unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung keine anderweitige Lösungsmöglichkeit. Die angestrebte Lösung ist als Minimallösung im Sinne der Auswirkungen auf die Umwelt einzustufen.

5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Art und Ausmaß der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in nachfolgender Tabelle noch einmal zusammenfassend dargestellt, wobei auch mögliche Gegenmaßnahmen genannt werden.

Die Maßnahmen bei baubedingten Eingriffen sollen bereits während der Baudurchführung umgesetzt werden. Die betriebs- und anlagebedingten Eingriffe sind gegebenenfalls durch die beschriebenen Gegenmaßnahmen auf Dauer auch nach der Verwirklichung des Bauvorhabens zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Kurzbeschreibung:		BP-Gebiet: Ausweisung eines Wohngebietes, ca. 2.600 m² Gesamtfläche			
Beschreibung der Umwelt:		BP-Gebiet: Gartenbrache, Ziergartenfläche außerhalb BP: Wohngebiet, locker bebaut			
Wirkungsanalyse - Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen					
Schutzgut betroffen	Art des Eingriffs	gering	mittel	erheblich	Eingriff <

Kurzbeschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist das Plangebiet und seine Umgebung infolge der Nähe zur BAB 40 als durch Lärm vorbelastet einzustufen. Die geltenden Richtwerte werden teilweise überschritten. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzung von Lärmpegelbereichen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastraße – Q 22/I (v)“ werden diese Belastungen mit bautechnischen Mitteln gemindert.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmenge durch die Errichtung der Planstraße (insgesamt < 100 Fahrten pro Tag) kann für die umgebenden Straßen (Augustastraße/ Blumenthalstraße/Rosenkamp) davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der Planstraße keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen und somit keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld erfolgen wird.

Des Weiteren ist aufgrund der Verkehrsbelastung der BAB 40 und der Oberhausener Straße eine erhöhte Luftschadstoffbelastung vorhanden, so dass man für die zukünftigen Bewohner von einer leicht erhöhten Grundbelastung ausgehen muss. Aktuelle Berechnungen der Feinstaubbelastungen werden auf dem Hintergrund der EU-Richtlinie für Feinstaub weiter beobachtet und gegebenenfalls bis zum Ende des Bauleitplanverfahrens noch berücksichtigt.

Schutzgut Klima/ Luft

Im Plangebiet ist durch die Nähe zur BAB 40 und der Oberhausener Straße eine erhöhte Luftschadstoffgrundbelastung sehr wahrscheinlich. Von dem Gebiet selbst gehen aber keine zusätzlichen nennenswerten Einflüsse auf die Umgebung aus, was auch für die Neuversiegelungen gilt. In dieser Hinsicht sind nur Veränderungen des kleinräumigen Klimas im Plangebiet selbst zu erwarten.

Schutzgut Biotop /Tiere und Pflanzen

Durch das Bauleitplanverfahren werden Beeinträchtigungen bzw. Verluste von Biotopen und einzelnen Vegetationselementen erfolgen, da der ursprüngliche, vor Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastrasse – Q 22(v)“ vorhandene Bestand in Form von ökologisch mittelwertigen Gartenbrachflächen mit einzelnen Obstbäumen, geringwertigen Ziergartenflächen mit Nadel- und Ziergehölzen sowie ein Straßenbaum entfallen. Flächen mit Schutzfestsetzungen sind nicht betroffen.

Durch die nicht überbaubaren, begrünten Flächen im Plangebiet können diese Eingriffe teilweise kompensiert werden. Das verbleibende Defizit wurde bereits durch die ökologische Aufwertung einer Ackerfläche am Dümpelweg im Mülheimer Stadtgebiet ausgeglichen

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ergeben sich zukünftig aufgrund der Versiegelungen, Verdichtungen und Bodenumlagerungen Beeinträchtigungen im üblichen Umfang, die durch textliche Festsetzung allgemeiner Bodenschutzmaßnahmen gemindert wird.

Konkrete Hinweise auf Altlasten oder bergbauliche Tätigkeit sind bisher nicht vorhanden. Der nachträglich aufgefüllte Boden soll in einer Schichtdicke von ca. 0,3 bis 0,5 m Stärke abgetragen und auf eine Erddeponie verbracht werden. Dazu erfolgt eine gutachterliche Begleitung und abschließende Kontrolle, die ebenfalls über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Gewährleistung einer einwandfreien Versickerung gesichert wird.

Schutzgut Wasser

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet selbst versickert. Eine weitere Verminderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgt über die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Die heute nur noch teilweise bestehende Nutzung als Gartenland wird auch im Plangebiet möglich sein.

Falls entgegen heutiger Kenntnisse Bodendenkmäler gefunden werden, gelten dafür allgemeine Schutzmaßnahmen, auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen wird.

Null-Variante (Status-quo-Prognose)

Falls die Planung – bezogen auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastraße – Q 22(v)“ - nicht durchgeführt wird, würde der ursprünglich vorhandenen rückwärtige Ziergarten des Grundstücks Augustastraße Nr. 48 weiterhin – ohne nennenswerte Änderung des ökologischen Wertes - in dieser Form genutzt. Die noch 2005 vorhandene Gartenbrache hätte sich über Verbuschung und Vorwaldstadium selbständig zu Wald entwickelt, der zwar ökologisch höherwertiger wäre als die damalige Brachfläche, aber durch Insellage und menschliche Einflüsse auf den Standort im Wert gemindert wäre. Die heutige, nach Rodung des ursprünglichen Gehölz- und Baumbewuchs entstandene Grünlandfläche würde ohne weitere Eingriffe erneut verbuschen und könnte sich langfristig zu Wald entwickeln.

Darstellung anderweitiger geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Die angestrebte Lösung mit einer lockeren Bebauung (GRZ 0,4) ist als Minimallösung im Sinne der Auswirkungen auf die Umwelt einzustufen, wenn die städtebauliche Zielsetzung für die Schaffung einer Wohnbebauung zugrunde gelegt wird.

Fazit

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7 Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht. In diesem Falle ist insbesondere die Entwicklung der Luftschadstoffgrundbelastung zu beobachten.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- 01 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Hrsg: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport/ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW. Düsseldorf, 2001
- 02 Baugesetzbuch – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn. – 10. Auflage Januar 2007
- 03 BDLA (Bund deutscher Landschaftsarchitekten): Baugesetzbuch 2004 – die neue Umweltprüfung. Berlin, Oktober 2004
- 04 Deutscher Planungsatlas, Band 1 NRW. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hrsg.: Minister für Landes- und Stadtentwicklung (Landesplanungsbehörde). Hannover, 1982.
- 05 Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000, geändert durch Gesetz vom 4.5.2004
- 06 La Città Stadtplanung, Bergheim
 - Erläuterungen zur Planung, 17.08.
 - Einleitungsbeschluss, 19.10.2004
 - mündliche und schriftliche Mitteilungen bis April 2007
 - Bebauungsplanentwurf VBP „Augustastrasse – Q 22 (v)1. Änderung, März 2007
 - Begründung zum Auslegungsentwurf/ Teil A, März 2007
 - Textliche Festsetzungen zum VBP „Augustastrasse – Q 22 (v)1. Änderung, März 2007
- 07 HAACKEN + HAMMERMANN
Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22 (v)“. Solingen, Mai 2005

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22/I (v)“, Solingen, April 2007
- 08 OWS Ingenieurgeologen, Greven
Baugrundgutachten, Mai 2004
- 09 PEUTZ Consult, Düsseldorf
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22 (v)“, 31.1.2005

Schalltechnische Untersuchung (Ergänzung) zur Gewerbelärmimmission des Dachdeckereibetriebes der Fa. „Hermann Alexius und Sohn GmbH“, 11.3.2005

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22/I (v)“: Ergänzende Bewertung des Zufahrtsverkehrs auf der Planstrasse, 16.03.2007

10 Stadt Mülheim an der Ruhr

- Baumschutzsatzung
- Ergebnisse des Ämterumlaufs zur grundsätzlichen Machbarkeit der Bebauung, Juni/Juli 2004
- Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung / der Bürger zum Aufstellungsbeschluss, Januar/ Februar 2005
- Beschlussvorlage, 15.01.2007
- Auswertung der Feinstaubmessungen der LUA-Station Mülheim-Styrum 2003/2004
- Mündliche und schriftliche Mitteilungen bis April 2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22/I (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Styrum

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrenstand:

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

Vorhabenträger: TEN BRINKE Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Dinxperloer Str. 18-20,
46399 Bocholt

Planungsbüro: La Città Stadtplanung, Bethlehemmer Str. 10a, 50126 Bergheim

1. Vorbemerkungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstellt wurde.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ handelt es sich um die Änderung des bereits in Kraft getreten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22/I (v)“. Der Rat der Stadt hat am 01.12.2005 den Satzungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22(v)“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr am 15.12.2005 ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Aufgrund der Klage eines Anwohners hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster in einem Eilentscheid am 07.07.2006 beschlossen, den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zur endgültigen Entscheidung über den Normenkontrollantrag auszusetzen. Der Normenkontrollantrag des Anwohners hat aufgrund des Eilentscheides Aussicht auf Erfolg, da die angrenzenden Bewohner der Straße Rosenkamp aufgrund des geplanten Erschließungsstiches einseitig belastet seien. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des gesamten Grundstückes wurde seitens des Gerichtes jedoch nicht angezweifelt.

Aufgrund dieser Sach- und Rechtslage hat der Investor mit Schreiben vom 05.01.2007 ein geändertes Bauungskonzept, welches auf die seitens des Gerichtes angesprochenen Planmängel eingeht, vorgelegt und die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Die Vorhabenträgerin wird zukünftig nicht mehr das gesamte Plangebiet entwickeln, so dass sich die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes von der des Plangebietes unterscheidet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Basis der Umweltprüfung werden die ermittelten und bewerteten Umweltbelange im Umweltbericht, Teil B der Begründung, dargelegt. Mit Hilfe der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die für den Eingriff notwendigen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach wie vor auf der Grundlage des Bestandes zur Zeit der Aufstellung der Ursprungsplanung von 2005.

Der insgesamt 1.480 m² große östliche Teil des Plangebietes bestand damals aus einer offengelassenen Gartenfläche, die offensichtlich schon länger als ca. 5 Jahre nicht mehr genutzt wurde. Neben Relikten aus der ehemaligen Gartennutzung, die aus einzelnen Ziergehölzen sowie krautigen Nutz- und Zierpflanzen bestanden, prägten vor allem Brombeergebüsche die spontan entwickelte Vegetation. Strukturiert wurde die Fläche noch durch einzelne markante Obstbäume. Insgesamt ist war die Fläche als ökologisch mäßig wertvoll zu bewerten.

Der westliche Teil des Plangebietes mit insgesamt 1.120 m² wurde aus einem struktur- und artenarmen Ziergarten gebildet. Als rückwärtiger Teil des Grundstückes Augustastrasse 48 umfasste der Ziergarten fast ausschließlich intensiv gepflegte Rasenflächen sowie abschnittsweise überwiegend dichte, bis ca. 7 m hohe Nadelgehölzpflanzungen entlang der östlichen und westlichen Grenzen. Die ökologische Wertigkeit der Fläche war insgesamt gering.

Weitere 40 m² des Plangebietes bestanden aus versiegelten Flächen in Form von Pflasterfläche und Schuppen. Im Bereich einer geplanten Garagenzufahrt an der Augustastrasse entfällt ein ökologisch mäßig wertvoller, vorhandener Straßenbaum.

Das rund 2.600 m² große, zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22(v)“ durch Gartenbrache bzw. Ziergarten geprägte unbebaute Plangebiet ist heute als Grünlandfläche zu bezeichnen, da nach der Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplanes die Büsche, Sträucher und Obstbäume entfernt wurden. Die nördliche Grenze bildet die Augustastrasse bzw. der bebaute Teil des Grundstückes Augustastrasse Nr. 48 mit Wohnhaus, Garage, Zufahrten, Wegen, Hoffläche und Restgarten. An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen die Gärten der umliegenden Wohnbebauung an.

Der Verlust der Ziergartenfläche kann von der Größe als auch der Biotopfunktion durch neugeplante Gartenflächen kompensiert werden.

Für nicht im Plangebiet kompensierbare Eingriffe (Verlust der Gartenbrache) wurde nach Rechtskraft des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Augustastrasse – Q 22(v)“ eine Fläche mit einer Größe von mindestens 2093 m² nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche am Dümpelweg (Gemarkung Menden), die ökologisch aufgewertet wurde. Die entsprechenden Ausgleichmaßnahmen wurden bereits in Abstimmung mit dem Umweltamt sowie der Unteren Landschaftsbehörde vom Vorhabenträger ausgeführt. Die Abnahme der Maßnahme erfolgte bereits am 05.05.2006 durch den Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden nun dem vorha-

benbezogenen Bebauungsplan „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ zugeordnet.

Es erfolgen durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, da nur ökologisch gering- bis mittelwertige Biotoptypen und Einzelelemente betroffen sind. Eine Kompensation ist durch die bereits erfolgten Maßnahmen innerhalb einer Menschengeneration durchführbar.

Im Hinblick auf die durch das Schallschutzgutachten ermittelten Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr, insbesondere durch die Nähe zur BAB 40, innerhalb des Plangebietes wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Auswertung der Umweltbelange gelangt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass bei der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehen Maßnahmen nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Vorfeld zur Änderung des bereits in Kraft getreten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22 (v)“ wurde den betroffenen Anwohnern an der Augustastrasse, dem Rosenkamp und der Blumenthalstrasse das geänderte Planungskonzept im Rahmen eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens vorgestellt und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 2 am 04.05.2007, Planungsausschuss am 15.05.2007) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Augustastrasse – Q 22/I (v)“ durchgeführt.

3.1. Eingaben aus der im Vorfeld durchgeführten Anwohnerbeteiligung

Die während der im Vorfeld durchgeführten Beteiligung der betroffenen Anwohner an der Augustastrasse, dem Rosenkamp und der Blumenthalstrasse eingegangenen Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und zur Offenlage entsprechend bewertet.

Folgende Diskussionsfelder wurden von den Bürgerinnen und Bürger angesprochen:

Planungserfordernis

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Sied-

lungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern. Eine nachhaltig orientierte Stadtentwicklung hat dem Zuwachs an bebauter Siedlungsfläche durch eine verstärkte Innenentwicklung entgegenzuwirken.

Das Plangebiet ist eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen, so dass eine Entwicklung grundsätzlich zu fördern ist. Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nicht optimiert sondern orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der Nachbarschaft.

Nach dem Räumlich - Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 liegt das Plangebiet im ‚Kernbereich‘ des Teilraumes Styrum und wird im Teilraumentwicklungskonzept Styrum (1997) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellte das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Der neue Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 15.03.2005 stellt es weiterhin als Wohnbaufläche dar.

Der Rat der Stadt hat damit seine grundsätzliche Zielvorgabe für das Plangebiet formuliert und zwar dahingehend, dass das Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Damit sind die übergeordneten Planungsvorgaben für eine Wohngebietsnutzung innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Das Verfahren zur Aufstellung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in § 12 Baugesetzbuch geregelt. Danach hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Planungshoheit liegt jedoch nach wie vor bei der Gemeinde. Der Planungsausschuss bzw. der Rat der Stadt entscheidet letztendlich über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die Verwertung und / oder Vermarktung von Grundstücken liegt in der Hand des Grundstückseigentümers. Die Grundstückseigentümerin hat sich in dem vorliegenden Fall dahingehend entschieden, die Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - bis auf eine Teilfläche für den Eigenbedarf - an einen Bauträger zu veräußern. Diese Vorgehensweise entspricht geltendem Recht.

Städtebau/Erschließung

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hatte in seinem Eilentscheid vom 07.07.2006 u.a. gerügt, dass die Planstraße einseitig die Grundstücke an der Straße Rosenkamp belastet. Im Sinne einer gerechten Abwägung und Verteilung der Lasten wurde daraufhin in

der geänderten Planung die Planstraße - auf das Plangebiet bezogen - mittig angeordnet. Mit der Verschiebung der Planstraße wird bereits eine wesentliche Entlastung der Anlieger an der Straße Rosenkamp erzielt.

Mit der Verlagerung der Planstraße ist es weitestgehend möglich, die geplanten Hausgärten an die Ruhezeiten der Nachbargrundstücke angrenzen zu lassen. Damit wird einer wesentlichen Forderung aus dem Eilentscheid des OVG Münster und den Anregungen aus der Nachbarschaft gefolgt.

Mit der geplanten Wohnnutzung ist eine Anfahrsmöglichkeit für die Bewohner und Anlieferer (Möbelwagen), Not- und Rettungsfahrzeuge etc. erforderlich. Um jedoch den vorgetragenen Anregungen der angrenzenden Anwohner weitestgehend nachzukommen, wurde die Planung nochmals überarbeitet und auf die bisherige Festsetzung einer Wendeanlage im Innenbereich verzichtet. Da Müllfahrzeuge die Privatstraße wegen der fehlenden Wendeanlage nicht passieren können, wird im Einmündungsbereich der Augustastraße eine Müllsammelstelle eingerichtet. Im Zentrum des Plangebietes kann somit kein Müllladeverkehr stattfinden. Darüber hinaus wurden die Besucherparkplätze ebenfalls im Norden der Planstraße vorgesehen, sodass der Innenbereich weitestgehend von Fremdverkehren unbelastet bleibt.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern sowie mit einem Einzelhaus vorgesehen. Die Dachform ist in geneigter Form, mit einem kleinen Krüppelwalm geplant und fügt sich damit gut in die Umgebung ein.

Normalerweise ist die Anordnung der Stellplätze und Garagen unmittelbar am Haus markt- und familiengerecht und würde im Übrigen der Stellung der vorhandenen Garagen im Umfeld des Plangebietes entsprechen. Hier wurde jedoch den Anregungen der angrenzenden Anwohner Rechnung getragen. Die Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen wurden von den angrenzenden Hausgärten abgerückt, so dass eine weitestgehende Entlastung von Fahrverkehren, -geräuschen und Abgasen unmittelbar an den Nachbargrenzen gegeben sein wird.

Darüber hinaus wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze und in einem Teilbereich der westlichen Grenze eine lebende Hecke angepflanzt, die ebenfalls zur Abschirmung beiträgt.

Immissionsbelastungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Bundesautobahn BAB 40 lärmtechnisch vorbelastet. Wie Immissionsberechnungen aus dem Jahr 2005 (PEUTZ Beratende Ingenieure) zeigen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete zum Tageszeitraum an den meisten Immissionsorten eingehalten.

Zum Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) - bis auf die nach Süden orientierten Fassaden – an allen anderen Fassaden bis maximal 7dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der BAB 40 sind bereits in Form einer Lärmschutzwand vorhanden. Eine Erhöhung der 4 m hohen Wand ist aber einerseits aus schalltechnischer Sicht wenig wirksam und andererseits aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Lärmsituation auf die umgebende Bebauung durch den Zufahrtsverkehr innerhalb des Plangebietes wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt (PEUTZ Consult 2007).

Als Grundlage für die Ermittlung der Emissionspegel legen die Gutachter 2 KFZ/je Wohneinheit und je 5 KFZ-Fahrten/Tag zu Grunde. Daraus ergibt sich bei einem Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eine Gesamtfrequentierung auf der Planstraße von ca. 80 Fahrten/Tag.

Danach ergeben sich für die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) tags /36 dB(A) nachts. Damit werden die Immissionsgrenzwerte gemäß Bundesimmissionsschutzverordnung für Wohngebiete von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts in der Umgebung eingehalten.

Das schalltechnische Ergebnis zeigt deutlich, dass durch den Verkehr auf der Planstraße keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld eintreten wird.

Aufgrund der in der Nähe des Plangebietes verlaufenden BAB 40 mit ihrer erheblichen Verkehrsbelastung ist für den Bereich Augustasträße mit einer erhöhten Luftschadstoffgrundbelastung zu rechnen.

Die Messwerte der letzten Jahre weisen tendenziell jeweils auf eine geringere Belastung als im Vorjahr hin. Die weitere Entwicklung bleibt aber zu beobachten, da die Schadstoffbelastung von der Entwicklung der Emissionen und den jeweiligen Ausbreitungsbedingungen (z.B. Wetterlage) abhängen.

Für das Untersuchungsgebiet selbst dürften ähnliche Bedingungen gelten, wie für den Standort der Messstation Styrum. Es können aber durch die örtlichen Gegebenheiten etwas geringere oder höhere Werte auftreten, d.h. eine Grenzwertüberschreitung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch die neu geplante Bebauung selbst ist aber keine nennenswerte Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet oder für dessen Umgebung zu erwarten.

Städtebauliche/architektonische Qualitäten; städtebauliche Dichte

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in § 1a soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe und der Zielsetzung der Planung, an dem Standort kostengünstige Eigenheime für Familien anbieten zu können, ist eine Bebauung vorgesehen.

Mit den gewählten Hausformen wird eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt, die durch die Stellung und Anordnung der Gebäude städtebauliche Qualität aufweist und insbesondere durch die Ausrichtung der Reihenhaushgruppe im Süden des Plangebietes ihren hofartigen räumlichen Abschluss findet.

Aufgrund der erneut vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Dichte der geplanten Bebauung wurde die Planung nochmals überdacht und die im Süden geplante Hausgruppe um eine Einheit von bisher 4 auf 3 Reihenhäuser verringert. Durch diese Reduzierung konnte der Abstand der Hausgruppe zur östlichen Grundstücksgrenze auf 6,75 m und zur westlich verlaufenden Grenze auf 7,0 m und mehr vergrößert werden.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Häuser sind in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl (Krüppelwalm-dach) und die Fassaden als Verblendmauerwerk (gebrannte Ziegel) geplant und fügen sich damit gut in die Umgebung ein. Ein Einzelhaus wird nicht vom Investor geplant und errichtet, hierfür soll zunächst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Daher ist das Einzelhaus nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jedoch Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nach den Vorschriften des § 17 Baunutzungsverordnung sind innerhalb von Wohngebieten Grundflächenzahlen von max. 0,4 zulässig. Nach dieser Vorschrift dürften innerhalb des Plangebietes (auch nach Abzug der Planstraße) maximal 932 m² bebaut werden. Die Planung bleibt jedoch mit 650 m² überbaubarer Grundstücksfläche weit (ca. 30%) unterhalb der zulässigen Flächengröße. Die Bebauung basiert damit auf geltendem Recht und entspricht im Übrigen der Bebauungsdichte und -struktur an der Straße Rosenkamp.

Auf Grund der geänderten Erschließung und der reduzierten Anzahl der geplanten Gebäude konnte die Bebauung soweit von den Nachbargrenzen abgerückt werden, dass im Innenbereich und in südlicher Richtung die Hausgärten der geplanten Bebauung an die vorhandenen Gärten der Nachbarn angrenzen. Hierdurch konnten auch die überbaubaren Grundstücksflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin so festgesetzt werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände in der Planung nicht ausgenutzt werden. Die zu den Nachbargrenzen vergrößerten Abstände führen auch dazu, dass die Verschattung einzelner

Nachbargrundstücke durch die geplante Bebauung nur unwesentlich sein wird. Wie im Rahmen der Ortsbegehung festgestellt werden konnte, sind weite Teile der Nachbargrundstücke bereits heute durch die errichteten Flechtzäune und die in weiten Teilen sehr hohen Baumpflanzungen verschattet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Hecken fest. Mit dieser Festsetzung soll zum einen der ökologische Ansatz im Planungsraum und zum anderen aber auch das Wohnumfeld verbessert werden.

Die Anpflanzung der Hecke soll des Weiteren dazu beitragen, dass auch nach Realisierung der geplanten Bebauung die Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander geschaffen werden. Die Hecken sollen der Abschirmung dienen und dazu beitragen die jeweilige Privatsphäre des Nachbarn weitestgehend zu respektieren.

Alternativen

Bereits im Rahmen der Erarbeitung der Ursprungsplanung sind verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten untersucht worden. Aufgrund der Forderungen aus dem Eilentscheid des OVG Münster und den Anregungen aus der angrenzenden Nachbarschaft wurden im Vorfeld zum Änderungsverfahren nochmals verschiedene Alternativen geprüft. Das nunmehr vorliegende Bauungskonzept wird im Sinne einer gerechten Abwägung und der gerechten Verteilung der Lasten nun als die weitestgehend verträglichste städtebauliche Lösung bewertet.

Bei dem Zuschnitt des Plangebietes ist die innere Erschließung nun mittig angeordnet und nur von Nord nach Süd möglich. Die geplante Bebauung ist wiederum an der Erschließung ausgerichtet. Daraus resultieren die festgesetzten Bauflächen westlich und östlich der Planstraße.

Mit der Reihenhausgruppe im Süden des Plangebietes wird ein räumlicher Abschluss gebildet und zugleich mit den nördlich geplanten Gebäuden eine hofartige Struktur geschaffen.

Die geplante Bebauung konnte weitestgehend von den angrenzenden Nachbargrundstücken abgerückt werden. Auch die Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen wurden derart auf das Plangebiet verteilt, dass die Angrenzer soweit wie möglich von Fahrverkehren, -geräuschen und Abgasen entlastet werden. Zudem wird zum weiteren Schutz eine Hecke gepflanzt.

Im Rahmen der Variantenüberprüfung wurden in Abhängigkeit der unterschiedlichen Erschließungen auch verschiedene Gebäudestellungen geprüft. Bei der Lage und Stellung der Gebäude sind jeweils die nachbarlichen Interessen mit betrachtet worden. Nach Abwägung

der unterschiedlichen Interessen wird die vorliegende Planung im Vergleich mit allen anderen Varianten als die städtebaulich verträglichste Konzeption bewertet.

3.2. Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

Die während der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.06.2007 bis 11.07.2007, Trägerbeteiligung vom 24.05.2007 bis 11.07.2007) eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Seitens der *Öffentlichkeit* wurden, teilweise vertiefend, wiederum die bereits in Kapitel 3.1 dieser Zusammenfassenden Erklärung behandelten Diskussionsfelder vorgebracht:

- Planungserfordernis
- Städtebau/Erschließung
- Immissionsbelastung
- Städtebauliche/architektonische Qualitäten; städtebauliche Dichte
- Alternativen

Die Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes waren bereits zum Auslegungsbeschluss im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

Der Hinweis der Mülheim & Business GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte schalltechnische Gutachten schließt eine gegenseitige Beeinträchtigung der Wohnbebauung und des ansässigen Handwerksbetriebes aus.

Ebenso wurde der Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Lärmvorbelastung des Plangebiets hingewiesen. Des Weiteren wurden die Ergebnisse des im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachtens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

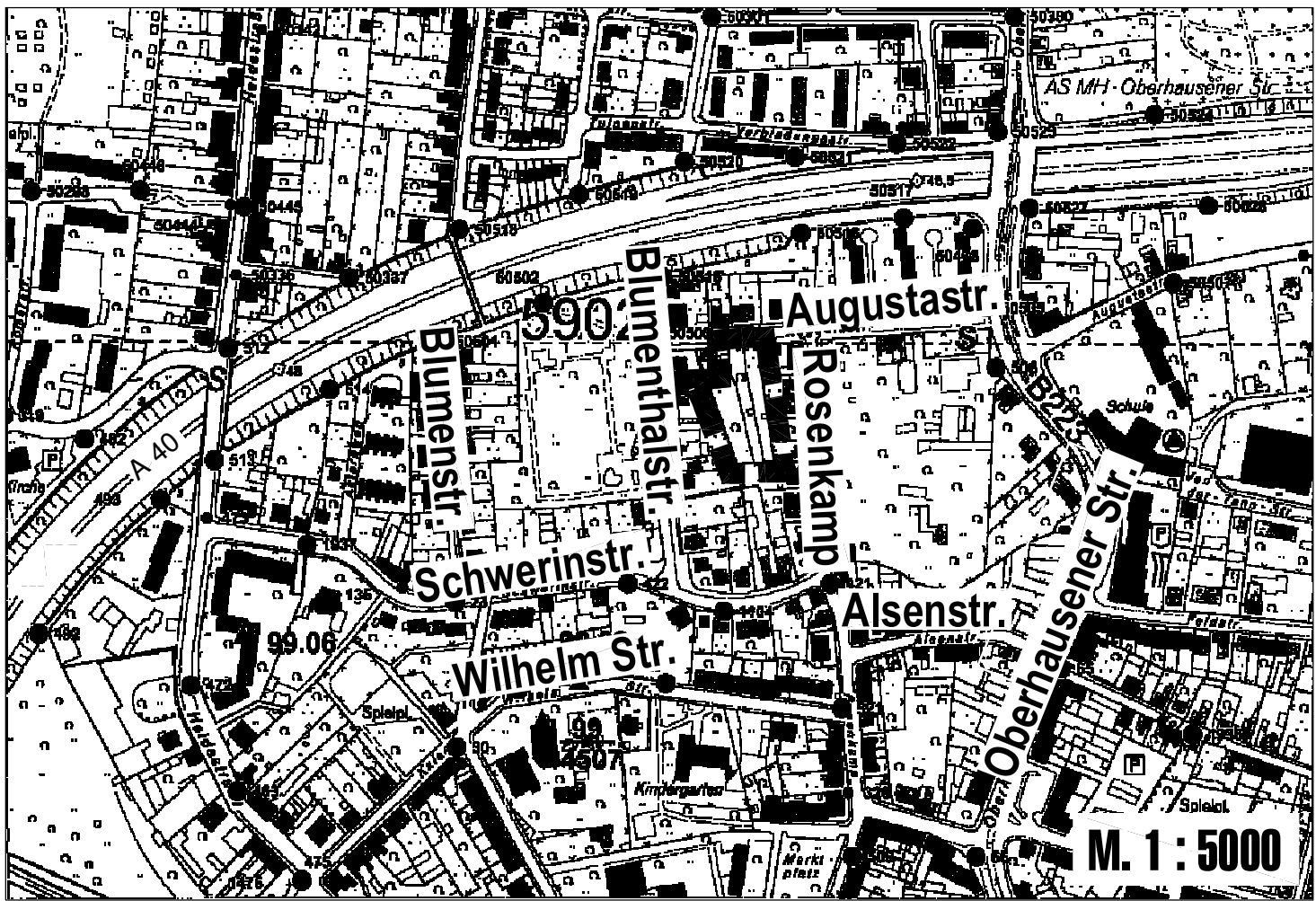
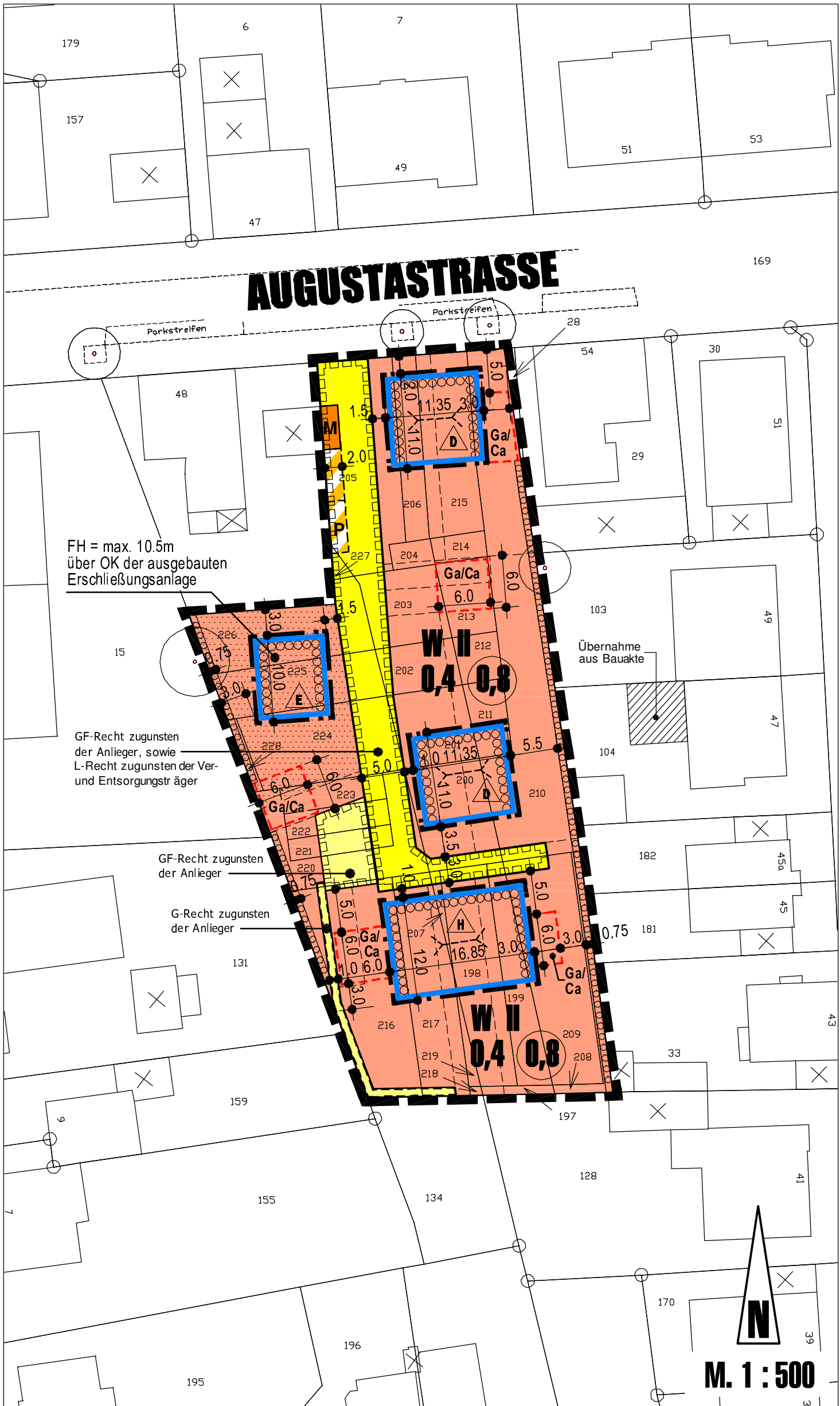
4. Planungsalternativen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Grünflächen und öffentliche Kinderspielflächen vorhanden. Der Bedarf an kostengünstigen Eigenheimen für junge Familien ist im Stadtteil Styrum nach wie vor sehr hoch. Eine weitere Nutzung als Hausgärten ist nicht

mehr gewünscht. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, stellt der Flächennutzungsplan das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Innenbereich für Eigenheime zu entwickeln.

Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

W Wohngebiet (nur Wohngebäude zulässig)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig
D Nur Doppelhäuser zulässig
H Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche
privater Fußweg (Mistweg)
P Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Besucherparkplätze)
M Mülltonnensammelstelle

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Krüppelwalmdach

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga / Ca Garagen / Carports

OK Oberkante

FH Höchstgrenze der Firsthöhe
(Für die Ermittlung der Höhe ist die Mitte der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite maßgebend.)

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (s. textl. Fests. Ziff. 4)

bei schmalen Flächen

Schalltechnische Anforderungen
(s. Textl. Festsetzungen Ziff. 5)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandene Bäume

Einbeziehung von Flächen die sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
'AUGUSTA STRASSE - Q 22/I (v)'

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



BLATT 1



MASSTAB: 1:500
GEMARKUNG: STYRUM
FLUR: 13
FLURSTÜCKE: 197 bis 228

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615).

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt

Die Oberbürgermeisterin
I.V.

Planungsbüro

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DPL, INGENIEUR UND ARCHITECT
HENNING SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 104 40128 BOCHUM
TEL.: 02071 / 46 78 17 FAX: 02071 / 46 78 18
La-Citta_Stadtplanung@onlin.de

(Amtsleiter)

(Beigeordnete)

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

TEN BRINKE
Wohnungsbau GmbH & Co. KG
Dinxperloer Str. 18-20
46399 Bocholt

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

Düsseldorf, den

Vermesser

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

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben, mit dem im Plangebiet aufzuhebendem Bebauungsplan 'Augustastrasse - Q 22 (v)', in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I.A.

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

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht einschließlich 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
Planungsamt
I.A.

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

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin Schriftführer

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Wohngebiet (nur Wohngebäude zulässig)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Verkehrsfläche



privater Fußweg (Mistweg)



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Besucherparkplätze)



Mülltonnensammelstelle

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)



Krüppelwalmdach

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga / Ca

Garagen / Carports

OK

Oberkante

FH

Höchstgrenze der Firsthöhe
(Für die Ermittlung der Höhe ist die Mitte der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite maßgebend.)



Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzungen Ziff. 4)

bei schmalen Flächen



Schalltechnische Anforderungen
(s. Textl. Festsetzungen Ziff. 5)



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorhandene Bäume



Einbeziehung von Flächen die sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



ZEICHENERKLÄRUNG

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- Vor- und Hausgärten
- Zuwegung / Einfahrten
- privater Fußweg (Mistweg)
- private Verkehrsfläche
- Hecke
- SD Satteldach
- II 2-geschossige Bauweise
- Krüppelwalmdach
- Ga Garage
- P öffentlicher Parkplatz
- M Müllsammelplatz
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

VORHABENTRÄGER:

TEN BRINKE
Wohnungsbau GmbH & Co. KG
Dinxperloer Str. 18-20
46399 Bocholt

PLANUNGSBÜRO:

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLO. INGENIEUR ARCHITEXT UND STADTPLANER
HENNRICH SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 10a 60126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 48 78 17 FAX: 02271 / 48 78 19
LaCitta_Stadtplanung@vonline.de

UMWELTBERICHT:

Haacken + Hammermann
Landschaftsarchitekten
Gertrudisstraße 18
42651 Solingen

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Augustastrasse - Q 22/I (v)". Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.
Mülheim an der Ruhr, den
Die Oberbürgermeisterin
i.A.
(Amtsleiter)

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
'AUGUSTASTRASSE - Q 22/I (v)'

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
ANLAGE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN



MASSTAB: 1:250
GEMARKUNG: STYRUM
FLUR: 13
FLURSTÜCKE: 197 bis 228



BLATT 2

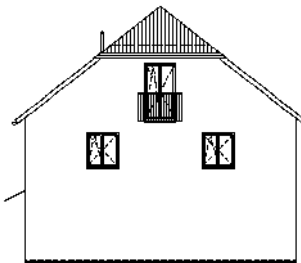
PERSPEKTIVE



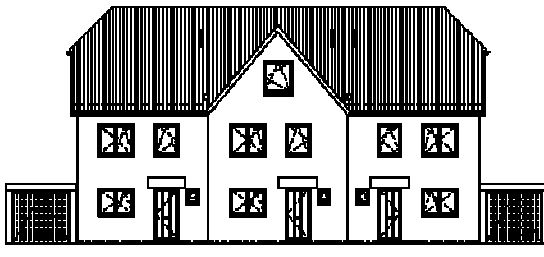
ANSICHTEN UND SCHNITT



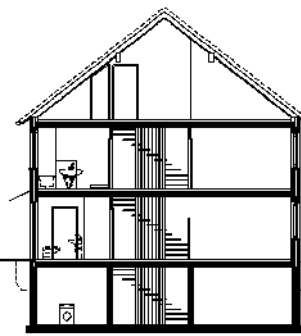
ANSICHT AUGUSTASTRASSE



SEITENANSICHT DES
DOPPELHAUSES AN DER
AUGUSTASTRASSE



NORDANSICHT DER HAUSGRUPPE



SCHNITT

Bebauungsplan

"Augustastraße – Q 22/I (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 15.05.2007 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 11.06.2007 bis einschließlich 11.07.2007 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.12.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 29.11.2007 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 29.11.2007 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 14.12.2007

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

