



Stadt Mülheim an der Ruhr

Änderung des Bebauungsplanes

„Wetzmühlenstraße – U 5“

Verfahrenbezeichnung:

„Wetzmühlenstraße - U 5/I“

**Text und Begründung
zur Satzung**

Änderung des Bebauungsplanes

„Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung: U 5/I)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

Textliche Festsetzungen

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

Änderung des Bebauungsplanes

„Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung: U 5/I)“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr 1 BauNVO
und § 3 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker und Wintergärten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

3. Garagen , Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze:

In dem Reinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Stellplätze auch innerhalb der seitlichen Grenzabstände von Gebäuden errichtet werden.

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

In allen Baugebieten ist vor Garagen, Carports und Stellplätzen eine Tiefe von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

3.2 Nebenanlagen:

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen bzw. Baulinien) mit Ausnahme von Einfriedigungen und Mülltonnenbehältnissen unzulässig.

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

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz

4.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf dem Eingriffsgrundstück durch den Eigentümer ein Laubbaum sowie eine Heckenstruktur fachgerecht zu

§ 1a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1a und
§§ 135a – 135c BauGB
und § 1a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG
und § 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

An dem festgesetzten Baumstandort ist ein standortgerechter Laubbaum folgender Gehölzarten und Mindestpflanzqualität zu verwenden:

Acer campestre – Feldahorn

Acer platanoides – Spitzahorn

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Quercus robur – Stieleiche

Sorbus aucuparia – Eberesche

Kleinkronige Kugelformen wie Acer campestre „Nanum“ oder Acer platanoides „Globosum“ sind unzulässig.

Die Baumpflanzung ist in der Qualität Solitär/Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, (entsprechend den Gütebestimmungen der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.“ (FLL) für Baumschulgehölze) auszuführen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens einreihige ca. 15 m lange Formhecke mit einer Mindesthöhe von 2,0 m oder eine mindestens einreihige ca. 15 m lange, freiwachsende Strauchhecke jeweils mit bodenständigen Gehölzen folgender Gehölzarten und Mindestpflanzqualität anzulegen:

„Formhecke“

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Fagus sylvatica – Buche

Ligustrum ovalifolium – Immergrüner Liguster

Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster

„freiwachsende Hecke“ (zusätzlich):

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Gemeine Hasel, Haselnuß

Crataegus monogyna - Weißdorn

Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere

Ribes uva-crispa - Stachelbeere

Salix caprea - Sal-Weide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Trauben-Holunder

Die Heckenpflanzung ist mit Sträuchern in der Mindestqualität 2x verpflanzte Heister, Höhe 80 - 120 cm auszuführen. Für Zugänge ist eine maximale Unterbrechung der Pflanzung von 1,5 m Breite zulässig.

Bei allen Pflanzungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und bei der Baumpflanzung insbesondere die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen zu beachten (insbesondere ausreichend bemessener Wurzelraum und Baumscheibe).

Die Pflanzmaßnahmen sind binnen zwei Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes auszuführen. Die Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen.

4.2 Artenschutz:

Baufeldräumung, Baumfällungen

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, somit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Höhlenbäume sind unmittelbar vor ihrer Fällung oder Rodung unter Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers auf eine Besiedelung durch Fledermäuse zu untersuchen. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei ebenso erforderlich wie die Begleitung der Fällarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben.

Abriss von (leer stehenden) Gebäuden, Sanierungsmaßnahmen

Sanierungen und Umbaumaßnahmen an den Dächern der Bestandsgebäude sowie Abrissarbeiten von (leer stehenden) Gebäuden sind zum Schutz von Fledermäusen nur in frostfreien Perioden außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist die Begleitung der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich.

Ersatzquartiere

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde durch die Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.

II. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des 4 km-Radius des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, welche die Höhe von 149,00 m über NN (gem. §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe) überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. §§ 12-18a LuftVG

III. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS. Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator

LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungs-lärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleit-planerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Flug-lärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nut-zung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Be-triebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Be-schwerden vor.

2. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des 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 RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseiti-gungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel ge-funden werden. In diesem Fall ist der Kampfmittelbesei-tigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu ver-ständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Be-

lastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des KBD zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

4. Bergbau

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen Bereich in dem der Bergbau umgegangen ist.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW befindet sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „vereinigte Wiesche“ sowie über dem Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „vereinigte Wiesche“ ist die E.ON SE, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eisenstein“ ist heute nicht mehr erreichbar.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien urkundlich belegt. Jedoch befinden sich Hinweise, die tagesnahen bzw. oberflächennahen Bergbau möglich erscheinen lassen.

Auf Grund dieser Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau im Plangebiet geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Sollten im tagesnahen und/oder oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber

„Uraltbergbau“ vorhanden sind, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tagesoberfläche über diesem Teil des Plangebietes einstürzt oder sich absenkt.

Daher sollte bei Maßnahmen im betroffenen Bereich unbedingt auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkehrenden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Ferner besteht für den Grundeigentümer zur Ermittlung der bergbaulichen Verhältnisse die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorhandenen Unterlagen einzusehen. Durch die Einsichtnahme kann man sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes informieren und entscheiden, inwieweit Untersuchungen des Baugrundes notwendig sind. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnis erfordert, sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

Darüber hinaus ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Nach Erkenntnissen der E.ON SE als Eigentümerin des bestehenden Bergwerksfeldes „vereinigte Wiesche“ sind innerhalb des Plangebietes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnaher Bergbau vorhanden.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

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

Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

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

Aufgrund der bestehenden ungünstigen Bodenverhältnisse sind Reinen Wohngebiete von der Verpflichtung zur Versickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz zu befreien.

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

6. Vorbeugender Brandschutz

Bei der Planung von Verkehrswegen und Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb des Bebauungsplanes sind Zufahrtmöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr gem. § 5 BauO NRW zu berücksichtigen, insbesondere, wenn Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

7. Gestaltungssatzung

Ein Teilbereich des Plangebietes (nördlich und westlich) liegt innerhalb der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über besondere Anforderungen zur Wahrung des Ortsbildes im Bereich „Wetzmühlenstraße/Mühlendycks Kamp“ vom 19.12.1986 (Gestaltungssatzung). Die hier enthaltenden Regelungen sind zu beachten.

8. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§ 9 Abs. 6 BauGB und
§§ 15 u. 16 DSchG NRW

9. DIN-Normen

Die DIN-Normen können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

Änderung des Bebauungsplanes **„Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung: U 5/I)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkungen: Holthausen

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets.....	3
1.2 Nachbarschaft und Umfeld	4
1.3 Verkehrliche Anbindung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	4
2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
2.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
2.4 Gestaltungssatzung	5
2.5 Gender Mainstreaming	5
3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	6
4. Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4 Erschließung	8
4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
4.6 Ver- und Entsorgung.....	9
4.7 Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz	10
4.8 Gestaltung.....	11
4.9 Nachrichtliche Übernahme (Bauschutzbereich)	12
5. Städtebauliche Kenndaten	12
6. Planungsalternativen.....	12
7. Umweltbelange.....	12
7.1 Natur und Landschaft.....	13
7.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	14
7.3 Verkehr und technische Infrastruktur	16
7.4 Altlasten.....	17
7.5 Bergbau	17
7.6 Klimaanalyse.....	18
7.7 Immissionsschutz	19
7.8 Umweltverträglichkeit	20

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,75 ha befindet sich im östlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Holthausen und umfasst die Flurstücke 93, 138, 195, 286, 391, 392, 393, 394, 395, 588, 589, 590, 591, 641 und 642 der Flur 2. Es wird begrenzt von den Straßen Annabergstraße (im Nordosten), Wetzmühlenstraße (im Südosten), Hirschberger Straße (im Südwesten) und dem Mühlendycks Kamp (im Nordwesten).

Die Flächen des Plangebietes sind bereits heute nahezu vollständig bebaut. Der Bereich ist durch eine ausgedehnte Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern, gekennzeichnet. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet am nördlichen Rand zwei Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren.

Letztere werden über eine Stichstraße abgehend vom Mühlendycks Kamp erschlossen, welche gleichzeitig als Wendeanlage mit angrenzendem Garagenhof fungiert. Von hier aus führt ein Verbindungsweg zur Hirschbergstraße.



Übersichtsplan: Lage des Plangebiets

1.2 Nachbarschaft und Umfeld

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit meist großen Gartenanteilen. An der Wetzmühlenstraße befindet sich zudem eine homogene Einzelhausbebauung in Form von Bungalows. An der Ecke Mühlendycks Kamp/Hirschberger Straße steht ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten.

Das Stadtteilzentrum Heißen wie auch andere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung, insbesondere an der Essener Straße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Grundschulen befinden sich ebenso wie Tageseinrichtungen für Kinder im erweiterten Umfeld des Plangebiets.

1.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Mühlendycks Kamp, Hirschberger Straße und Wetzmühlenstraße. Diese sind in dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Wetzmühlenstraße – U 5“ als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Über die Straßen Gracht und Kattowitzer Straße ist die überregionale Anbindung über die Essener Straße (L78) sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich ein öffentlicher Verbindungsweg zwischen dem Gargenhof an der Straße Mühlendycks Kamp und der Hirschberger Straße.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gewährleistet. Die Stadtbahnhaltestelle Gracht befindet sich in circa 1 km Entfernung und Bushaltestellen der Linie Taxibus T 11 liegen entlang der Gracht, Kattowitzer Straße, Hollenberg, Buggenbeck und Essener Straße Stadt ein- und auswärts.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5“ (Verfahrensbezeichnung U 5/I) ist somit aus dem RFNP entwickelt.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Gemäß des Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzepts der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im zugeordneten Bereich des Teilraums Holthausen, der Kernbereich von Heißen (C-Zentrum) befindet sich darüber hinaus in einer Entfernung von ca. 1 Kilometern.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderung betrifft einen Teilbereich des am 15.03.1968 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5“. Die Änderungen betreffen das Reine Wohngebiet zwischen Annabergstraße, Wetzmühlenstraße, Hirschberger Straße und Mühlendycks Kamp.

Die das Änderungsverfahren betreffenden Festsetzungen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung U 5/I)“ nicht mehr angewendet. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5“ vom 15.03.1968 werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt und behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit.

2.4 Gestaltungssatzung

Teilbereiche des Plangebietes (nördlich und westlich) liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über besondere Anforderungen zur Wahrung des Ortsbildes im Bereich „Wetzmühlenstraße/Mühlendycks Kamp“ vom 19.12.1986. Die hier enthaltenen Regelungen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und haben weiterhin Bestand.

2.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming ist die Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Von Seiten des Eigentümers wurde an die Stadt der Wunsch herangetragen, das Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 2, Flurstück 93 mit einem weiteren Wohngebäude zu bebauen. Dies lässt der Bebauungsplan „Wetzmühlenstraße – U 5“ derzeit nicht zu. Eine Bebauung ist nur an der Wetzmühlenstraße, nicht jedoch an dem Stichweg zur Hirschberger Straße zulässig. Auf den benachbarten Flächen ist eine Bebauung dagegen möglich und bereits erfolgt, so dass sich das Grundstück in der Örtlichkeit als „Baulücke“ darstellt.

Aus den Unterlagen zum Bebauungsplan „Wetzmühlenstraße – U 5“ ist keine städtebauliche Begründung für das seinerzeitige Freilassen dieser „Baulücke“ ersichtlich. Gälte hier kein Bebauungsplan, sondern der planersetzende § 34 BauGB, läge hier ein Fall einer Baulückenschließung vor.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr unterstützt das in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB definierte Ziel des Gesetzgebers, durch Nutzung von Innenentwicklungspotentialen neue Bebauung auf die bereits besiedelten Bereiche zu lenken und so eine Inanspruchnahme von größeren Grün- und Freiflächen sowie der freien Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). In diesem Zusammenhang sollen auch kleine Baulücken konsequent genutzt werden.

Insofern soll hier durch eine Planänderung eine moderate Nachverdichtung durch Wohnbebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen im Änderungsbereich vorgefundene vereinzelte Abweichungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan (z.B. bei der Geschossigkeit) in der ansonsten plankonformen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5“ durch eine Neuregelung „eingefangen“ werden.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, die geplanten Nutzungs- und Freiflächenstrukturen in dem Gebiet planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung: U 5/I)“ verfolgten Ziele sind insbesondere:

- Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet
- Ergänzung der überbaubaren Flächen
- planungsrechtliche Anpassung der Geschossigkeit

Zur Umsetzung dieser Ziele wird das Plangebiet weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Parallel zur Anpassung der Geschossigkeit auf eine maximale II-geschossige Bauweise wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 erhöht.

Die Erschließung der zusätzlichen überbaubaren Fläche erfolgt über die vorhandene öffentliche Stichstraße zwischen der Hirschbergerstraße und dem Garagenhof an der Straße Mühlendycks Kamp. Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden.

4. Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der benachbarten Bebauung und Nutzung und der bisherigen Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5“ als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden ausgeschlossen. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen den Zielsetzungen der Planung, Sicherung des Gebietscharakters, entgegen. Das Plangebiet soll einer Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ bzw. die Anzahl der Vollgeschosse.

Hierbei wird innerhalb des Plangebietes die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wetzmühlenstraße – U 5“ festgesetzte GRZ von 0,4 beibehalten. Durch die Anpassung der Geschossigkeit auf eine maximale II-geschossige Bauweise wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 erhöht. Die Anpassung der Geschossigkeit in diesem Planbereich ist dem mittlerweile tatsächlichem Bestand geschuldet. Im Laufe der Jahre hat sich die Bebauung in Teilen abweichend vom bestehenden Baurecht entwickelt, so dass in weiten Teilen bereits eine Zweigeschossigkeit innerhalb des Plangebietes vorherrscht. Durch die Anpassung besteht für alle Gebäude innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit des zweigeschossigen Ausbaus. Die Gleichberechtigung ist somit gewährleistet.

Mit diesen Festsetzungen werden die gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 eingehalten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen definiert. Die Baulinien bzw. Baugrenzen innerhalb des Plangebietes dienen in erster Linie der Bestandssicherung und orientieren sich demnach an der vorhandenen Bebauung. Hierbei wird die Straßenrandbebauung im Bereich Wetzmühlenstraße zur Straße hin mit einer Baulinie festgesetzt, um die einheitliche Gebäudelinie als städtebauliche Kante zu definieren und zu erhalten.

Zusätzlich wird für die Schließung einer noch vorhandenen „Baulücke“ zwischen der Bebauung Hirschberger Straße 2 und 4 und Mühlendycks Kamp 7 eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Hierdurch wird die vorhandene städtebauliche Struktur ergänzt und vervollständigt.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind so gewählt, dass sie einen städtebaulichen Rahmen setzen, jedoch durch ihre Tiefe auch noch genügend Flexibilität und Variabilität bieten. Dennoch sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1,50 m für außen liegende Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten zugelassen, um für die Gliederung und Gestaltung der Bebauung ausreichend Spielraum zu gewähren.

In Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden öffentlichen Straße Wetzmühlenstraße und Hirschbergerstraße erschlossen. Abzweigend von der Hirschbergerstraße erschließt eine bestehende öffentliche Stichstraße sowohl die vorhandenen Gebäude Hirschbergerstraße 2 und 4 sowie das hieran anschließende neue Baufeld.

Um die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestbreite von drei Metern für Erschließungsstraßen sicherzustellen, wird der Weg im Bereich des neu zu bebauenden Grundstücks ausgeweitet. Die bauliche Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer und muss im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Eine Verbindung zum Garagenhof an der Straße Mühlendycks Kamp ist auch zukünftig nur für Fuß- und Radverkehre möglich.

Ruhender Verkehr

Da der Bebauungsplan in erster Linie den Bestand regelt, die Geschossigkeit anpasst und zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten lediglich innerhalb einer „Baulücke“ zulässt, wird sich die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes durch die Planung nicht

wesentlich verändern. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend breit dimensioniert, sodass der erforderliche Stellplatzschlüssel von 1 öffentlichem Parkplatz pro 4 Wohneinheiten eingehalten und im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden kann.

Private Stellplätze (Garagen, Carports oder Stellplätze) sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen (vgl. Kapitel 4.5 „Garagen, Stellplätze, Carport und Nebenanlagen“).

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

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die private Stellplatzverpflichtung in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen wird auf dem jeweils eigenen Grundstück gemäß § 51 BauO NRW erfüllt. Bauordnungsrechtlich erforderlich ist ein Stellplatz pro Wohneinheit. Die Stellplätze sind den Wohneinheiten unmittelbar zugeordnet. Der Abstand zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen. Hierdurch ist vor den Garagen und Carports ausreichend Fläche zur Aufstellung eines Fahrzeugs vorhanden, ohne dass beim Ein- und Ausfahren bzw. Warten vor dem Garagentor der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Zusätzlich besteht dadurch die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug (z.B. Besucher) auf dem Grundstück abzustellen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb des reinen Wohngebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze auch in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Diese Beschränkung trägt zu einer städtebaulichen Ordnung des ruhenden Verkehrs bei, indem er an die künftigen Gebäude angegliedert wird und somit die rückwärtigen Gartenbereiche von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Dennoch besteht ausreichend Fläche für die jeweiligen Eigentümer, die bauordnungsrechtlich erforderlichen und ggf. darüber hinaus gewünschten Stellplätze und Nebenanlagen zu realisieren.

Die Müllstandorte innerhalb des Plangebietes werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Aus diesem Grund sind im Vorgartenbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, abgesehen von Einfriedigungen, sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig, um ein attraktives und geordnetes Straßenbild zu erhalten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser ist grundsätzlich durch die vorhandenen Leitungstrassen in den umliegenden Straßen sichergestellt. Die

Neubebauung kann über neu herzustellende Anschlüsse an diese vorhandenen Leitungstrassen angeschlossen werden. Da die Grundstücke unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind keine weiteren Festsetzungen für die Sicherung von Versorgungsleitungen erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser muss gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der vorhandenen geologischen Situation ist innerhalb des Plangebietes jedoch keine ausreichende Sickerleistung des anstehenden Bodens gegeben. Aus diesem Grund sind die Grundstückseigentümer in den betroffenen Bereichen von der Verpflichtung zur Versickerung gemäß § 51a LWG NW zu befreien. Zur Vermeidung aufwändiger Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Stichweg zwischen Hirschberger Straße und Garagenhof Mühlendycks Kamp) wird das Niederschlagswasser des neuen Baukörpers über ein neu zu verlegendes Rohr über das Grundstück Wetzmühlenstraße 23 in den städtischen Kanal in der Wetzmühlenstraße eingeleitet. Zur Umsetzung dieser Niederschlagswasserentwässerung wird mit dem betroffenen Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Entwässerung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen und über eine Baulast dauerhaft zu sichern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes ist grundsätzlich durch die Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) gesichert. Da im Bereich der öffentlichen Stichstraße zwischen der Hirschbergerstraße und dem Garagenhof an der Straße Mühlendycks Kamp keine Wendemöglichkeit besteht, müssen die Abfalltonnen am Abholtag von den Anwohnern zur Hirschbergerstraße gebracht werden. Alternativ können die Anwohner zur Abfallentsorgung den Volls-service gemäß der Gebührensatzung für die Abfallentsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr nutzen.

4.7 Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz

Bei Einhaltung des Vermeidungs- und Minderungsgebotes und Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgelöst. Da es sich bei dem Änderungsverfahren in erster Linie um eine Anpassung und Neuordnung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen handelt, wird hierdurch kein Kompensationsbedarf entsprechend der Gesamtbilanz ausgelöst. Lediglich für die im Bereich des zusätzlichen Baufeldes zu erwartende Versiegelung von ca. 120 m² wird als Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung von einem standortgerechten Laubbaum am hierfür festgesetzten Standort sowie einer Heckenstruktur innerhalb der festgesetzten

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche des Flurstücks 93) durch den Eigentümer festgesetzt (*vgl. auch Kapitel 7.1 „Natur und Landschaft“*).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine planungsrelevanten und/oder geschützten Tierarten direkt betroffen. Da Gebäude und Baumbestand des Plangebietes (zumindest theoretisch) von verschiedenen häufigen und weit verbreiteten Vogelarten vor allem aber auch Fledermäusen besiedelt werden könnten, sind bei Bauvorhaben und größeren Sanierungsarbeiten sowie bei Fällungen und Rodungsarbeiten im Plangebiet bestimmte Fristen einzuhalten und ggf. Artenschutzmaßnahmen umzusetzen (*vgl. auch Kapitel 7.2 „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“*).

4.8 Gestaltung

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festsetzung von gestalterischen Regelungen verzichtet, da das Plangebiet - abgesehen von einer „Baulücke“ - bereits komplett bebaut ist.

Des Weiteren liegen Teilbereiche des Plangebietes (nördlich und westlich) innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über besondere Anforderungen zur Wahrung des Ortsbildes im Bereich „Wetzmühlenstraße/Mühlendyckskamp“, deren Festsetzungen in den betroffenen Bereichen zu berücksichtigen sind. Diese Gestaltungssatzung gilt u.a. auch für die im Rahmen des Änderungsverfahrens geplante zusätzliche überbaubare Fläche.

Die Gestaltungssatzung trifft konkrete Regelungen über die zulässige Dachform und Dacheindeckung sowie die Gestaltung von Dachgauben. Im betroffenen Bereich sind demnach nur Flach- oder Walmdächer zulässig. Unter Anderem ist für Walmdächer nur eine Firsthöhe von 3,50 m über der Oberkante der Rohbetondecke des darunter liegenden Geschosses zulässig. Drempel sind hierbei ausgeschlossen. Die maximale Dachneigung der Walmdächer darf 50° nicht überschreiten. Als Dacheindeckung für Walmdächer sind nur Dachziegel oder Dachpfannen zulässig, die sich in der Farbgebung den Farbelementen der Hausfassade harmonisch anpassen. Dachgauben dürfen nur eine maximale Höhe von 2,25 m über Oberkante Fertigfußboden erreichen, wobei die äußeren Ansichtsflächen höchstens 1,40 m betragen dürfen. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,25 m zulässig und mit einem Flachdach auszuführen. Pro Dachfläche sind höchstens zwei Gauben zulässig.

Die gestalterischen Regelungen der Gestaltungssatzung gewährleisten bereits eine geordnete Entwicklung der Gebäudehöhen und der Dachlandschaft, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

4.9 Nachrichtliche Übernahme (Bauschutzbereich)

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des 4 km-Radius des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, welche die Höhe von 149,00 m über NN (gem. §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe) überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 0,75 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,73 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha

6. Planungsalternativen

Der RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, wodurch die Betrachtung von Planungsalternativen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft wurde. Das Plangebiet ist durch eine Wohnnutzung geprägt, wobei der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist. Lediglich auf einem Grundstück, welches sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung rechts und links in der Örtlichkeit als „Baulücke“ darstellt, wird eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr unterstützt das in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB definierte Ziel des Gesetzgebers, durch Nutzung von Innenentwicklungspotentialen neue Bebauung auf die bereits besiedelten Bereiche zu lenken und so eine Inanspruchnahme von größeren Grün- und Freiflächen sowie der freien Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). In diesem Zusammenhang sollen auch kleine Baulücken konsequent genutzt werden. Insofern soll hier durch eine Planänderung eine moderate Nachverdichtung durch Wohnbebauung ermöglicht werden.

Da durch die Planung die bestehende Situation planungsrechtlich gesichert und nur in einem kleinen Teilbereich ergänzt werden soll, sind keine Planungsalternativen erkennbar.

7. Umweltbelange

Das Änderungsverfahren „Wetzmühlenstraße – U 5/I“ wird nach den Vorschriften des § 13a Abs. 4 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Bei dem Änderungsverfahren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da in erster Linie die bisherige Eingeschossigkeit der mittlerweile vorherrschenden

Zweigschossigkeit angepasst wird und damit lediglich die GFZ auf 0,8 erhöht wird. Des Weiteren wird im Zuge des Änderungsverfahrens auf einem bislang ungenutzten Grundstück eine zusätzliche überbaubare Fläche realisiert und somit eine eigentliche „Baulücke“ geschlossen. Die umweltrelevanten Auswirkungen der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens gutachterlich untersucht. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist davon auszugehen, dass die Änderungen des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung: U 5/I)“ keine nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen mit sich bringen. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet. Die Umweltbelange werden im Folgenden kurz dargestellt.

7.1 Natur und Landschaft

Die Flächen des Bebauungsplanes unterliegen weder dem Landschaftsplan noch sind sie als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen. Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festlegt. Bei der Bewertung wurden die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Nutzung, die nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Wetzmühlenstraße – U 5“ gelten, berücksichtigt. Dies erfolgte unabhängig davon, ob diese Festsetzungen auch der aktuellen Realnutzung entsprechen. Die im Plangebiet stockenden Einzelbäume wurden nicht separat aufgenommen. Eine Kompensation möglicher Gehölzverluste erfolgt einzelfallbezogen für die jeweiligen konkret entfallenden Gehölze gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben bei einem Eingriffsvorhaben i.d.R. unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen die verbleibenden funktionalen Verluste ausgeglichen oder durch gleichwertige und ebenfalls raumbedeutsame ökologische Funktionen ersetzt werden.

Das Plangebiet ist ein reines Wohngebiet mit Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Demnach herrschen hier verhältnismäßig strukturarme Ziergärten mit größeren, zentral gelegenen Rasenflächen vor. Der Gehölzbestand des Gebietes ist nur mäßig entwickelt und stellenweise auf Ziergehölze und/oder Einzelbäume beschränkt. Die Vorgärten sind größtenteils gepflastert oder weisen ebenfalls größere Rasenflächen auf.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes in erster Linie um eine Anpassung und Neuordnung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen handelt, wird hierdurch kein Kompensationsbedarf entsprechend der Gesamtbilanz ausgelöst. Lediglich für die im Bereich des zusätzlichen Baufeldes zwischen der Bestandsbebauung Mühlendycks Kamp 7 und Hirschberger Straße 4 zu erwartende Versiegelung von ca. 120 m² wird als

Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung von einem Laubbaum sowie einer Heckenstruktur durch den Eigentümer festgesetzt, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

Für den Einzelbaum ist der Standort im Vorgartenbereich nördlich des neuen Baukörpers so gewählt, dass dieser möglichst wenig verschattet wird. Für die Pflanzung ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Solitär/Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Als mittelkronige Baumarten kommen Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche oder Eberesche in Frage. Kleinkronige Kugelformen wie *Acer campestre* „Nanum“ oder *Acer platanoides* „Globosum“ sind unzulässig.

Die Heckenstruktur ist innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Holthausen, Flur 2, Flurstücks 93) zu realisieren. Hiermit wird dem Eigentümer der Spielraum für die spätere Teilung seines Grundstückes bewahrt. Die Hecke ist als mindestens einreihige ca. 15 m lange Formhecke mit einer Mindesthöhe von 2,0 m oder eine mindestens einreihige ca. 15 m lange, freiwachsende Strauchhecke anzulegen. Für die Hecke sind Sträucher in der Mindestqualität 2x verpflanzte Heister in einer Höhe von 80 - 120 cm zu verwenden. Als Arten für die Formhecke kommen Feldahorn, Hainbuche, Buche, Immergrüner Liguster oder Gemeiner Liguster in Frage. Für die freiwachsende Hecke sind zusätzlich auch Blutroter Hartriegel, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Haselnuss, Weißdorn, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere, Sal-Weide, Schwarzer Holunder oder Trauben-Holunder zulässig. Die Heckenstruktur darf für Zugänge in einer Breite von max. 1,5 m unterbrochen werden. Die übrige Fläche kann nach Belieben gärtnerisch gestaltet werden.

Die festgesetzten Gehölzarten bieten aufgrund ihrer Größe und ihres Wuchses noch ausreichend Belichtung und Freiraum sowohl für den Vorgartenbereich als auch für den Gartenbereich und kommen gleichzeitig den im Plangebiet vorhandenen Vogelarten als Brut- und Nistplätzen zugute.

Über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird mit dem betroffenen Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgelöst.

7.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, ggf. dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar.

Hierbei ist eine Berücksichtigung landesweit und regional bedeutsamer Vorkommen bei raumwirksamen Planungen auch außerhalb von Schutzgebieten zu beachten. Darüber hinaus ist ein Interessenkonflikt mit verfahrenskritischen Vorkommen nach Auskunft des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) möglichst durch die Wahl von Alternativen zu vermeiden, um im späteren Zulassungsverfahren keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen.

Grundlage für die Beurteilung sind die Angaben des Fachinformationssystems (FIS) des LANUV. Demnach wurden zur Ermittlung der für das Gebiet planungsrelevanten Arten zunächst die Angaben des räumlich zugeordneten Messtischblattes (MTB) 4507 des LANUV ausgewertet. Für die beiden im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen „Gärten“ und „Gebäude“ ergeben sich 23 (theoretisch) zu betrachtenden planungsrelevanten Tierarten (fünf Fledermaus-, 15 Vogel- und zwei Amphibienarten sowie die Zauneidechse als einzige Reptilienart).

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Wohnsiedlung mit überwiegend strukturarmen Ziergärten handelt, stimmen die Lebensraumsprüche der planungsrelevanten Amphibien (Wasserfrosch und Kreuzkröte) und der Reptilien (Zauneidechse) nicht mit den Habitatalementen des Plangebietes überein. Diese Arten können demnach für das Plangebiet ausgeschlossen und müssen nicht weiter berücksichtigt werden. Für eventuell weit verbreitete Amphibienarten (z.B. Grasfrosch oder Erdkröte) wird davon ausgegangen, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einer Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos eines Individuums führt.

Die Gestaltung der Gärten sowie die Bauweise der Wohnhäuser lassen zudem vermuten, dass keine planungsrelevanten Vogelarten das Plangebiet besiedeln, da sich ihre Habitatansprüche nicht mit dem Strukturangebot decken. Zwar kann das Plangebiet verschiedentlich zur Jagd und einzeln stehende Nadelbäume als Tagesruheplatz genutzt werden, diese Möglichkeiten bestehen jedoch auch nach Änderung des Bebauungsplanes uneingeschränkt weiter. Eine besondere Eignung des Plangebietes ist jedoch für keine der laut MTB theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten erkennbar.

Fledermäuse können das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen. Darüber hinaus finden diese vermutlich auch Quartiersplätze an den Gebäuden und ggf. auch im Baumbestand des Plangebietes.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine planungsrelevanten und/oder geschützten Tierarten direkt betroffen. Gebäude und Baumbestand können grundsätzlich (zumindest theoretisch) von verschiedenen häufigen und weit verbreiteten Vogelarten aber auch Fledermäusen besiedelt werden. Zum Schutz dieser Arten sind infolgedessen bei Bauvorhaben und größeren Sanierungsarbeiten sowie bei Fällungen und Rodungsarbeiten bestimmte Fristen einzuhalten und ggf.

Artenschutzmaßnahmen umzusetzen. Somit dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchgeführt werden. Höhlenbäume sind unmittelbar vor ihrer Fällung durch einen Baumkletterer oder Hubsteiger auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Gleiches gilt für den Abriss von (leer stehenden) Gebäuden oder umfangreichen Dachumbauten im Plangebiet. Zum Schutz der Fledermäuse ist ein Abriss bzw. Dachumbau nur in frostfreien Perioden außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig. Unter Umständen ist die Begleitung durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde durch die Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl auszugleichen.

7.3 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden öffentlichen Straße Wetzmühlenstraße und Hirschbergerstraße erschlossen. Abzweigend von der Hirschbergerstraße erschließt eine bestehende öffentliche Stichstraße sowohl die vorhandenen Gebäude Hirschbergerstraße 2 und 4 sowie das hieran anschließende neue Baufeld.

Um die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestbreite von drei Metern für Erschließungsstraßen sicherzustellen, wird der Weg im Bereich des neu zu bebauenden Grundstücks ausgeweitet. Die Aufweitung erfolgt durch den Privateigentümer und muss im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden.

Eine Verbindung zum Garagenhof an der Straße Mühlendycks Kamp ist auch zukünftig nur für Fuß- und Radverkehre möglich.

Entwässerung

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Das Schmutzwasser des neu zu bebauenden Grundstücks kann in den Kanal in der Hirschbergerstraße eingeleitet werden. Der Anschluss an den Schacht 624 muss durch den Grundstückseigentümer nach Vorgaben der medl GmbH hergestellt und vor Baubeginn abgestimmt werden.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf diesem Grundstück nicht möglich. Daher wird der Grundstückseigentümer von der Versickerungspflicht befreit. Das anfallende Niederschlagswasser wird über das Grundstück in der Wetzmühlenstraße 23 in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Durch die komplette Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation verbessert sich zudem die gesamte hydrogeologische Situation, da hierdurch dem Untergrund entsprechend weniger Niederschlagswasser zugeführt wird. Die hydrogeologischen Untersuchungen haben keinen Hinweis darauf gegeben, dass es durch

die zusätzliche Bebauung zu einer Änderung bzw. erhöhten Belastung durch Schichtenwasser bei der Nachbarbebauung kommen könnte.

7.4 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden gutachterliche Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit auf dem neu zu bebauenden Grundstück durchgeführt. Nach den ausgeführten Rammkernbohrungen stellt sich der Bodenaufbau wie folgt dar:

Mutterboden (z.T. aufgefüllt)

Lößlehm (Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig)

Löß (Schluff)

Im Zuge der Bodenuntersuchungen wurden umgelagerte Lösslehme mit geringem Humusanteil angetroffen. Hierbei handelt es sich nicht um die in der Karte des Geologischen Dienstes ausgewiesenen besonders fruchtbaren Böden. Im Hinblick auf die nur geringe Fläche, die im Zuge der geplanten Bebauung versiegelt wird, und die Erkenntnisse aus den Bodenuntersuchungen wird daher kein Ausgleich für die Beseitigung der Böden erforderlich.

7.5 Bergbau

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen Bereich in dem der Bergbau umgegangen ist.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW befindet sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „vereinigte Wiesche“ sowie über dem Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „vereinigte Wiesche“ ist die E.ON SE, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eisenstein“ ist heute nicht mehr erreichbar.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien urkundlich belegt. Jedoch finden sich Hinweise, die tagesnahen bzw. oberflächennahen Bergbau möglich erscheinen lassen.

Auf Grund dieser Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau im Plangebiet geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Sollten im tagesnahen und/oder oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber

„Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tagesoberfläche über diesem Teil des Plangebietes einstürzt oder sich absenkt.

Daher sollte bei Maßnahmen im betroffenen Bereich unbedingt auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkehrenden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Ferner besteht für den Grundeigentümer zur Ermittlung der bergbaulichen Verhältnisse die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorhandenen Unterlagen einzusehen. Durch die Einsichtnahme kann man sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes informieren und entscheiden, inwieweit Untersuchungen des Baugrundes notwendig sind. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnis erfordert, sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

Darüber hinaus ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Nach Erkenntnissen der E.ON SE als Eigentümerin des bestehenden Bergwerksfeldes „vereinigte Wiesche“ sind innerhalb des Plangebietes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnaher Bergbau vorhanden.

7.6 Klimaanalyse

Das Plangebiet gehört laut Klimaanalyse zum „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und dem hohen Anteil an Grünstrukturen ist in diesen Bereichen derzeit von nur einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland auszugehen.

Das Plangebiet wird in der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 und der des RVR aus dem Jahr 2011 als „Stadtrandklima“ charakterisiert. Es sind ein ausreichender Luftaustausch und meist gute Bioklimate zu finden, wobei die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen schwache Wärmeinseln bewirken.

Die Klimaanalyse sieht für diesen Lastraum folgende Planungshinweise vor:

- Erhalt günstiger Bebauungsstrukturen
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen

- Umsetzung kleinräumiger Entsiegelungsmaßnahmen
- Erhalt bzw. Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen

Da es sich bei der Planung überwiegend um die Sicherung des Bestandes handelt und nur in geringem Ausmaß eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs und des Luftverkehrs eher gering vorbelastet.

Verkehrslärm

Die den Änderungsbereich umgrenzenden Straßenzüge der Wetzmühlenstraße, der Annabergstraße, des Mühlendycks Kamp und der Hirschbergerstraße sind nicht Bestandteil des städtischen Vorbehaltsnetzes und dienen ausschließlich der Erschließung des Quartiers. Diese Bereiche sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Bei der Kartierung zur EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde ausschließlich das städtische Vorbehaltsnetz betrachtet, so dass diese Straßenabschnitte hier nicht erfasst sind. Der Einfluss der südlich bzw. südöstlich in ca. 120 m Entfernung gelegenen Essener Straße (L78/(B1) liegt entsprechend den Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie unterhalb der Kartierungsgrenzen der EU-Umgebungslärmrichtlinie von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. 50 dB(A) für den Nachtpegel LNight. Im Rahmen der Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde für die Essener Straße (L78) östlich der Kattowitzer Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rd. 5.500 Kfz/d angenommen. Für den sich nördlich der Rumbachtalbrücke anschließenden Abschnitt der Essener Straße (B1) liegt diese bei rd. 16.500 Kfz/d. Für die Wohngebäude im Bestand wurden als Einfluss der Essener Straße als maximale Fassadenpegel LDEN Werte von 48dB bis 52dB und für den LNight von 40dB bis 43dB. Diese Werte liegen nur wenig über den Orientierungswerten der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB nachts. Auch die im Rahmen des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) ermittelten Daten. In diesem Rahmen wurde für die o.g. Quartiersstraßen jeweils pauschal eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 500 Kfz/d angenommen. Bei dieser Annahme werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Rändern der Quartiersstraßen überschritten, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB nachts aber weitgehend eingehalten, so dass der Bereich für die innerstädtische Lage bezogen auf den Straßenverkehrslärm als vergleichsweise ruhig anzusehen ist. Vor diesem Hintergrund sind für das Plangebiet keine Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) erforderlich.

Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS. Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.

Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet und damit auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Die städtische Hintergrundbelastung bewegte sich nach Daten des Landesumweltamtes für 2013 bei Stickstoffdioxid NO₂ bei rd. 31 µg/m³ und bei Feinstaub PM₁₀ bei rd. 22 µg/m³.

7.8 Umweltverträglichkeit

Bei der Planung handelt es sich in erster Linie um die Sicherung der bestehenden Bebauung. Lediglich im nordwestlichen Bereich wird eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung: U 5/I)“ wird die Ist-Situation so gut wie nicht verändert und der Anteil der versiegelten Fläche innerhalb des Plangebietes nur in geringem Maße vergrößert. Vor diesem Hintergrund sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Änderung des Bebauungsplanes „Wetzmühlenstraße – U 5 (Verfahrensbezeichnung: U5/I)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

Checkliste Klimaschutz

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



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung – Auswahl von Baulandpotenzialen				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/Planung	Bewertung
Lage des Plangebietes	z.B. bei Umnutzungen, Änderungen des RFNP/FNP			
Vorgenutzte Flächen und Böden	Flächenrecycling ist der Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen. Viele natürliche Böden haben eine bedeutende Kühlungsfunktion. Manche Freiflächen sind aufgrund Ihrer Lage und Beschaffenheit Kaltluftentstehungsgebiete bzw. liegen in Frischluftschneisen.	Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion für das Umfeld (--)		+
		Außenentwicklung (-)		
		Innenentwicklung (+)		
		Flächenrecycling / Bodenqualität – gering, sehr gering, keine (++)		
		Bodenqualität -hoch, sehr hoch, besonders hoch (--)		
		Bodenqualität –mittel (-)		
Exposition	Im Hinblick auf solare Energiegewinnung ist die Lage im Stadtgebiet von Einfluss. Hierbei sind mögliche Verschattung durch Topographie, Vegetation und vorhandene Baustrukturen und Straßenführung zu berücksichtigen.	Verschattung (-)		
		Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		
Abriss für Neubau	Abriss von Altbebauung und Ersatz durch energieeffiziente Neubebauung- Auswirkung auf CO ₂ Bilanz	Verbesserung der Energieeffizienz (+)	Neubau	
Energieversorgung	Der angestrebte technische Baustandard und die angestrebte Effizienz der Versorgungsanlagen wirken sich positiv auf die Klimaschutzziele der Stadt aus.	Fernwärmeanschluss möglich/ Lage innerhalb Fernwärmevorranggebiet (+)	Erdgas-Vorranggebiet medl grundsätzl. Prüfung f. Solaranlage künftigen Eigentümern freigestellt	
	<u>Prüfung im ersten Schritt:</u> weitgehender Verzicht auf Wärmeversorgung durch Planung innovativer Baustandards z.B. Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser	Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft –Wärme Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)		

		Solare Heizungsunterstützung optimal möglich (+)		
	<u>Prüfung im zweiten Schritt:</u> Anlage neuer oder der Anschluss an bestehende Energieversorgungseinrichtungen, Einbeziehung von Altbebauung	Innovative Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++)		
Lage zu nutzbarer Freifläche (Park, Spielplatz ...)	Innenverdichtung und kompakte Baustrukturen führen zu einer hohen Dichte an Gebäuden und Einwohnern und dem Wegfall von innerstädtischen Freiräumen. Umso wichtiger werden qualifizierte wohnraumnahe, fußläufig erreichbare Freiräume, die der Erholung und dem Spielen auch an sehr heißen Sommertagen dienen.	Qualifizierter Freiraum über 400m (-) Qualifizierter Freiraum unter 400m (+)	Südlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet	+
Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	Ein leistungsfähiger ÖPNV Anschluss sollte zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität in einer fußläufigen Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein	über 400m (-) unter 400m (+) Taktung Wochentag >20 Min (-) Taktung Wochentag < 20 Min (+)	Stadtbahn- und Taxibushaltestelle ca. 1 km entfernt;	-
Anschluss an das Straßennetz	Ein vorhandener leistungsfähiger Straßenanschluss sollte zur Verminderung der Versiegelungsrate und zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität die Potenzialfläche direkt erschließen.	Anschluss in 50m Entfernung nicht vorhanden (-)	Überregionale Anbindung Essener Straße über Gracht	-
Anschluss an ein ausgebauten Radwegenetz (Fußwege)	Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete.	Anschluss vorhanden (+)		
Nahversorgung	Im Umkreis von 500m sollte ein Nahversorgungszentrum vorhanden und fußläufig oder mit dem	Nahversorgungszentrum in 500 m nicht vorhanden (-)	Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung (Essener Straße)	+

	ÖPNV sehr gut erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann Pkw Fahrten vermeiden	Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+)		
Nähe zu Schulen und Kindergärten	Kindergärten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden.	Kindergarten in 1000m nicht vorhanden (-)		+
		Kindergarten in 1000m vorhanden (+)		
		Grundschule in 1000m nicht vorhanden (-)		
		Grundschule in 1000m vorhanden (+)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/Minus	Anzahl			
Plus	4			
Minus	2			
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Mit dem Vorhaben wird in erste Linie der Bestand gesichert bzw. in der Geschossigkeit angepasst. Würde hier kein Bebauungsplan bestehen, würde das neu zu bebauende Grundstück als klassische Baulücke gemäß § 34 BauGB eingestuft werden.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?				

Schritt 2: Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung – Planungsvoraussetzungen, städtebauliche und energetische Ziele				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Besitzverhältnisse	Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energetischen Standards. Baugebiete in der Hand eines Investors bieten ebenfalls Steuerungsmöglichkeiten. Bei vielen Einzeleigentümern ergeben sich kaum noch Steuerungsmöglichkeiten.	Viele Einzeleigentümer (0)	verschiedene Einzeleigentümer	0
		Baugebiet in der Hand eines Investors/ Eigentümers (+)		
		Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++)		
Art des Bebauungsplanes	Je nach Auswahl der Art des Bebauungsverfahrens gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt. Diese liegen in der grundsätzlichen Auswahl der Planungsalternativen, der Realisierung bautechnischer und versorgungstechnischer Standards	Bebauungsplan (0)	Bebauungsplan	0
		Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+)		
		Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++)		
Städtebauliche Dichte	Der Heizwärmebedarf wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Beschrieben werden kann diese durch das A/V Verhältnis, das die Oberfläche der thermischen Gebäudehülle im Verhältnis zum beheizten Volumen beschreibt. Je höher der Anteil gebundener Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf.	Freistehende Einfamilienhäuser (-)	offene Bauweise, im Bestand meist Einzel- und Doppelhäuser	0
		Doppelhäuser (0)		
	Planungsvoraussetzungen mit größeren möglichst kubischen Einheiten sind günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt meistens auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad	Reihenhäuser und Kettenhäuser (+)		
		Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)		

Bautechnischer Standard	Der Mindeststandard der geltenden Energieeinsparverordnung legt die Untergrenze des bautechnischen Standards fest, Null- und Plusenergiehäuser das Optimum.	Gesetzlicher Standard (0)		0
		Verbesserter Energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+)		
		Passivhausstandard (++)		
		Null- oder Plusenergiehaus (++)		
Energieversorgung	Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sehr sinnvoll, insbesondere im Altbaubereich. Der Bedarf sollte im innovativen Neubaubereich aber geprüft werden.	Fernwärme (+)		
		Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)		
		Erneuerbare Energien (++)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/Minus	Anzahl			
Plus				
Minus				
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Das Plangebiet befindet sich abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich in Privatbesitz, so dass über den Bebauungsplan kein Einfluss auf die Energieversorgung genommen werden kann.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?				

Schritt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung – Städtebaulicher Entwurf / Vorentwurf				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/Planung	Bewertung
Kompaktheit der Gebäude	Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird direkt durch die Kompaktheit bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objektes ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Der Jahresheizwärmebedarf ist i.d.R. umso geringer. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen – das A/V-Verhältnis als geeigneter Maßstab dienen kann.	Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)		
		RH 2-3 geschossig und 30m – 50m Zeilenlänge (+)		
		Kettenhäuser (0)		
		DH, 2 geschossig (0)	offene Bauweise, im Bestand meist Einzel- und Doppelhäuser	
		EFH, freistehend, 2 geschossig (-)		-
		EFH, freistehend, 1 geschossig (--)		
Ausrichtung der Baukörper	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie.	Hauptfassade N (--)		
		Hauptfassade O oder W (-)		
		Hauptfassade SO/SW (+)		+
		Hauptfassade S (++)		
Dachform / Neigung / Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine Dachneigung von ca. 40 Grad i.d.R. optimal. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung mittels Solarthermie können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht.	Ausrichtung Nord (--)		
		Ausrichtung O/W (-)		
		Ausrichtung Süd (++)		++
		Dachneigung 40 (-60) Grad (+)		

Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Hoch (-)		
		Mittel (o)		
		Gering (+)	gering, ausreichend große Grundstücke	+
Energieversorgungskonzept	Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EEWärmeG).	Energieversorgungskonzept nicht vorhanden (--)		--
		Energieversorgungskonzept vorhanden (+)		
		Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über vorgeschriebenem Standard (++)		
Grünkonzept	Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden).	Grünkonzept nicht vorhanden (-)		-
		Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte berücksichtigt (+)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus	4			
Minus	4			
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Durch die Planung wird in erster Linie der Bestand gesichert und die Geschossigkeit angepasst. Lediglich eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit wird ermöglicht, die ohne Bebauungsplan als klassische Baulücke einzustufen wäre. Für den Neubau sind nur Flach- oder Pultdach zulässig (bestehende Gestaltungssatzung), ansonsten Angebotsplanung ohne weitere Festsetzungen zu Gestaltung und Ausrichtung des Baukörpers.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?				

Schritt 4: Klimaschutz und Klimaanpassung – Bebauungsplan			
Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzungen zu Art (reine Wohngebiete - WR, allgemeine Wohngebiete - WA, ...) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO	Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	WR, GRZ 0,4, offene Bauweise, II-geschossig
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO	Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit.	Baugrenzen, Baulinien
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Bedachungsmaterialien und -farben etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW	Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren, möglichen Zielkonflikt mit Dachbegrünung lösen	In Teilen nur Flach- und Walmdächer (bestehende Gestaltungssatzung)
<u>Festsetzungen zur Freiflächennutzung:</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 4, 10, 14, 15, 16, 18, 20 und 25 BauGB	Vermeidung von unerwünschten Verschattungen, aber auch zur „Durchgrünung“ von Siedlungen oder zur Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen Aufgrund des Klimawandels kann Verschattung zukünftig auch zum städtebaulichen Ziel werden.	Festsetzung von einem anzupflanzenden Baum und einer Heckenstruktur Verbleibender Ausgleich für den Eingriff findet außerhalb des Plangebietes statt. Niederschlagswasser wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit in Kanal eingeleitet
Festsetzen von Tiefgaragen			
Festsetzen der Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen (außerhalb oder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)			
Festsetzen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihrer Nutzung			
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen			
Festsetzen von Wasserflächen			
Festsetzen von Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen			
Festsetzen der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen			
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3			
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswas-			

ser			
Festsetzen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 21, BauGB	CO ₂ Minderung- Energetische Stadtentwicklung gezielt verfolgen.	keine Festsetzung
Festsetzungen für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB	Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	keine Festsetzung
Festsetzungen zum Einsatz Erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	Einsatz erneuerbarer Energien. Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	keine Festsetzung
Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Evtl. sind Ausnahmen zuzulassen oder Zulassung als Nebenanlagen	§§ 1-11 und 14 BauNVO	Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	keine Festsetzung
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes			
Erläuterungen			
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die auch dem Klimaschutz dienen.			

Schritt 5: Klimaschutz und Klimaanpassung – Vertragliche Regelungen		
Art des Vertrages		
Erschließungsvertrag	nein	
Städtebaulicher Vertrag	ja	
Kaufvertrag	nein	
Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
Energieeffizienz/Realisierung baulicher Standards	Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf erfüllt?	noch keine Aussage möglich
	Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf in Bezug zur EnEV erfüllt?	
	Bauliche Standards gehen über aktuelle Energieeinsparverordnung (ENEV) hinaus ?	
Effiziente Energieversorgung	Liegt ein Energiekonzept mit Wirtschaftlichkeitsanalyse vor?	nein
	Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder gebäudeweise Versorgung)	nein
	Festlegung Wahl des Energieträgers	nein
	Festlegung effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme/Kälte	nein
	Versorgungsflächen und -leitungen sichern	Verlegung in öffentlichen Flächen geplant
	Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen	nein
	Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung	nein
Umsetzung/Sicherung	Bindung an die konzeptionellen Ziele (Energieeffizienz, Energieversorgung, Klimaanpassung)	
	Selbstverpflichtung Controlling/ Monitoring / Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung)	
	Teilnahme an Förderprogrammen	
Maßnahmen zur Klimaanpassung	Bewirtschaftung des Regenwassers	nein
Gesamtbewertung des Projektes Im Hinblick auf eine klimaenergetisch optimierte Bebauung kann das Planvorhaben als grundsätzlich positiv bewertet werden. Mit dem Vorhaben wird in erste Linie der Bestand gesichert bzw. in der Geschossigkeit angepasst. Würde hier kein Bebauungsplan bestehen, würde das neu zu bebauende Grundstück als klassische Baulücke gemäß § 34 BauGB eingestuft werden. Vor diesem Hintergrund eignet sich das Plangebiet hervorragend für eine Innenbereichsentwicklung durch Wohnbebauung. Die gewählten Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Gebietscharakter einfügt.		
Was ist bei zukünftigen Projekten zu beachten?		

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR

Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

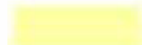


Geschossflächenzahl

II

als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



anzupflanzende Bäume

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Signaturen



vorhandene Gebäude

II

Geschoßzahl vorhandener Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen



40.4

Höhenpunkt m über NHN



Messungslinie

Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

„Wetzmühlenstraße – U 5

(Verfahrensbezeichnung: U 5/I)“

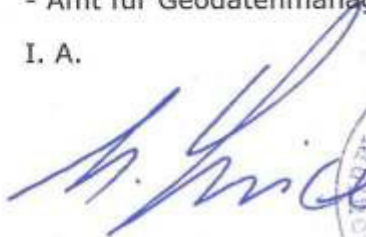
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 22.09.2016 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Satzungsfassung) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind.

Mülheim an der Ruhr, den 07.10.2016

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.


(Lincke)
Ltd. Vermessungsdirektor

