

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

“Wohnen am Horbachtal -

ehemalige Brauerei Boverstraße - R 25 (v)”

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnen am Horbachtal -
ehemalige Brauerei Boverstraße - R 25 (v)“
- Teil B -

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), die mit WA 1 und WA 2 bezeichnet sind, sind lediglich die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 u.
Abs. 5 BauNVO

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen im Wohngebiet WA 2 durch Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2
BauGB i.V.m. § 23 Abs.
3 BauNVO

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

- 3.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4+22
BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6
BauNVO

Ausnahmsweise können in dem Wohngebiet WA 1 Zufahrten zu den Garagen oder Carports von Doppelhäusern als Stellplatz genutzt werden.

Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) im Bereich des WA 2 sind diesem Wohngebiet zugeordnet.

- 3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes WA 1 sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, soweit sie einen Abstand zum Wald von 15 m einhalten, zulässig. Das im Plan dargestellte Leitungsrecht bleibt hiervon unberührt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 Abs. 1 + 2
BauNVO

4. Eingriffsregelung

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Planbereich nach Maßgabe nachfolgender Festsetzungen auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, auszugleichen bzw. zu mindern.

§ 8a BNatSchG i.V.m.
§ 1a BauGB

Festsetzungen im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- 4.1 Die vorhandene Weißdornhecke entlang der Boverstraße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 4.2 Die vorhandenen Großgehölze entlang der Boverstraße sind zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b
BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b
BauGB

- 4.3 Im westlichen Gartenbereich (WA 1) sind drei Einzelgehölze zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 4.4 Die befestigten Flächen der Garagenvorfahrten und die offenen Stellplatzflächen des Planbereiches sind mit regenwasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu befestigen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 25 b BauGB
- 4.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Retentions- und Versickerungsgraben sind heimische, vorkultivierte Repositionspflanzen fachgerecht anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Festsetzungen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**
- 4.6 Im Bereich der Erschließungsstraße sind entsprechend der Plandarstellung zehn schmalkronige, heimische Laubbäume (Stammumfang 16/18) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 4.7 Die Bestandslücken innerhalb der Weißdornhecke entlang der Boverstraße sind durch Neuanpflanzung fachgerecht zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzhöhe mindestens 150 cm. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 4.8 Die Gärten des Baugebiets WA 2 und die Pflanzflächen des Straßenbegleitgrüns sind zu 30 % Flächenanteil mit heimischen Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5. Sonstige Festsetzung

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6. Gestaltung

- 6.1 Im Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des Gebäudesockels (Sockelhöhe) im Mittel an der den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten der Doppelhäuser, gemessen an der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage, 0,5 m nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Höhe ist die Mitte der Gebäudeseite bei Doppelhäusern maßgebend.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 BauONW

- 6.2 Für die Hauptbaukörper sind, unter Beachtung der festgelegten Firstrichtung, nur Satteldächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

Gauben und Quergiebel sind zulässig, wenn sie von der Außenkante der giebelseitigen Wand mind. 1,50 m zurückliegen.

Die geneigten Dachflächen sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Eingeschossige Anbauten, Garagen und Carports können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

- 6.3 Der im Plan festgesetzte Standort für Müll-Sammelanlagen im Wohngebiet WA 2 und die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet WA 1 zulässigen Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, sind fachgerecht und dauerhaft einzugrünen.

II. Kennzeichnung

1. Altlasten

Das Plangebiet wurde im Zeitraum von 1894 - 1995 als Brauerei genutzt und ist im Altstandortkataster unter der Nr. F10-024 erfaßt. Im gesamten Plangebiet befinden sich verschiedene Altstandorte sowie Anschüttungen. Anlässlich der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen, u.a. die durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) verunreinigten Schlacken der Hofbefestigung, festgestellt. Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung sind auf Grundlage der durchgeführten Gefährdungsdabschätzung die Abbruch- bzw. Baureifmachungsarbeiten fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Anfallender Aushub, Abbruchmaterialien sowie eventuell anfallender organoleptisch auffälliger Boden ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Der ehemalige Betriebsbrunnen der Brauerei ist fachgerecht wasserundurchlässig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit dem Gutachter abzustimmen und die fachgerechte Ausführung ist dem Amt für Umweltschutz nachzuweisen.

Die in den Teichsedimenten des ehemaligen Kühl-/Löschwasserteiches im Horbachtal festgestellten erhöhten Kohlenwasserstoffgehalte machen weitere Maßnahmen erforderlich, da eine negative Beeinträchtigung des Gewässers zu erwarten ist. Sofern eine Entschlammung des Teiches vorgesehen ist, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Wird diese nicht vorgenommen, ist eine Detailuntersuchung des Schadstoffpotentials bzw. -austrages von einem Fachgutachter durchzuführen.

2. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaues.

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der ehemalige Bergbau der VEBA AG macht für das Bauvorhaben Sicherungen nicht erforderlich.

Nach den geologischen Gegebenheiten kann der Abbau Dritter, den die VEBA AG nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden.

Sollte bei den Ausschachtungsarbeiten das Ausgehende eines Flözes angetroffen werden, bittet die VEBA Immobilien-Consulting GmbH, Bochum, um Benachrichtigung.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Kreises des Bauschutzbereiches des Flughafens Essen/Mülheim.

Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

IV. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

§ 15 DSchG NW

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

2. Die Auswertung der Luftbildaufnahmen war dem Kampfmittelräumdienst aufgrund von Haus- und Baumschatten nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - maximal 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetall-Rohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. 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 bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

3. Bauliche und sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle und somit der Einbau einer Funkensicherungsanlage verbunden ist, bedürfen gem. § 46 Landesforstgesetz NW (LFoG) in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand der Genehmigung der Forstbehörde, um eine Gefährdung des angrenzenden Waldes durch Funkenflug auszuschließen. Eine Gefährdung ist dann ausgeschlossen, wenn die Mündung der Schornsteine durch geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtungen abgesichert werden, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.

§ 46 + § 47 LFoG NW

Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters der Baugenehmigungsbehörde zu erbringen.

4. Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist die DIN 18920, RASLG 4 zu beachten. Geschädigte

Sproßteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Baubeginn von der unteren Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Die Begrünung der Gärten im Wohngebiet WA 2 und das Straßenbegleitgrün sind mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

5. Der im Plan als Bestand dargestellte Kühl- und Löschwasserteich soll gemäß den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplans umgestaltet werden. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
6. Im Zusammenhang mit der etwaigen Begrünung der Flachdächer von Garagen oder Carports wird darauf hingewiesen, daß die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind und der Runderlaß „Brandverhalten begrünter Dächer“ vom 02.08.1989 (MBL. NW 1989 S. 1159/S. MBl. NW 232371) zu beachten ist.
7. Außerhalb des Plangebietes in Nähe des Teiches befindet sich die Gasfernleitung der Ruhrgas AG Nr. 13/4/3 mit einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Achse).

Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG in Essen zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch die Ruhrgas AG markiert werden können.

Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wohnen am Horbachtal - ehemalige Brauerei Boverstraße - R 25 (v)“

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Gelände der ehemaligen Brauerei Mann an der Boverstraße - Gemarkung Mülheim an der Ruhr, Flur 10 und Flur 11 - liegt ca. 2 km nordöstlich der Mülheimer Innenstadt im Teilraum Dümpten.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 Hektar umfaßt sowohl die ehemaligen Betriebsflächen als auch zugehörige Grundstücksteile des bewaldeten Horbachtals.

Zur Zeit wird das Betriebsgelände über eine Zufahrt von der südlich gelegenen Boverstraße aus erschlossen. Gute Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz bestehen über die naheliegenden Haltestellen der Bus- und Bahnlinien.

Die Lage des Plangebietes wird geprägt durch das unmittelbar im Norden des ehemaligen Betriebsgeländes anschließende Horbachtal, welches als bewaldeter Grünzug einen hohen Freizeit- und Erholungswert für die angrenzende Bevölkerung besitzt.

1.2 Bestand Gebäude und Freiflächen

Die längs über das Plangebiet parallel zum Horbachtal verlaufende steil abfallende Böschungskante mit einem Höhenunterschied von 5 - 7 m bildet zugleich die Nutzungsgrenze zwischen der ehemals gewerblich genutzten Fläche und dem bewaldeten Horbachtal. Die vorhandene Bausubstanz umfaßt neben dem Brauereigebäude mit zahlreichen Anbauten eine größere Lagerhalle sowie ein kleineres Bürohaus, Garagen und eine Werkstatt. Zufahrt und Hofflächen sind weitgehend versiegelt.

Die nördlich der Böschungskante anschließende Fläche ist Wald im Sinne des Forstgesetzes. Der dort vorhandene Teich wurde von der Brauerei Mann künstlich angelegt und diente dem Betrieb als Kühl- bzw. Löschwasserreservoir. Die hier vorhandenen Verbindungsleitungen zwischen dem Teich und den ehemaligen Betriebsgebäuden sollen nicht abgebrochen, sondern in das Entwässerungskonzept der nicht oder gering belasteten Oberflächenwasser einbezogen werden.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Stadtbild im umliegenden Bereich entlang der Mühlenstraße und der Boverstraße ist geprägt durch eine Vielfalt an Baustrukturen in offener, vorwiegend II- bis III-geschossiger Bauweise, wobei die IV-geschossigen Wohnhäuser an der Mühlenstraße, im Zugangsbereich zum Horbachtal, eine Ausnahme bilden. Die ursprünglich aufgelockerte Straßenrandbebauung hat in den Jahren nach dem Krieg eine stärkere Verdichtung erfahren, so daß nur noch wenige Baulücken vorhanden sind.

Neben einigen wenigen mehrgeschossigen Altbauten der Gründerzeit findet man vorwiegend Reihen- oder Doppelhäuser sowie neueren Geschoßwohnungsbau. Anknüpfungspunkte für die bestehende Wohnbebauung an die bewaldeten Grünflächen des Horbachtals sind über ausgebauten Fußwege im Bereich der Kreuzung Boverstraße / Mühlenstraße und im Bereich östlich des Plangebietes vorhanden.

Die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung ist durch das ausreichende Angebot entsprechender Lebensmittelmärkte und Einzelhandelsgeschäfte entlang der Mellinghofer Straße / Eppinghofer Straße gedeckt.

Ein neuer Kindergarten ist unmittelbar an das Plangebiet angrenzend im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Boverstraße - R11“ geplant. Im näheren Umfeld liegen die Gemeinschaftsgrundschule und die städtische Realschule Mellinghofer Straße.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen am Horbachtal - ehemalige Brauerei Boverstraße - R 25 (v)“ befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers - TERRA Domicilbau Gesellschaft für gehobenen Wohnungsbau mbH, Rheinstraße 18, 40668 Meerbusch. Dieses sind die Grundstücke Flur 10, Flurstücke 97 und 176 sowie Flur 11, Flurstücke 113 und 118.

2. Rechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan stellt in der genehmigten Fassung vom 08.07.1986 das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit einer Gas-Fernleitung dar.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Im Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept (RFEK) der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 1984 liegt das Plangebiet im „angebundenen Bereich“ des Siedlungsschwerpunktes Dümpten. Der Teilraumentwicklungsplan Dümpten vom Juli 1996 mit Ratsbeschluss aus dem Jahre 1997 stellt im Planbereich ebenfalls Wohnbaufläche dar.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes. Nach der LÖBF-Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten wird der Bereich Horbachtal als schutzwürdig ausgewiesen.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt in der zur Zeit gültigen Fassung für das Plangebiet noch gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Weiterhin ist für die Grünfläche ein vorgesehenes Landschaftsschutzgebiet vermerkt. Die Realisierung der

geplanten Bebauung setzt die Änderung des FNP der Stadt Mülheim an der Ruhr voraus. Die Nutzungsdarstellung soll parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der 202. Teiländerung des FNP in Wohnbaufläche und Fläche für Wald geändert werden.

2.5 Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Boverstraße - R11“ an.

2.6 Fluchtlinienpläne

Für die Boverstraße besteht der am 17.04.1962 förmlich festgestellte Bebauungsplan des Geländes zwischen Mellinghofer Straße, Boverstraße und Aktienstraße. Dieser Fluchtlinienplan soll zeitgleich mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Planbereich aufgehoben werden.

3. Projektbeschreibung / Ziele der Planung

Nachdem die ehemalige Brauerei Mann an der Boverstraße im Jahre 1995 ihren Betrieb eingestellt hatte, konnte die vorhandene Bausubstanz keiner neuen sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Der jahrelange Leerstand der Gebäude entwickelte sich allmählich zu einem das Wohnumfeld beeinträchtigenden Störfaktor. Auch der im Horbachtal vorhandene ehemalige Lösch- und Kühlwasserteich der Brauerei, der durch seine Betoneinfassung eine starke Verschlammung aufweist, war durch die von ihm ausgehenden Immissionen häufig Anlaß für Beschwerden der Anwohner.

Die vorliegende Planung verfolgt somit im wesentlichen zwei Ziele, die auch der zukünftigen Nutzungsdarstellung des Plangebietes entsprechen:

1. Es wird angestrebt, die vorhandenen Betriebsgebäude der ehemaligen Brauerei unter Berücksichtigung eines noch aufzustellenden Verwertungskonzeptes - in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern - abzubringen, die befestigten Hofflächen des Betriebsgeländes zu entsiegeln und diesen an exponierter Lage oberhalb des Horbachtals gelegenen Grundstücksteil für eine attraktive Wohnbebauung umzunutzen. Hierdurch würde die bereits vorhandene Siedlungsstruktur des Wohnumfeldes zum Horbachtal hin eine Ergänzung und städtebauliche Abrundung erfahren. Die im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehene dreigeschossige Bebauung (WA 2) mit 24 Wohneinheiten soll an den bereits vorhandenen Geschoßwohnungsbau anschließen. Der hierfür erforderliche Kinderspielplatz soll auf der nördlich zum Horbachtal hin orientierten Freifläche entwickelt werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes (WA 1) sollen 12 Doppelhäuser entstehen. Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die Entsiegelung der ehemaligen Betriebsflächen bei gleichzeitiger Umwandlung in Gartenland und Schaffung privater Grünflächen. Unter anderem soll die entlang der Boverstraße vorhandene Weißdornhecke in ihren Lücken ergänzt und dauerhaft erhalten werden. Die im Gelände befindlichen alten Stützmauern und die gebauten Böschungskanten sollen ebenfalls - soweit möglich - erhalten bleiben und in die Konzeption der neu anzulegenden Privatgärten einbezogen werden. Eine Vernetzung der Nachbarschaft mit dem Horbachtal ist über bestehende Fußwegeverbindungen im Bereich der Kreuzung Boverstraße/Mühlenstraße und östlich des Plangebietes über den ausgebauten Weg im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Boverstraße - R 11“ bereits vorhanden.
2. Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung besteht darin, die verbleibende Grundstücksfläche der ehemaligen Brauerei, die aufgrund ihrer Lage Bestandteil des Horbachtals ist und im Sinne des Forstgesetzes Wald ist, mit den anschließenden öffentlichen Grünflächen zu arrondieren und für die Öffentlichkeit zu sichern. In diesem Zusammenhang soll der ehemalige Lösch- und Kühlwasserteich der Brauerei von der Stadt

Mülheim an der Ruhr zurückgebaut und renaturiert werden. Eine Studie des Vorhabenträgers über die vorzusehenden Maßnahmen liegt bereits vor. Das Land NRW verfügt über ein Fördermittelprogramm, aus dem die Stadt für die vorgesehenen Maßnahmen die entsprechenden Mittel beantragen kann. Der dem ehemaligen Kühl- und Löschwasserteich vorgelagerte Graben der Brauerei soll als offene, von Sumpflvegetation bewachsene Retentions- und Versickerungsmulde umgebaut werden und soll künftig der Zwischenspeicherung und Versickerung der anfallenden gering belasteten Oberflächen- und Niederschlagswässer aus dem Plangebiet dienen.

4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Aufgrund der Nähe zu dem entlang der Mellinghofer Straße vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet und um gegebenenfalls eine größere Nutzungsvielfalt zu ermöglichen, soll der für die Bebauung vorgesehene Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet wird hierbei in zwei Bereiche unterteilt:

1. Im Teilbereich WA 1 sind 2-geschossige Doppelhäuser geplant.
2. Im Teilbereich WA 2 ist Geschößwohnungsbau mit 3 Vollgeschossen geplant.

Seitens des Investors sollen immissionsträchtige Nutzungen, die eine Beeinträchtigung der erwünschten Wohnqualität und eine Überfrachtung des Plangebietes durch zusätzlichen Individualverkehr darstellen würden, ausgeschlossen werden. Daher sind in beiden Baugebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch wegen ihrer Größe nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für die geplante Bebauung sollen eine offene Bauweise und Doppelhäuser festgesetzt werden. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter und ermöglicht die gewünschte Durchlässigkeit der geplanten Bebauung zum bewaldeten Horbachtal.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Es ist beabsichtigt, die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zu definieren. Sowohl im Teilbereich WA 1 wie auch im Teilbereich WA 2 sollen die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Um für die Gliederung und Gestaltung des Geschößwohnungsbau im Wohngebiet WA 2 genug Spielraum zu lassen, sollen geringfügige Überschreitungen für außenliegende Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten zugelassen werden.

Die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind dem Wohngebiet WA 2 zugeordnet und sollen lediglich auf den dafür vorgesehenen Grundstücksteilen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Der hier vorhandene Höhenvorsprung des Geländes ermöglicht die straßenseitig ebenerdige Anfahrt der Gemeinschaftsgarage unterhalb der gebauten Wohnungen. Hierdurch soll kein weiteres Vollgeschoß entstehen, vielmehr soll die mögliche überbaubare Fläche durch die Anzahl der hier untergebrachten Stellplätze entlastet werden.

Im Wohngebiet WA 1 sollen Stellplätze, Carports und Garagen ebenfalls nur innerhalb des überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise sollen die Zufahrten zu den Garagen oder Carports der Doppelhäuser auch als Stellplätze genutzt werden können. Mit dieser Möglichkeit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß in zahlreichen Einfamilienhaushalten Bedarf für das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges vorhanden ist. Hierbei wird der Zufahrtsbereich genutzt und der öffentliche Verkehrsraum der Wohnstraße gleichermaßen entlastet.

Die Gestaltung soll sich unter dem Gesichtspunkt Einfügung und Arrondierung weitgehend an dem im Siedlungsumfeld vorhandenen Bestand orientieren. Dementsprechend soll eine Gliederung der Dachflächen (Satteldächer, max. 45° Dachneigung, einheitliches Material und Farbe) erfolgen; Quergiebel und Gauben sollen zulässig sein. Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung soll der Einbau von Solaranlagen möglich sein.

Des weiteren sollen für die untergeordneten Bauteile wie Carports, Garagen und Nebenanlagen Flachdächer zugelassen werden. Die Flachdächer können unter Beachtung der geltenden Richtlinien und technischen Gegebenheiten begründet werden.

Um ein einheitliches Gestaltungsbild für die Doppelhäuser im Wohngebiet WA 1 zu erreichen, sollen Sockelhöhen festgesetzt werden.

In die konzeptionellen Überlegungen wurde auch der Aspekt der Müllentsorgung eingestellt. Während im Wohngebiet WA 2 ein zentraler Standort festgesetzt werden soll, soll im Wohngebiet WA 1 der dezentralen Zuordnung der Müllflächen zu den Doppelhaushälften der Vorrang gegeben werden. Zur Realisierung sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Nebenanlagen, die u.a. der Müllentsorgung dienen, zugelassen werden. Aus gestalterischen Gründen sollen die Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, fachgerecht und dauerhaft eingegrünt werden.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird zur Zeit von der südwestlich gelegenen Zufahrt im Kurvenbereich der Boverstraße erschlossen. Diese Anbindung ist aus verkehrstechnischer Sicht als problematisch zu bezeichnen und soll zukünftig lediglich - durch einen umlegbaren Poller gesichert - als Ausfahrt für die größeren Fahrzeuge u.a. der Ver- und Entsorgung, wie z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr sowie Möbeltransporter etc. dienen. Der künftige Individualverkehr soll aus diesem Grund über eine neue Wohnstraße - entfernt dem Kurvenbereich Boverstraße, nahe der westlichen Grundstücksgrenze - angebunden werden.

Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen der Wohnstraße sollen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Mülheim an der Ruhr ausgebaut werden. Die Radien, Breiten der Fahrgassen und die Bürgersteige der Wohnstraße sind bereits mit dem Tiefbauamt der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt. Weitere technische Einzelheiten, insbesondere die Qualität der Oberflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) erforderlichen PKW-Stellplätze der Geschosswohnungen im Wohngebiet WA 2 sollen im Verhältnis 1 zu 1 auf den dafür festzusetzenden Flächen als Gemeinschafts-Garagen und Gemeinschafts-Stellplätze untergebracht werden.

Die PKW-Stellplätze für die Doppelhäuser im Wohngebiet WA 1 können in Carports oder Garagen auf den jeweiligen Grundstücken so untergebracht werden, daß auf der Zufahrt ein weiterer Abstellplatz ermöglicht werden kann.

Es ist davon auszugehen, daß die geplanten Stellplatzzahlen ausreichen, zumal eine gute Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftige Bevölkerung der Wohngebiete gegeben ist.

Besucherstellplätze sollen im Verhältnis 1 zu 4 im künftig öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden. Sie werden in Parktaschen in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn organisiert und sollen durch neu zu pflanzende kleinkronige Bäume gegliedert werden.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrecht - LR

Entsprechend dem geplanten Entwässerungskonzept soll die Einleitung nicht oder nur gering belasteten Niederschlagswassers in den dem ehemaligen Kühl- und Löschwasserteich vorgelagerten umgestalteten Graben der Brauerei durch ein Leitungsrecht gesichert werden. Vorgesehen ist zum jetzigen Zeitpunkt nur eine Einleitung aus dem Plangebiet. Um evtl. Erweiterungsmöglichkeiten zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen, wird dieses Recht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die geplanten Anlagen - Leitungen und Versickerung - zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet gehen in das Eigentum der Stadt Mülheim an der Ruhr über.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Wasser soll durch die Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Boverstraße neu hergestellt werden. Ebenfalls ist ein Anschluß für Erdgas an das in der Boverstraße vorhandene Rohrnetz der Mülheimer Energiedienstleistungs GmbH geplant. Das anfallende Schmutzwasser soll in den Kanal Boverstraße eingeleitet werden, der nach Angaben der Eigenbetriebe Entsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr hierfür 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, soll gemäß dem Entwässerungskonzept gesammelt und über Leitungen der geplanten Versickerungsmulde im Horbachtal zugeführt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens soll entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen städtischen Entsorgungsbetriebes erfolgen. Im Bereich des Wohngebietes WA 1 sollen die standardmäßig erforderlichen Abstellflächen der Tonnen für Restmüll, Sondermüll sowie Biomüll den jeweiligen Haushälften der Doppelhäuser zugeordnet werden.

Im Wohngebiet WA 2 soll für die künftigen Nutzer der Wohnungen ein gemeinsam nutzbarer Standort für Müllcontainer festgesetzt 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 angemessene Löschwasserversorgung soll im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt werden.

6. Aspekte der Umweltverträglichkeit

6.1 Natur und Landschaft

Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde nach den gesetzlichen Vorgaben und in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der den Bestand erfaßt, die vorgesehenen Eingriffe ermittelt und bewertet und mit Empfehlungen für Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Eingriffsbilanzierung erstellt (siehe Anlage - Landschaftspflegerischer Begleitplan). Als Ergebnis ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben eine Entsiegelung des Anteils an befestigter Fläche festzustellen, wie z. B. vergrößerter Grünflächenanteil, Erhöhung der Artenvielfalt, aktiver Beitrag zur Gewässer- und Klimasicherung.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen, wie Erhalt von Gehölzen, Entsiegelung von Flächen, Neuanpflanzung von Hecken und Bäumen sowie anteilmäßige Bepflanzung der Gärten im Wohngebiet WA 2 mit heimischen Gehölzen, ergibt die Bilanz des Eingriffs in Natur und Landschaftsbild ein kleines Defizit, das nach Auffassung des zuständigen städtischen Fachamtes vertretbar ist. Damit gilt der Eingriff als ausgeglichen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen. Die Realisierung aller im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen soll Bestandteil des Durchführungsvertrages werden.

6.2 Baumbestand

Der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Grünzug des Horbachtals einschließlich des vorhandenen Kühl- und Löschteiches wurde vom zuständigen Forstamt Mettmann als Wald im Sinne des Bundeswald-/Landesforstgesetzes eingestuft. Dies soll durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden. In einem Abstimmungsgespräch mit der unteren Forstbehörde, dem Amt für Umweltschutz, dem Eigenbetrieb Grün und Wald der Stadt Mülheim an der Ruhr und den Vertretern des Investors wurde übereingekommen, diesen Bereich dem Eigenbetrieb Grün unentgeltlich zu übereignen, damit eine öffentliche Nutzung gesichert wird. Näheres soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Unabhängig von dem Baumbestand des Waldes sollen die im Plangebiet WA 1 eingezeichneten Bäume entsprechend den Eingriffsregelungen und den Festsetzungen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes erhalten werden.

6.3 Klimaökologische Aspekte

Der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) hat zu der geplanten Bebauung eine klimatologische Stellungnahme vorgelegt. Danach kann aus klimatologischer Sicht folgende Zusammenfassung gegeben werden:

Im Vergleich zur vorliegenden Bebauung ergeben sich leichte Verbesserungen hinsichtlich von Luftproduktion und Kaltluftabfluß im Horbachtal. Gleichzeitig ist das vorgesehene Gelände und die im vorliegenden Plan entworfene Gebäudekonstellation klimatisch gut zur Wohnnutzung geeignet. Eine geringfügige Verbesserung der Strömung am Talausgang wäre durch den Verzicht auf das in der Nordwestecke des Wohngebiets geplante Gebäude möglich, damit würde der Talausgang etwas aufgeweitet. Zum Tragen käme die Verbesserung allerdings erst, wenn auch das außerhalb des Plangebietes liegende Einzelgebäude an der Mühlenstraße entfernt werden könnte. Dieses ist jedoch nicht Bestandteil der Planung und auch aus Gründen des Bestandsschutzes nicht möglich.

Der Empfehlung der klimatologischen Stellungnahme des KVR, für das Plangebiet einen Gasanschluß vorzusehen, soll gefolgt werden.

6.4 Entwässerungskonzept

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Boden und Untergrund im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz wurde im Zusammenhang mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein Entwässerungskonzept sowie ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Danach ist eine direkte Versickerung der Oberflächen- und Niederschlagswässer aufgrund der vorhandenen Bodenqualität auf den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen nicht möglich. Es ist daher eine Konzeption entwickelt worden, die als gering belastet anzusehenden Oberflächen- und Niederschlagswässer, soweit sie nicht durch eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung wie z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen aufgenommen werden, gemeinsam über die Einläufe der Wohnstraße nach Passage eines Sand- und Schlammfanges über Leitungsrecht gesichert dem tiefergelegenen Grundstücksteil (Waldfläche Horbachtal) zuzuleiten. Dort soll das Wasser in dem umgestalteten, dem ehemaligen Kühl- und Löschteich der Brauerei vorgelagerten Graben, welcher als offene, von Sumpfvegetation bewachsene Retentions- und Versickerungsmulde ausgebaut werden soll, zwischengespeichert und versickert werden. Etwaige Niederschlagsspitzen können, verzögert durch das Überlaufen in eine Feuchtwiese, an den noch zu renaturierenden Teich des Horbachs abgegeben werden.

Damit soll sichergestellt werden, daß Regenwasser aus dem Baugebiet vor Versickerung bzw. Aufnahme in den Bach die belebte Bodenzone zu Reinigungszwecken durchfließt.

Eine Berechnung und Dimensionierung sowie eine detaillierte Gesamtplanung des Mulden-/Rigolensystems mit den zugehörigen Leitungen soll in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Begleitung zum Bauantrag erfolgen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Talraumes hinsichtlich seiner ökologischen Ausgleichsfunktion (Klima, Vegetation, Biotopvernetzung) und der gesetzlichen Anforderung bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen vorrangig vor Ausgleichsmaßnahmen. Das Niederschlags-Entsorgungskonzept entspricht dieser Forderung. Es würden in diesem Zusammenhang keine Bodeneingriffe erforderlich (die Teichrekultivierung ist in einem anderen Zusammenhang zu werten). Das Konzept folgt den Geländebedingungen. Darüber hinaus wird angestrebt, die alten Zu- und Ableitungen der Brauchwassernutzung sowie die entsprechenden Auslaßbauwerke der ehemaligen Brauerei für die Regenwasserentsorgung zu nutzen, soweit diese sich in einem baulich einwandfreien Zustand befinden. Das Forstamt Mettmann hat unter Berücksichtigung der Festsetzung des Waldes und unter Würdigung des hier vorhandenen Leitungsnetzes dem Konzept der Niederschlagsentwässerung bereits zugestimmt.

6.5 Altlasten und Bodenbelastungen anderer Art

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie der untergesetzlichen Regelwerke wurde eine Prüfung erforderlich, ob für das Grundstück ein Altlasten- bzw. Bodenbelastungsverdacht besteht.

Das Plangebiet wurde im Zeitraum von 1894 - 1995 als Brauerei gewerblich benutzt und ist im Altstandortkataster unter der Nummer F 10-024 erfaßt. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsrecherche (Gutachten des Büro Aquatechnik vom 16.06.1998) wurde festgestellt, daß für Teilbereiche der Betriebsfläche, in denen umweltgefährdende Stoffe (Öle, Reinigungsmittel etc.) gelagert wurden bzw. in denen mit diesen Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastenverdacht besteht.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Tankräume, Werkstätten, Faßreinigung, Abfallgrube und einzelne Lagerräume. Darüber hinaus wurde festgestellt, daß auf dem Gelände Anschüttungen aus Schlacken, Bauschutt und umgelagerten Böden vorkommen.

Aufgrund der festgestellten Verdachtsmomente wurde vom Büro Aquatechnik eine Gefährdungsabschätzung mit Datum vom 17.08.1998 durchgeführt. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden in den Bereichen der ehemaligen Nutzung, für die ein Kontaminationspotential besteht, Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft vorgenommen. Weiterhin wurde die Anschüttung orientierend erkundet. Hierzu wurden Rammkernsondierungen (RS) abgeteuft, die jedoch den natürlichen Boden aufgrund von Bohrhindernissen nicht immer erreichten. Sofern mit leichtflüchtigen Schadstoffen umgegangen wurde, wurden die Bohrlöcher zu temporären Bodenluftmeßstellen ausgebaut und einmalig beprobt. Darüber hinaus wurden Proben aus der Bausubstanz, dem Teichsediment und dem Grundwasser entnommen. Eine repräsentative Anzahl von Bodenproben wurde auf die Parameter PAK, Schwermetalle, EOX und Mineralölkohlenwasserstoff (KW) in der Originalsubstanz und auf Chlorid und Ammoniumstickstoff im Eluat untersucht. Die aus verunreinigten Bereichen der Bausubstanz entnommenen Proben wurden auf KW, PAK, PCB und Schwermetalle analysiert. An den entnommenen Bodenluftproben wurden Untersuchungen

auf LHKW und BTEX durchgeführt, die Grundwasserprobe wurde auf Ammonium, KW und LHKW untersucht.

Ergebnisse:

Bei den Untersuchungen wurden auf dem gesamten Betriebsgelände Anschüttungen aus umgelagerten Böden, Schlacke und Bauschutt festgestellt. Im östlichen und zentralen Teil des Geländes handelt es sich um eine max. 0,7 m mächtige Tragschicht vorwiegend aus Schlacke, im westlichen Teil wurden jedoch auch bis 2,9 m mächtige Anschüttungen im Umfeld unterkellelter Betriebsgebäude nachgewiesen (Arbeitsräume). Darunter folgt bis zur Endteufe der Bohrungen Lößlehm. Grundwasser wurde im ehem. Betriebsbrunnen in 22 - 25 m unter Geländeoberkante ausgespiegelt. Geruchliche Auffälligkeiten waren in zwei Bohrungen wahrnehmbar.

Der größte Teil der chemischen Analysen ergab im Vergleich mit relevanten Beurteilungshilfen keine Überschreitungen der Prüfwerte für eine Wohnnutzung. Lokale Auffälligkeiten von max. 432 mg/kg wurden für den Parameter KW im Bereich des Werkstattgebäudes der ehem. Abfallgrube nachgewiesen. Ebenso sind die Gehalte für Blei und Zink in der Anschüttung lokal etwas auffällig. Als erhöht sind die Gehalte an PAK (um 33 mg/kg PAK n. EPA) in den zur Hofbefestigung aufgebrachten Schlacken zu bezeichnen. Die Gehalte der für eine Beurteilung relevanten PAK-Einzelsubstanz Benzo-u-pyren liegen bei 2,2 mg/kg und überschreiten leicht den Prüfwert für eine Wohnnutzung. Die Untersuchungen für Bodenluft ergaben in einigen Pegeln leichte Auffälligkeiten von max. ca. 3,5 mg/m³ für die Gruppe der BTEX.

Die Untersuchungen des Grundwasser ergaben keine Auffälligkeiten. In den Teichsedimenten wurden Belastungen durch KW (737 mg/kg) nachgewiesen.

Die in den Bereichen mit augenscheinlichen Verunreinigungen entnommenen Bausubstanzproben zeigen meistens stark erhöhte KW-Gehalte (bis 27000 mg/kg) und vereinzelt erhöhte PAK-Konzentrationen (max. 66 mg/kg).

Bewertung und weitere Maßnahmen

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen haben gezeigt, daß lokal leicht erhöhte Schadstoffgehalte (KW, Schwermetalle, BTEX-Aromaten) im angeschütteten Boden bzw. in der Bodenluft vorkommen, die jedoch im Hinblick auf das Schutzgut Mensch einer Wohnnutzung nicht grundsätzlich im Wege stehen. Erhöht sind die PAK-Gehalte in den zur Hofbefestigung aufgebrachten Schlacken. Aus Vorsorgegründen sind diese im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch die vorgenannten festgestellten Verunreinigungen ist aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der flächendeckenden, geringdurchlässigen Lößablagerungen nicht zu besorgen.

Die in den Teichsedimenten festgestellten erhöhten Kohlenwasserstoffgehalte machen weitere Maßnahmen erforderlich, da eine negative Beeinträchtigung des Gewässers zu besorgen ist. Diesbezüglich sollte, wie in der Gefährdungsabschätzung des Büro Aquatechnik dargestellt, verfahren werden. Sofern eine Entschlammung des Teiches vorgesehen ist, sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Wird diese nicht vorgenommen, ist eine Detailuntersuchung des Schadstoffpotentials bzw. -austrages von einem Fachgutachter durchzuführen.

Aufgrund des orientierenden Charakters der Untersuchungen und der festgestellten Verunreinigungen der Bausubstanz durch Mineralöle und PAK sind die Abbruch- bzw. Baureifmachungarbeiten fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Anfallender

Aushub und Abbruchmaterialien sowie evtl. anfallender organoleptisch auffälliger Boden ist entsprechend der gesetzlichen Regelungen und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Aufgrund der in weiten Teilen des Plangebietes festgestellten Verunreinigungen (PAK-verunreinigte Hofbefestigung, KW-belastete Teichsedimente) und der unbekannten Ausdehnung dieser Bereiche ist das Plangebiet vollständig zu kennzeichnen.

Der ehemalige Betriebsbrunnen der Brauerei ist fachgerecht wasserundurchlässig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit dem Gutachter abzustimmen und die fachgerechte Ausführung ist dem Amt für Umweltschutz nachzuweisen.

6.6 Immissionen

Die im Anschluß an die Mellinghofer Straße westlich des Plangebietes befindliche Gewerbebaufläche liegt Luftlinie etwa 200 m entfernt. Es handelt sich hier um die Betriebsflächen mit Sitz der Verwaltung der Kraftwerkunion AG (KWU) in Mülheim an der Ruhr und das Betriebsgelände der Firma Mannesmann. Der RW-TÜV hat die von hier ausgehenden Geräuschimmissionen in einem Gutachten vom 27.08.1998 beurteilt. Danach werden die für WA-Gebiete geltenden nach TA/Lärm-VDI 2058, Blatt 1, folgenden Immissionsrichtwerte: tagsüber 55 dB (A), nachts 40 dB (A), nicht überschritten.

7. Abwägung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

In der Bürgerversammlung am 23.06.1998 wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Horbachtal - ehemalige Brauerei Boverstraße - R 25 (v)“ keine Anregungen vorgetragen.

Gegen die Hauptziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange bis auf das Forstamt, das Staatliche Umweltamt Duisburg (STUA) und das Amt für Umweltschutz keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Die seitens des Forstamtes Mettmann vorgetragenen Bedenken sollen durch die vorgesehene Änderung der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von bisher öffentlicher Grünfläche in zukünftig Fläche für Wald ausgeräumt werden. Dem Abstand der überbaubaren Flächen zum Wald von 15,00 m wurde seitens des Forstamtes Mettmann zugestimmt. Verpflichtungen des Investors und des Waldeigentümers zur Gefahrenabwehr sollen - auch mit dem Anspruch auf Gültigkeit für ihre Rechtsnachfolger - im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

Dem Staatlichen Umweltamt (STUA) wurde das Entwässerungskonzept vorgelegt. Der danach gemäß § 51 a LWG geplanten Versickerung des Niederschlagswassers wurde zugestimmt.

Die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes zur Schmutzwasserbeseitigung sind im weiteren Verfahren auszuräumen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Gefährdungsabschätzung sollen alle Abbruch- bzw. Baureifmachungsarbeiten fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Anfallender Aushub und Abbruchmaterialien sowie evtl. anfallender organoleptisch auffallender Boden soll entsprechend der gesetzlichen Regelung und der Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt werden.

Die unentgeltliche Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen und des Waldes sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Das Jugendamt gibt zu bedenken, daß in der vorliegenden Planung keine Kinderspielflächen vorgesehen sind. Eine ausreichende Spielfläche im Rahmen der Landesbauordnung müsse in diesem Bereich vorgehalten werden. Im Bereich der Doppelhausbebauung wird der Bedarf durch die Hausgärten gedeckt. Für den Geschoßwohnungsbau ist nördlich der geplanten

Bebauung eine Spielfläche von ca. 150 qm vorgesehen. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da der Nachweis der Spielflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag incl. Entwässerungskonzept liegt zwischenzeitlich in einer mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmten Form vor. Eine negative Auswirkung der geplanten Baukörperstellung auf die vorhandenen kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Insbesondere ergibt sich durch die vorliegende Planung durch Flächenentsiegelung und Umnutzung als Gartenland eine leichte Verbesserung hinsichtlich von Kaltluftproduktion und Kaltluftabfluß im Horbachtal.

Die von den Trägern und städtischen Ämtern ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

8. Planungsalternativen

Als Alternative zur vorliegenden Planung käme der Erhalt der gewerblichen Nutzung in Betracht. Nach heutigen Kriterien würde der Betrieb der Brauerei Mann aufgrund der mit dem Gewerbe verbundenen Emissionen in dem gewachsenen Siedlungsgebiet einen Störfaktor darstellen.

Der Erhalt der gewerblichen Nutzung wird daher nicht als sinnvolle Planungsalternative angesehen.

Eine mögliche Umnutzung der vorhandenen Gebäudestruktur ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wobei zu berücksichtigen ist, daß die umliegende Bebauung nahezu vollständig zu Wohnzwecken genutzt wird.

Weitere Planungsalternativen können auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht aufgezeigt werden.



**TERRA Domicilbau Gesellschaft für gehobenen
Wohnungsbau mbH - Rheinstraße 18 - 40668 Meerbusch**



Meerbusch, den 22.09.1999

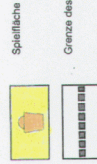
TERRA Domicilbau Gesellschaft für gehobenen
Wohnungsbau mbH
- Investor / Vorhaben- und Erschließungsträger -

RENATURIERUNG DES HORBACHES



MASSNAHMEN

- Vermeidungsmaßnahmen**
Enhalt und Schutz von bestehenden Gehölzstrukturen
- Minimierungsmaßnahmen**
Reduzierung der Versiegelung durch Rasengitterstein oder Fläsenschotter bei Stützplätzen und Stellflächen
- Verstärkung und Rückhaltung von**
Oberflächenwasser
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Gestaltungsmaßnahmen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Nr. 1 Ziel- und Naturgarten
- Verkehrsbegrünung, Straßenbäume und**
Grünfläche des Geschosswohnungsbaus
- Ergänzung der Weißdornhecke**
- Gestaltungsmaßnahmen**
Renaturierung des Teiches zur naturnahen
Rückhaltung des Oberflächenwassers
- Entwicklung eines Außenbereichs**



**LANDSCHAFTSPFLEGEGERISCHER
BEGLEITPLAN ZUM VBB-PLAN**
Wohnen am Horbachtal - ehemalige Mann
Brauerei, Boverstraße R 25 (v)

AUFTRAGGEBER: TERRA DOMICILBAU
Gesellschaft für geriebene Wohnungsbau
GmbH
Reinstraße 18
4088 Meerbusch

Planung: ZENS & PARTNER
Büro für Freiraumplanung
Hauptstraße 42
40442 Bottrop

PHASE	VBB-Plan
TITEL	Massnahmen
GEZEICHNET MAUSERS	DATUM 27.10.1995
GEZEICHNET MAUSERS	MASSSTAB IN ORIGINAL 1:500
GEZEICHNET MAUSERS	FREIGABE Datum
GEZEICHNET MAUSERS	BLATT-NUMMER PLAN-NUMMER
GEZEICHNET MAUSERS	2



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnen am Horbachtal – ehemalige Brauerei Boverstraße – R 25(v)"

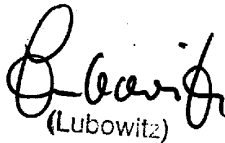
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 05.02.1999 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 08.03.1999 bis einschließlich 08.04.1999 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

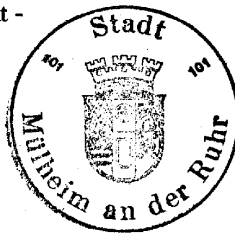
Mülheim an der Ruhr, den 06.04.2000

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



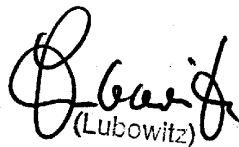
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.12.1999 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 06.04.2000

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

