

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17"

**Text
und
Begründung**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

„Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Textliche Festsetzungen

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1
sowie § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8
BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 5
BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3
Nr. 4 und 5 BauNVO

1.3 Reine Wohngebiete (WR)

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1
sowie § 3 Abs. 2 und Abs. 3
BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Reinen Wohngebieten sind pro Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2.2 In den Reinen Wohngebieten wird die maximale Firsthöhe mit 12,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage im jeweiligen Hauseingangsbereich.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3
BauGB i.V.m.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18
BauNVO

2.3 Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Erker und Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1. der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße festgesetzt:

Lärmpegelbereich III, Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 35/30$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Lärmpegelbereich IV, Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 40/35$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Lärmpegelbereich V, Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A):

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 45/40$ dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer), die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich Lärmpegelbereich III besitzen, sind schallgedämmte Zuluftöffnungen vorzusehen. Das hierfür erforderliche resultierende Gesamtschalldämmmaß $R_{w,res}$ ist aus dem Schalldämmmaß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur dauerhaften Schaffung gesunder Wohn – bzw. Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Hinweis zu der herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989):

Die DIN-Norm 4109 kann dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

5. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 BauO NRW

- 5.1 In den WR – Gebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-42° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports. Diese sind mit Flachdach auszuführen.
- 5.2 Im MI-Gebiet sind eingeschossige Anbauten mit einem Flachdach auszuführen.
- 5.3 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundenen Decken, offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

6. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m.
§ 9 Abs. 1a und §§ 135a – 135c BauGB

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete im Innenbereich – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den städti-

schen Flächen außerhalb des Plangebietes im Bereich der Ruhrauen am Schnellenkampweg (Gemarkung Ickten, Flur 4, Flurstücke 68, 70 und Teile aus 72) und „Kocks Loch“ (Gemarkung Menden, Flur 5, Teile des Flurstückes 146) – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – zugeordnet.

II. Kennzeichnung

1. Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Unter der im nördlichen Bereich gekennzeichneten Fläche haben mit Wahrscheinlichkeit „tagesnahe“ Abbautätigkeiten stattgefunden. Nach vorliegenden Verleihgrundrissen sind das bauwürdige Flöz Mausegatt und eine auf diesem angelegte Tagesöffnung im „tagesnahen“ Teufenbereich vorhanden.

Sofern – wie mit Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist – in diesem Schacht Abbautätigkeiten durchgeführt worden sind, können über diesen Bereich der Tagesöffnungen bzw. des Schachtes hinaus Gefährdungen für die Dauerstandsicherheit der Geländeoberfläche bzw. des Baugrundes vorliegen.

Für eine Bebauung in diesem Bereich werden zur konkreten Klärung entsprechende Untersuchungsbohrarbeiten empfohlen.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 3600 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§§ 12 bis 17 LuftVG

Bauvorhaben, welche gem. § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, welche die vorgenannte Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Baudenkmale

Die Gebäude Gracht 209 (Fünfte) und Honigsberger Straße 64 und 66 sind als Baudenkmale in die Denkmalschutzliste der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß Denkmalschutzgesetz NW eingetragen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 u. 2 sowie § 3 DSchG NW

IV. Hinweise

1. Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Die Auswertung und Projektion der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgelegten bergmännischen Kartenwerke (Grubenbildeinsichtnahme) weist entsprechend dem Wissensgebiet der Bergschadenkunde aus, dass die ehemaligen Abbautätigkeiten im „Tiefen“ und „oberflächennahen Bergbau“, mit Ausnahme des gekennzeichneten Bereiches, keine Bodenbewegungen mehr auslösen. Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen sind für die bestehende und geplante Bebauung in Bezug auf diesen Bergbau nicht erforderlich.

Allgemein muss allerdings darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von Aktivitäten, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Bei Erdarbeiten ist daher auf das Vorhandensein von nicht dokumentierten Tagesöffnungen (wie z. B. Pingen oder Schürfe) zu achten.

Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG NW

Bei der Vergabe von Ausschachtungs- Kanalisations- und Erschließungsaufträgen, bei der Erteilung von Baugenehmigungen und beim Auftreten archäologischer Befunde sollen die Bauherren, ausführenden Firmen und bescheidende Fachämter auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

ren. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren 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 Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flug-erwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International.

5. Regenwasserversickerung

§ 51a LWG NW

Die anstehenden Böden sind wegen ihrer geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen weit außerhalb der von der ATV (Abwassertechnische Vereinigung) Richtlinie A 138 empfohlenen Werte.

Im Hinblick auf die ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Beseitigung des Niederschlagswassers über die vorhandene Kanalisation möglich.

6. 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.

7. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

8. Schutz und Erhalt von Gehölzen

Während der jeweiligen Bauphasen sind sämtliche Gehölze und Vegetationselemente im Baustellenbereich gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

Angrenzende Baumbestände sollen durch unverrückbare Absperrungen (z. B. Bretterzäune, Manschetten) gesichert werden.

9. Artenschutz / Baufeldräumung

Um den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen darf die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, ist im Vorfeld durch einen Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Nachweis zu erbringen, dass keine Nester europäischer Vogelarten von der Baufeldräumung betroffen sind.

10. Abfallentsorgungssatzung

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

11. Löschwasser

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte für eine ausreichende Wasserversorgung Sorge zu tragen. Innerhalb des Erschließungsbereiches sind Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen.

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

Bebauungsplan

„Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

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

Anlage 5 zur Drucksache Nr.: V 12/0537-01

Übersichtsplan 1



Anlage 5 zur Drucksache Nr.: V 12/0537-01

Übersichtsplan 2



Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Begründung und Umweltbericht

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



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Inhaltsverzeichnis

<u>Teil A: Begründung</u>	4
1. Bisheriges Verfahren	4
2. Räumlich-Strukturelle Situation des Plangebietes	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	6
3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
3.3 Fluchtlinienpläne und Bebauungsplan	6
3.4 Baudenkmäler	7
3.5 Erhaltungssatzung	7
3.6 Gender Mainstreaming	7
4. Erfordernisse und Ziele des Bebauungsplanes	7
4.1 Planungserfordernisse	7
4.2 Planungsziele	8
5. Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2 Erschließung und ruhender Verkehr	11
5.3 Immissionsschutz	12
5.4 Gestaltung	13
5.5 Grünflächen	14
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.7 Ver- und Entsorgung	15
5.8 Bergbau	17
5.9 Denkmalschutz	18
6. Bodenordnende Maßnahmen	19
7. Städtebauliche Kenndaten	19
8. Alternativen	19
<u>Teil B: Umweltbericht</u>	21
9. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg -U17“	21
9.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
9.2 Ziele des Umweltschutzes	21
9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
9.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung	24
9.3.2 Schutzgut Mensch	24
9.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	34

9.3.4 Schutzgut Boden	44
9.3.5 Schutzgut Wasser	47
9.3.6 Schutzgut Klima und Luft	50
9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	52
9.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	54
9.3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
9.3.10 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	55
9.3.11 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	56
9.3.12 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes.....	57

Teil A: Begründung

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2008 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr am 13.02.2009 hat dieser Bebauungsplan Rechtskraft erhalten.

Aufgrund der Klage eines Anwohners hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster im Rahmen des Normenkontrollverfahrens am 18.10.2011 (Az.: 10 D 31/09.NE) den Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ wegen formeller und materieller Mängel für unwirksam erklärt.

Das OVG attestierte dem Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ ein nachvollziehbares Plankonzept sowie die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die Planinhalte an sich müssen somit nicht einer Neuplanung unterworfen werden.

Daher kann eine Heilung des Bebauungsplanes nach der Überarbeitung der durch das OVG genannten Mängel (u. a. fehlende/unzureichende Ausfertigungsvermerke, Bestätigung der Zusammengehörigkeit der Urkundsblätter bzw. die Unklarheit über Gültigkeit der einzelnen Urkundsblätter, Unbestimmtheit der textlichen und zeichnerischen Festsetzung zum Immissionsschutz, fehlender Verweis auf die zugrunde gelegte DIN-Norm 4109 und unwirksame Regelungen zu gestalterischen Festsetzungen) durch die Wiederholung der öffentlichen Auslegung und einen erneuten Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt erfolgen.

Zur Überarbeitung der durch das OVG gerügten Art der Lärmfestsetzungen wurde ein neues Lärmgutachten beauftragt. Die Ergebnisse hieraus werden nunmehr durch Lärmpegel mittels Isophonenbändern anstelle der Festsetzung der Lärmpegel entlang der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung ist nunmehr gegeben. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Zusätzlich wurden die durch das Gericht hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen gegebenen Hinweise berücksichtigt. Daher entfallen die Regelungen zu Werbeanlagen. Weiterhin ist eine Konkretisierung der Festsetzung zur Art der Begrünung der Wertstoffsammelstelle zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich, somit wird auf diese gestalterische Festsetzung ebenfalls verzichtet. Die Errichtung liegt in städtischer Hand, so dass bei der Realisierung der Sammelstelle auf eine adäquate Gestaltung Ein-

fluss genommen werden kann. Solaranlagen sind im Regelfall zulässig, aus diesem Grund entfällt diese Festsetzung ebenfalls.

Darüber hinaus wurden die Begründung und der Umweltbericht redaktionell angepasst.

2. Räumlich-Strukturelle Situation des Plangebietes

Der Bebauungsplanbereich liegt im Nordosten des Mülheimer Stadtgebietes, in der Gemarkung Heißen. Das zwischen dem Heißener Zentrum und der Bundesstraße 1 gelegene Gebiet wird von der Honigsberger Straße, der Gracht und dem Fünter Weg begrenzt. An den das Plangebiet eingrenzenden Straßen besteht eine nur durch wenige Baulücken unterbrochene geschlossene Wohnbebauung. Die Erdgeschosse der Gebäude im Bereich des oberen Fünter Weges und im Bereich der oberen Honigsberger Straße werden überwiegend von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Diese Teile des Planbereiches gehören zum unmittelbaren Kernbereich des historisch gewachsenen Heißener Stadtteilzentrums.

Topografisch fällt das Gelände leicht vom Ortskern ausgehend in südlicher Richtung bis zur Gaststätte "Fünte" ab.

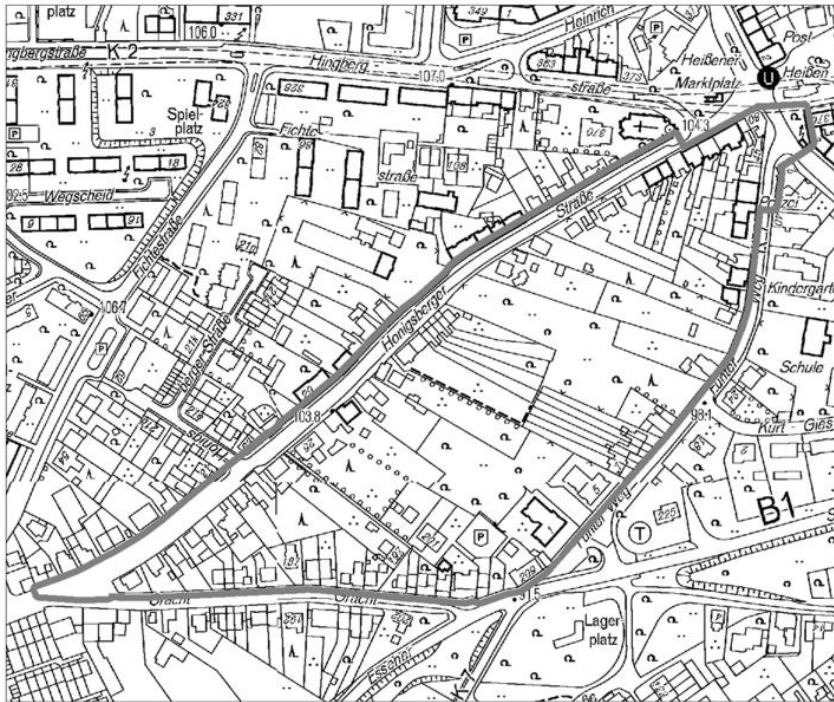
Zu den prägnantesten Merkmalen des Planbereiches gehört der große, zum Teil gärtnerisch genutzte, aber auch teilweise brachliegende Blockinnenbereich.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes ist über das Ortsteilzentrum Heißen sichergestellt.

Mit dem in unmittelbarer Nähe gelegenen ÖPNV-Verknüpfungspunkt Heißen-Kirche besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Über die das Gebiet umgebenden Straßen ist der Individualverkehr sehr gut mit dem übrigen Stadtgebiet und den überregionalen Verkehrsbändern der Bundesautobahn A 40 und der Bundesstraße 1 verbunden.

Übersichtsplan



3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach den Darstellungen des RFEK der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 gehört das Plangebiet zum Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Heißen.

3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der von den Räten der Städte der Planungsgemeinschaft beschlossene und seit dem 03.05.2010 rechtswirksame RFNP stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Ihrer Funktion entsprechend wird die schon zum Heißener Zentrum gehörende nordöstliche Spitze des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

3.3 Fluchtlinienpläne und Bebauungsplan

Für Abschnitte der Straßen "Fünter Weg", "Gracht" und "Honigsberger Straße" bestehen förmlich-festgestellte Bau- und Straßenfluchtlinien (10.09.1955). Im Bereich der Bundesstraße 1 (Gracht/Fünter Weg) besteht eine förmlich-festgestellte Fluchtlinie des Straßenbandes (11.04.1961).

Untergeordnete Teile der Verkehrsfläche der Honigsberger Straße liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Honigsberger Straße - U 3 a" vom 07.08.1964.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Honigsberger Straße/ Fünter Weg – U 17“ sind die städtischen Fluchtlinienpläne und der Bebauungsplan, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, außer Kraft gesetzt.

3.4 Baudenkmäler

Bei den Gebäuden Honigsberger Straße 64 und 66 sowie Gracht 209 (Fünfte) handelt es sich um Baudenkmäler im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Erhaltungssatzung

Die Hausgrundstücke Honigsberger Straße 62 bis 80 und Fünter Weg 45 liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 3. Diese Erhaltungssatzung wurde am 20.03.1980 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Sicherung und Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich Heißen Mitte nach § 39 h Bundesbaugesetz in der seinerzeit gültigen Fassung beschlossen.

3.6 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern sowie aller gesellschaftlichen Gruppen Sorge zu tragen.

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.

Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

4. Erfordernisse und Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Planungserfordernisse

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Raum- und Landesplanung sowie der kommunalen Entwicklungspla-

nung ist es notwendig, den Siedlungsschwerpunkt und das Teilraumzentrum Heißen zu stärken. Durch zusätzliche Bewohner können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und in ihrem Bestand gesichert werden. Zudem ist es unerlässlich, die Voraussetzungen für ein entsprechendes Angebot an steigende Wohnansprüche zu schaffen, um somit Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Bisher war im Innenbereich kein Baurecht vorhanden, dies ist für die Planungsziele nun zu schaffen.

4.2 Planungsziele

Stärkung des Siedlungsschwerpunktes und des Heißener Ortsteilzentrums durch

- Wohnraumverdichtung in unmittelbarer Zentrumsnähe
- Schaffung von Erweiterungsflächen für zentrentypische Nutzungen
- Sicherung, Arrondierung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz
- Aufschließung neuer Flächen für Eigenheimbebauung

Festsetzung von Verkehrsflächen zur

- Sicherung bestehender Verkehrsflächen
- Erschließung neuer Wohnbauflächen
- Schaffung neuer Fuß-/Radwegeverbindungen

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur

- Schaffung eines wohnnahen Spielbereiches B

Festsetzung privater Grünflächen zur

- Sicherung privater Hausgärten

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei der kommunalen wie auch bei der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung wird als Grundraster der räumlichen Entwicklung das System der zentralörtlichen Gliederung angewandt. Bezogen auf Mülheimer Verhältnisse bedeutet dies, dass die Ortsteilzentren, wie im räumlichen Entwicklungsplan (RFEK) der Stadt beschlossen, zu stärken sind. Hiernach handelt es sich bei dem Heißener Stadtteil- und Teilraumzentrum um ein „C-Zentrum“. Die Leistungsfähigkeit des Zentrums hängt im Wesentlichen von funktionierenden und ausgelasteten Infrastruktureinrichtungen ab. Grundvoraussetzung ist eine ausreichende und zentrumsnah angesiedelte Wohnbevölkerung. Für eine Verdichtung gibt es kaum besser geeignete Flächen als das an das Stadtteilzent-

rum angrenzende Plangebiet. Hier kann unter Schonung des naturnahen Außenbereichs eine Aufschließung im Innenbereich erfolgen.

Trotz einer allgemeinen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt besteht gegenwärtig im Heißener Raum, wie insgesamt in Mülheim an der Ruhr, noch Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Die Situation hat sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens geändert. Heute besteht der Bedarf weniger im Mietsegment als vielmehr im Eigenheimbau. Das bedeutet aber nicht, dass es keine Nachfragen im Geschosswohnungsbau, dem die Baulücken im äußeren Rand vorbehalten sind, mehr gibt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planerisches Ziel ist das gewachsene Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen zu erhalten. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsdichten werden die Baugebiete dementsprechend gestaffelt. Die größte Dichte bestand immer schon im zum Heißener Zentrum gehörenden nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Der Zentrumsfunktion entsprechend wird dieser Bereich als Mischgebiet (MI) gesichert. Für die Hauptbaukörper wird eine zwingend dreigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Im Anschluss an die Straßenrandbebauung wird eine 5 m tiefe überbaubare Fläche für eingeschossige Anbauten mit Flachdächern im Gartenbereich zusätzlich ermöglicht.

Für die weitere weitgehend vorhandene äußere Bebauung des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit Arrondierungsmöglichkeiten in den Baulücken festgesetzt. In Anlehnung an den Bestand darf der mittlere Bereich des Plangebietes nur mit mindestens zwei aber höchstens mit drei Geschossen bebaut werden. Im Bereich eines Baudenkmals am Fünter Weg wird von dieser Systematik abgewichen. Zum Schutz des Baudenkmals „Fünfe“ wird die historische Eingeschossigkeit mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten auch planungsrechtlich festgeschrieben.

In dem vom Ortskern am weitesten entfernten und am lockersten bebauten Bereich wird lediglich noch die zulässige Bebauung auf höchstens drei Geschosse begrenzt. Bei dieser Festsetzung ist es auch möglich, dass hier, wie heute auch schon, einzelne Wohnhäuser nur eingeschossig errichtet werden.

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen, darf die Gebäudetiefe der äußeren Bebauung in den WA- und MI- Gebieten 14 m nicht überschreiten. Durch die Festsetzung einer zusätzlich eingeschossig überbaubaren Fläche in den MI-Gebieten wird es möglich, für hier erwünschte zentrenrelevante Nutzungen entsprechend große Räumlichkeiten in den Erdgeschossen zu errichten.

Ausgeschlossen werden die im MI-Gebiet allgemein und in den WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da sie sich nicht in die gewachsene Struktur einfügen oder wegen ihrer Flächenintensität der angestrebten Verdichtung entgegen stehen. Zudem sind die von Tankstellen ausgehenden Belästigungen in diesem vom Wohnen und nicht störenden Betrieben geprägten Bereich nicht zumutbar. Da sich in unmittelbarer Nähe an der Essener Straße eine Tankstelle außerhalb des Plangebietes befindet, ist die Versorgung für diesen Bereich gesichert. Vergnügungsstätten sind zum Schutz des Wohnens, aber auch der anderen zentrentypischen Nutzungen, vor Verdrängungsprozessen in den MI-Gebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im bisher unbebauten Innenbereich wird zur Befriedigung der Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken künftig eine maßvolle Bebauung ermöglicht. Um die durchgrünte Struktur möglichst weitgehend zu erhalten und um eine zu weit gehende Verdichtung zu verhindern, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Überbaubare Flächen werden an keiner Stelle länger als 45 m zugelassen. Die neuen Gebäude werden auf höchstens zwei Geschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m begrenzt. In dem als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Innenbereich wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude begrenzt, so dass nur Eigenheime mit höchstens einer Einliegerwohnung errichtet werden können. Neben einer zu weitgehenden Verdichtung werden so zum Schutz der Anlieger auch die Fahrverkehre begrenzt. Ziel ist es, eine Eigenheimstruktur entstehen zu lassen.

Abhängig von möglichen Grundstückszuschnitten wird auch in den WR-Gebieten die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen auf 14 m begrenzt. Lediglich auf der südwestlichen Seite der Planstraße A wird wegen der geringen Grundstückstiefen die überbaubare Fläche auf 12 m begrenzt. Bei einem bestehenden Gebäude an der Planstraße C muss von diesem Gliederungsprinzip wegen der nicht ausreichenden Grundstücksbreite abgewichen werden.

Unter Berücksichtigung ausreichender Sozialabstände bleibt somit eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, ohne den Gestaltungsraum potentieller Bauherren zu sehr einzuschränken. Vorbauten (Balkone, Erker, Vordächer usw.) werden aus gestalterischen Gründen auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu 1,50 m ausnahmsweise zugelassen. Diese Vorbauten müssen sich aber dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Es ist davon auszugehen, dass sie trotzdem noch als gliederndes und belebendes Element wirken können.

Ausnahmsweise nach der Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen sollen eingeschränkt bzw. ganz ausgeschlossen werden, da sie die Wohnruhe stören oder wegen

ihrer Flächenintensität der angestrebten Verdichtung entgegenstehen können. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt dennoch gewährleistet.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen Gracht, Fünter Weg und Honigsberger Straße.

Zur Verbesserung von Transparenz und Durchlässigkeit ist die innere Aufschließung des Plangebietes über ein System kombinierter Wohnstraßen und Fuß-/ Radwege geplant. Um den Innenbereich zum Schutze aller Bewohner von Durchgangsverkehren freizuhalten, erfolgt die Erschließung über zwei neue, von der Honigsberger Straße (Planstraße A) und vom Fünter Weg (Planstraße B) abgehende Stichstraßen. Ein teilweise bestehender, bisher privat genutzter Weg zwischen Honigsberger Straße und Gracht wird künftig ebenfalls für die öffentliche Erschließung erweitert (Planstraße C). Durchgangsverkehre und Abkürzungen durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die Planstraßen A und B als Sackgassen errichtet werden und Erschließungsstraßen untereinander nur über Fuß-/ Radwege verbunden sind. Diese Fuß- Radwege dienen nur der inneren Verbindung der Verkehrsflächen und nicht zur Erschließung einzelner Grundstücke. Für die Verbindungswege wird aus verkehrstechnischen Gründen ein Querschnitt festgesetzt, der ein problemloses Begegnen von Fußgängern und auch von Radfahrern ermöglicht.

Schleichverkehre sind auch über die Planstraße C aufgrund der bestehenden und auch künftig vorgesehenen Verkehrsregelungen (u. a. Durchfahrt nur für Rettungsfahrzeuge, keine Ausfahrtmöglichkeit von der Gracht zur Essener Straße) nicht zu befürchten. Zur Verkehrsberuhigung wird der Ausbau der Planstraßen A und C als Mischverkehrsflächen ohne separate Gehwege (Straßenverkehrsrechtlich: verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der VV zu § 41 Straßenverkehrsordnung) erfolgen. Bei der Planstraße B ist dies nicht möglich, da sie bereits vor Jahren im vorderen Bereich nach dem Separationsprinzip (Trennung von Gehwegen und Fahrbahn) fertig gestellt worden ist. Seinerzeit erfolgte dieser Ausbau unter anderem zur Erschließung der zwei Mehrfamilienhäuser. Um die Straße einheitlich zu gestalten, soll auch der Ausbau des hinteren Bereiches mit getrennten Funktionsflächen erfolgen.

Zur Anbindung / Erschließung des Plangebietes sind keine neuen Erschließungen über die Essener Straße (B1) beabsichtigt. Die Erschließung des Grundstücks der ehemaligen Gaststätte "Fünte" (Gracht Nr. 209, Gemarkung Heißen, Flur 2, Flurstück 647) erfolgt weiterhin über den Fünter Weg. Die Erschließung aller anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die an der Gracht liegen, einschließlich der neu bebaubaren Fläche Gemarkung Heißen, Flur 2, Flurstück 819, erfolgt über die Gracht.

Somit werden auch künftig keine privaten Grundstücke direkt von der Essener Straße (B1) erschlossen.

Unter Berücksichtigung des heute vergleichsweise hohen Anteils vegetationsbestandener Flächen wird der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten. Neue Verkehrsflächen werden, unter Berücksichtigung notwendiger Mindestquerschnitte, so breit wie es mit ihrer Funktion vereinbar ist dimensioniert. Sie werden für die Anlieger als reine Wohnstraßen mit einem ausreichenden Parkplatzangebot ausgebaut.

Abhängig davon, wie weit die neuen Bebauungsmöglichkeiten ausgenutzt werden, kann von einem Schlüssel von ca. 0,75 ausgegangen werden. Im inneren Bereich des Plangebietes können in der Planstraße A ca. 15-19 öffentliche Parkplätze, in der Planstraße B neben den bereits im vorderen Bereich vorhandenen 8 Parkplätzen weitere 13 und in der Planstraße C ebenfalls ca. 9 neue öffentliche Parkplätze entstehen. Bei diesen Zahlen handelt es sich nur um Näherungswerte. Genaue Zahlen werden erst im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanung ermittelt.

Die privaten Stellplatzverpflichtungen in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind auf den eigenen Grundstücken gemäß § 51 BauO NRW (1 Stellplatz / Wohneinheit) zu erfüllen. Der Bedarf zum Abstellen eines zweiten Fahrzeugs, wie er in zahlreichen Einfamilienhaushalten besteht, wird im Innenbereich bei vielen Einfamilienhäusern durch die Nutzung der Zufahrtsflächen zu den Garagen möglich sein. Hierbei handelt es sich nicht um anrechenbare Stellplätze im Sinne von § 51 BauO NRW, sondern lediglich um die Möglichkeit, den Parkdruck aus dem Straßenraum zu nehmen.

Das Anpflanzen der Gehölze im Straßenraum erfolgt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Strukturen und dient der Auflockerung und Durchgrünung des Straßenbildes. Es handelt sich um vorgeschlagene Baumstandorte. Die genauen Standorte werden im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenausbauplanung festgelegt.

5.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Für das Verkehrsgebiet wurden umfangreiche Verkehrsermittlungen und schalltechnische Untersuchungen zu Geräuschemissionen durchgeführt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr wurden gemäß DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass bei den Baukörpern die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie auch für Mischgebiete in Teilbereichen überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungs-

werte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Im Rahmen des geplanten Straßenneubaus wurde gemäß 16. BImSchV mit worst-case-Ansätzen geprüft, welche Beurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf den neuen Straßen an den bestehenden Gebäuden hervorgerufen werden und, ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen hieraus entstehen. Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten. Insgesamt lässt sich für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV erkennen, da die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Des weiteren wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt und gemäß der TA-Lärm beurteilt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass keine Immissionskonflikte durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

Weitere Details sind auch im Umweltbericht (Teil B) dem Kapitel 9.3.2 „Schutzgut Mensch“ zu entnehmen.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

5.4 Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen zur Entstehung eines harmonischen Siedlungsgefüges unter Wahrung des ortsbildtypischen Charakters beitragen, ohne den Spielraum für individuelle Gestaltungsideen zu sehr einzuschränken.

Dächer

In den WR-Gebieten werden zur Herbeiführung eines einheitlichen zusammenhängenden Straßenbildes wie auch einer aufeinander abgestimmten Dachlandschaft, Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Dächer von Garagen und Carports. Die eingeschossigen Anbauten im MI sind zum Schutz der Bestandsgebäude nur mit Flachdächern zulässig.

Zufahrten

Zur Wahrung der bisherigen Grünstruktur und unter stadtklimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten sind Zufahrten zu Garagen und privaten Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundenen Decken, offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zulässig. Auch wenn aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit auf eine generelle Versickerung des gesamten Niederschlagwassers verzichtet werden muss, ist es doch möglich, in kleineren Teilbereichen das Oberflächenwasser dem Untergrund zuzuführen. Dies soll durch die Gestaltungsvorschrift für die Pflasterung gefördert werden.

5.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“

In der Nähe des Plangebietes sind für die Erholungsbedürfnisse der Heißener Bürger/innen mehrere Grünbereiche vorhanden (s. Umweltbericht). Bei einer Bebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern im Innenbereich bieten auch Hausgärten Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder. Nach den aktuellen Bedarfserhebungen fehlt es aber im Umfeld des Bebauungsplanes an Spielplätzen, insbesondere für schulpflichtige Kinder. Mit der Errichtung eines Spielplatzes Spielbereich „B“ (Versorgungsradius 500 m für schulpflichtige Kinder), wie schon im ersten Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes vom 25.03.1993 vorgesehen, wird das Spielplatzangebot für schulpflichtige Kinder und Kinder im Vorschulalter deutlich verbessert. Für die kleineren Kinder und deren betreuende Elternteile werden wohnungsnah soziale Kontakte gefördert. Weitere Details sind auch im Umweltbericht (Teil B) dem Kapitel 9.3.2 „Schutzgut Mensch“ zu entnehmen.

Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgärten“

Im Laufe der verschiedenen Verfahrensschritte ist von den Anliegern im zentralen Bereich des Plangebietes immer wieder eine Bebauungsmöglichkeit ihrer relativ tiefen Hausgärten abgelehnt worden. Nur eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Flächen im hinteren Bereich festzusetzen, reicht den Anliegern nicht aus. Ihren Anregungen folgend werden für den hinteren Bereich der Gärten private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Bei der Festsetzung des Weges wurden die bestehenden Eigentumsverhältnisse weitgehend berücksichtigt. Lediglich untergeordnete Teilflächen der Hausgärten werden für einen verkehrsgerechten Ausbau des Verbindungsweges benötigt. Sollten diese Flächen nicht zur Verfügung gestellt bzw. verkauft werden, kann die Verbindung, ohne auf diese Flächen zurückzugreifen, dann allerdings sehr schmal, hergestellt werden.

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

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Kompensation des Eingriffsdefizits zur Verfügung. Der Ausgleich muss deshalb außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1a (3) BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flächen, z. B. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden.

Die hierfür vorgesehen Flächen aus dem Ausgleichsflächenpool im Bereich der Ruhrauen in Menden („Kocks Loch“) und Ickten (Schnellenkampweg), wurden von der Stadt bereits erworben und für den Ausgleich zur Verfügung gestellt. Die Maßnahmen werden diesen Flächen zugeordnet.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt. Zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-135 c BauGB zur Finanzierung des Ausgleichs ist die Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 21.03.2001 anzuwenden, in der alle grundsätzlichen Regelungen getroffen sind. Dabei sind alle Kosten für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstattungsfähig, die nach § 9 Absatz 1a BauGB zugeordnet sind.

5.7 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas und Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Konzessionsverträge mit den zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Im Bereich des künftigen Spielplatzes ist zur Versorgung des Gebietes mit Strom die Errichtung einer Trafostation notwendig. Der Standort wurde im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens mit den Betroffenen positiv abgestimmt.

Schmutzwasser

Die geordnete Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Gegenwärtig wird das städtische Abwasserleitungssystem, über das die Entwässerung des Plangebietes erfolgt, saniert. Die Entwässerung ist auch zum jetzigen Zeitpunkt gesichert. Sie erfolgt über das Regenrückhaltebecken (RRB) Ludwigstraße und das bestehende Kanalnetz zur Abwasserbehandlungsanlage / Kläranlage Duisburg Kaßlerfeld.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers, wie sie gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) vorgeschrieben wird, kann wegen der ungünstigen Bodenbeschaffenheit nicht gefordert werden. Die gutachterlich

ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen weit außerhalb der von der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) – Richtlinie A 138 - empfohlenen Werte. Alternativ denkbare zentrale Versickerungseinrichtungen sind nur mit hohem technischem Aufwand oder auf hier nicht vorhandenen, relativ großen Flächen möglich. Trotzdem ist es möglich, auf kleineren Teilflächen anfallendes Niederschlagswasser dem Grundwasser zuzuleiten. Es besteht die Möglichkeit, die Versickerungsfähigkeit der Grundstücke zu prüfen und gegebenenfalls auch nur kleinere Teilflächen durch Versickerung zu entwässern. Grundsätzlich ist es auch möglich, Gebäude mit Brauchwasseranlagen auszurüsten.

Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, wurden, auch unter Berücksichtigung des Sanierungskonzeptes für das bestehende Abwassersystem, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gefasst, dass der abflusswirksame Versiegelungsgrad unter 40% liegen wird. Im Bebauungsplan wird deshalb auch unter gestalterischen Gesichtspunkten festgesetzt, dass Zufahrten zu Garagen und privaten Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundenen Decken, offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen sind.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B) im Kapitel 9.3.5 „Schutzgut Wasser“, zu entnehmen.

Brandschutz

Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die Zu- und Abfahrmöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß Landesbauordnung NW erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge. Sollte sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass eine weitergehende Löschwasserversorgung notwendig wird, hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hierfür Sorge zu tragen. Die Planung notwendiger Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Hausmüll

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb und ist mit der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) abgestimmt. Die Planstraßen A und B sind mit den geplanten Wendeanlagen ausreichend dimensioniert. Die Planstraße C ist ebenfalls bis zur Wendeanlage mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahrbar. Die benachbarten Häuser Gracht 197, 201, 201a und 201b sollen die Müllbehälter am Abholtag im Bereich des Wendehammers der Planstraße C aufstellen. Alternativ können die Anwohner zur Abfallentsorgung den Vollservice gemäß der Gebührensatzung für die Abfallentsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr nutzen.

5.8 Bergbau

Bedingt durch die benachbarte Lage zu einem Bereich, in dem seit Jahrhunderten der Abbau von Steinkohle betrieben wurde und im Plangebiet und der näheren Umgebung kartierter Tagesöffnungen, begründet sich die Annahme, dass auch das Plangebiet von Bergbautätigkeiten betroffen sein könnte. Im Verlauf der bisherigen Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden von der Stadt Mülheim an der Ruhr die zuständigen Bergämter und die Grubeneigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger beteiligt und entsprechende Recherchen veranlasst. Von den zuständigen Fachbehörden wurden keine konkreten Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein oberflächennaher Bergbau geführt worden. Das Plangebiet liegt aber über „verliehenen Bergwerksfeldern“, so dass verlassene Schächte nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Grubenbildeinsichtnahme veranlasst, die zur Kennzeichnung eines Bereiches in der nordöstlichen Spitze des Plangebietes führte, in dem besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Hier ist nach vorliegenden Verleihgrundrissen das bauwürdige Flöz Mau-segatt und eine auf diesem angelegte Tagesöffnung im „tagesnahen“ Teufenbereich vorhanden. Sofern in diesem Flöz, wie mit Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, Abbautätigkeiten durchgeführt worden sind, können über den Bereich der Tagesöffnung/ des Schachtes hinaus Gefährdungen für die Dauerstandsicherheit der Geländeoberfläche/ des Baugrundes vorliegen. Ausschlaggebend für diese Annahme ist, obwohl konkrete Aufzeichnungen fehlen, der in den Unterlagen eingetragene Schacht „Gute Hoffnung auf Flöz Blumendelle“. Dieser Bereich ist weitestgehend seit Jahrzehnten bebaut. Zur konkreten Klärung werden bei einer eventuell beabsichtigten Neubebauung entsprechende Untersuchungsbohrarbeiten empfohlen.

Für die anderen Bereiche wird im Bebauungsplan lediglich ein Hinweis aufgenommen, dass die bergtechnische Auswertung und Projektion sowie die Auswertung bergmännischer Kartenwerke ergeben hat, dass die ehemaligen Abbautätigkeiten im „tiefen“ und „oberflächennahen Bergbau“ keine Bodenbewegungen mehr auslösen. Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen sind für die bestehende und geplante Bebauung in Bezug auf diesen Bergbau nicht erforderlich.

Allgemein muss allerdings darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von Aktivitäten, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Bei Erdarbeiten ist daher auf das Vorhandensein von nicht dokumentierten Tagesöffnungen (wie z. B. Pingen oder Schürfe) zu achten.

Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

Ende 2011 traten an der U-Bahn-Haltestelle „Mühlenfeld“, die in räumlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegt, Schäden auf, die auf umgegangenen Bergbau zurückzuführen sind. Daher wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg als zuständiger Behörde im Vorfeld der öffentlichen Auslegung nochmals angefragt. Neuere Erkenntnisse, die den Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U17“ betreffen, lagen dort nicht vor.

Weitere Details sind auch im Umweltbericht (Teil B) dem Kapitel 9.3.4 „Schutzgut Boden“ zu entnehmen.

5.9 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Für die Gebäude Gracht 209 (Fünfte) sowie Honigsberger Straße 64 und 66 besteht Denkmalschutz. Sie sind in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr aufgenommen.

Bei der „Fünfte“ an der Gracht 209 handelt es sich um ein Denkmal, das auf eine lange wechselhafte Geschichte zurückblicken kann. Hier steht nicht nur das Hauptgebäude sondern auch ein Nebengebäude unter Denkmalschutz. Die kleine Fläche zwischen den beiden Gebäuden soll künftig ebenso wie die Fläche hinter dem Hauptgebäude für Erweiterungen nutzbar sein. Unter Berücksichtigung der bisherigen gastronomischen bzw. künstlerischen Nutzung sollen Voraussetzungen für höherwertige architektonische Elemente z.B. in Glas, ermöglicht werden. Die Eingeschossigkeit des Baudenkmals wird auch planungsrechtlich festgeschrieben. Unter Berücksichtigung der besonderen stadtentwicklerischen Bedeutung dieses Gebäudes (dem man zuschreibt u. a. Lagerstätte spanischer Truppen, Poststelle und Bergmannsschankstätte an seit jeher verkehrsgünstiger Lage gewesen zu sein) wurde schon in Abstimmung mit dem Bauherren das neue Wohnhaus am Fünter Weg 1 ca. 10 m zurückversetzt errichtet.

In dem zum Heißener Zentrum gehörenden MI-Gebiet werden im rückwärtigen Bereich der Bebauung Erweiterungsmöglichkeiten und zusätzlich eingeschossige Anbauten ermöglicht. Diese Festsetzung betrifft auch die beiden anderen Baudenkmäler an der Honigsberger Straße und ist mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Durch die Planung wird die Nutzbarkeit dieser Baudenkmäler nicht beeinträchtigt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Planung im Innenbereich des Bebauungsplanes soll im Wege eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff. BauGB geregelt werden.

7. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz (gerundete Werte):

allgemeine Wohngebiete (WA)	3,5 ha
private Grünflächen (Hausgärten)	0,3 ha
reine Wohngebiete (WR)	1,8 ha
Mischgebiete (MI)	0,8 ha
Verkehrsfläche	1,5 ha
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,1 ha

Plangebiet gesamt	8,0 ha
-------------------	---------------

Abhängig von der Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten könnten im Innenbereich ca. 50 Familieneigenheime als Doppelhaushälften (mit der Möglichkeit einer Einliegerwohnung) neu errichtet werden. In den Baulücken entlang der umgebenden Straßen sind zusätzlich ca. 20-25 Wohnungen im Geschosswohnungsbau möglich.

8. Alternativen

Unter Berücksichtigung der übergeordneten und der städtischen Entwicklungspläne sind keine grundsätzlichen alternativen Nutzungen für das Gebiet zu erkennen.

Die Stärkung des Siedlungsschwerpunktes und Teilraumzentrums Heißen durch zusätzliches Wohnen im Blockinnenbereich entspricht sowohl der übergeordneten Raum- und Landesplanerischen Zielsetzung wie auch der kommunalen Entwicklungsplanung. Auch wenn es sich nur um begrenzte Flächen für neue Einzel- und Doppelhäuser im Heißener Kernbereich handelt, wird doch erwartet, dass der Druck, immer weitere Flächen im Außenbereich aufzuschließen, gemindert wird. Entsprechend den Darstellungen im RFNP sind die Ziele des Bebauungsplanes entwickelt worden. Durch zusätzliche Bewohner können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand gesichert bzw. besser ausgenutzt werden. Die Planung wirkt möglichen Abwanderungstendenzen entgegen und bietet ein Angebot für steigende Wohnansprüche.

Eine denkbare Beibehaltung des Status quo, lediglich mit einer Arrondierung der Straßenrandbebauung/ Schließung der Baulücken und die Nutzung der brachliegenden Flächen als Hausgärten reicht hierzu nicht aus. Durch einzelne zusätzliche Wohnungen, wie sie heute schon möglich sind, ist keine wirkungsvolle Erhöhung der Mantelbevölkerung im Stadtgebiet möglich.

Angesichts dieser Ziele, aber auch unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsstrukturen, ist es abwegig, den Innenbereich der Natur und somit sich selbst zu überlassen. Bei den bestehenden, teilweise kleinteiligen Besitzverhältnissen scheidet auch eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit einem Spielbereich als ergänzendes zentrennahes Angebot aus.

In den vorausgegangenen Planungsschritten wurde eine teilweise deutlich höhere Ausnutzung für die Aufschließung des Innenbereichs, teilweise im Geschosswohnungsbau angestrebt. Die Umsetzung einer dichteren Bebauung scheiterte aber an den Bedenken etlicher Eigentümer und Bewohner, die ein Baurecht im hinteren Bereich ihrer teilweise sehr tiefen Grundstücke ablehnten. Der Plan wäre nicht ohne bodenordnende Maßnahmen gegen deren Willen durchsetzbar gewesen. Angesichts dieser massiven Ablehnung und der veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die Bebauungsdichte im Laufe des Verfahrens auf ein eben noch städtebaulich vertretbares Maß reduziert worden. Die nun vorliegende Angebotsplanung mit Flächen für Einzel-/Doppelhäuser im Innenbereich richtet sich an den Bevölkerungskreis (Familien mit Kindern), der für die Aufrechterhaltung und die Stärkung der Infrastruktureinrichtungen in Mülheim-Heißen gewonnen werden soll.

Teil B: Umweltbericht

9. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg -U17“

9.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem im Nordosten des Mülheimer Stadtgebietes, im Stadtteil Heißen, liegenden Plangebiet handelt es sich um einen geschlossenen, im Innenbereich unbebauten Bau-block, der von der Honigsberger Straße, der Gracht und dem Fünter Weg begrenzt und erschlossen wird. Es gehört zum Wohnsiedlungsbereich. Die nördliche Spitze des Plan-gebietes ist dem Heißener Zentrenbereich zuzuordnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine angemessene Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung erreicht werden. Ziel ist neben der Sicherung der beste-henden äußeren Randbebauung eine maßvolle Aufschließung des Innenbereichs für ei-ne Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Angesichts der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhäuserbau sollen durch das Verfahren die planungsrechtlichen Vorausset-zungen für die Errichtung von ca. 50 Einfamilienhäusern mit Garagen, Carports oder Stellplätzen im Innenbereich geschaffen werden.

9.2 Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für den Plan re-levanten Ziele des Umweltschutzes:

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage *	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetz-buch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächen-nutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundesim-missionsschutzge-setz (BImSchG) inkl. Verord-nungen (VO)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeu-gung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Gesamtstädtische Klimaanalyse von 2003 <i>Klimaanalyse Heißen</i> 1999
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädli-chen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vor-sorge	Schalltechnische Un-tersuchung RWTÜV Essen v. 31.10.2005

	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	Schalltechnische Untersuchung Peutz Consult vom 30.11.2011
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-II-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	Informationen der Unteren Immissions-schutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe in MH
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Büro Ökoplan November 2007
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Büro Ökoplan November 2007
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Büro Ökoplan November 2007 Altlastenkataster Nutzungsrecherche & orientierende Gefährdungsabschätzung, Grobgefährdungsabschätzung von der Aquatechnik Gesellschaft für Hydrologie und Umweltschutz mbH 1998, 1999 und 2003 Orientierende Untersuchungen von der Aquatechnik Gesellschaft für Hydrologie und Umweltschutz mbH 2005
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan
	BImSchG	s. o. (Schutzgut Mensch)	

	inkl. VO		
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von g von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnahe versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Hydrogeologische Untersuchung, Aquatechnik Gesellschaft für Hydrologie und Umweltschutz mbH 30.05.1997
	BImSchG inkl. VO	s. o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	39. BImSchV	s. o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse von 2003 Grobscreening, Amt für Umweltschutz 2005, Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse von 2003 Klimaanalyse Heißen 1999
	BauGB	Klimaschutz durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	
	BImSchG inkl. VO	s. o. (Schutzgut Mensch)	
Landschaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Büro Ökoplan November 2007
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s. o. (Schutzgut Mensch)	

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Stadtteil mit frühindustrieller Prägung. In unmittelbarer Nähe befanden sich zu Hochzeiten des Bergbaus Großzechen und andere industrielle Einrichtungen. Unter Teilen des Plangebietes, das bis in das eigentliche Ortszentrum von Heißen reicht, ist der Bergbau umgegangen. An den das Plangebiet angrenzenden Straßen besteht eine nur durch wenige Baulücken unterbrochene, geschlossene Wohnbebauung mit großen, teilweise sehr schmalen Gartengrundstücken. In der nordöstlichen Spitze des Plangebietes, im Bereich des oberen Fünter Weges und der oberen Honigsberger Straße werden die Erdgeschosse der Gebäude überwiegend von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Auf dem Grundstück Honigsberger Straße 36 ist ein kleinerer Dachdeckerbetrieb angesiedelt. Ansonsten befinden sich im gesamten Plangebiet keine störenden Gewerbebetriebe.

Topografisch fällt das Gelände leicht vom Ortskern ausgehend in südlicher Richtung bis zur Gaststätte "Fünfte" ab. Der unbebaute Innenbereich wird weitestgehend gärtnerisch genutzt oder liegt brach. Hier befinden sich verstreut unter anderem Obstbäume, Baum-Weiden und zahlreiche Fichten, die sowohl vereinzelt als auch als Baumreihen die vorhandene Gehölzstruktur der Fläche prägen. Das Gebiet ist insgesamt dem Wohnsiedlungsbereich zuzuordnen. Verkehrlich und infrastrukturell ist das Gebiet durch die Nähe zum Heißener Zentrum hervorragend erschlossen.

9.3.2 Schutzgut Mensch

Durch die Wohnbebauung sind dauerhaft keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Lagebedingt wirken jedoch Belastungen auf das Plangebiet selbst, insbesondere in Form von Lärmimmissionen.

Belastungen für die Umgebung werden zeitlich begrenzt im Zuge der Bautätigkeiten auftreten.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

Aspekt Lärm a) Verkehr (bestehende Straßen)

Für das Verfahrensgebiet wurden umfangreiche Verkehrsermittlungen und schalltechnische Untersuchungen zu Geräuschimmissionen durchgeführt. Da nicht für alle Straßen aktuelle Daten zur Verkehrsbelastung zur Verfügung standen, wurden am 22.11.2011 Verkehrszählungen an den Knotenpunkten Honigsberger Straße / Paul-Kosmalla-Straße

/ Hardenbergstraße und Kurt-Gieß-Straße / Fünter Weg sowie Gracht / Honigsberger Straße durchgeführt.

Bestandsbeschreibung

Wesentliche Straßenverkehrsgeräusche werden im Plangebiet von der „Essener Straße“ (B1) im Südosten des Plangebietes, von der „Paul-Kosmalla-Straße“ im Nordosten, von der „Honigsberger Straße“ und der Straße „Gracht“ hervorgerufen. Beim Fünter Weg handelt es sich um eine einseitig abgebundene Anliegerstraße ohne Durchfahrtsmöglichkeiten.

Bewertung

Der Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 wird überall im Plangebiet, z. T. deutlich, überschritten.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an den Fassaden/Gebäudefronten vor, welche in Richtung der Essener Straße orientiert sind. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 72 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags an diesen Fassaden/Gebäudefronten um bis zu 17 dB(A) und von 50 dB(A) nachts um bis zu 20 dB(A) überschritten. Heute befindet sich an dieser Stelle ein denkmalgeschütztes Gebäude (Fünter). An den in diesem Bereich (Ecke Gracht/ Fünter Weg/ Essener Straße) übrigen Fassaden liegen weitere, vergleichbar hohe Beurteilungspegel zwischen 67 – 71 dB(A) tags bzw. 60 – 64 dB(A) nachts vor. Dies ist insbesondere auf den Einfluss der Essener Straße zurückzuführen.

Im Bereich der Fassaden/Gebäudefronten in Richtung Paul-Kosmalla-Straße sind auch hohe Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts festzustellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden um bis zu 5 dB(A) tags bzw. 7 dB(A) nachts überschritten.

An den übrigen Baugrenzen im Plangebiet sind auch an den der Straßen zugewandten Fassaden/Gebäudefronten deutlich geringere Beurteilungspegel von 57-63 dB(A) tags bzw. 49 -56 dB(A) nachts an der Straße Fünter Weg und 59- 65 dB(A) tags bzw. 53- 57 dB(A) nachts an der Honigsberger Straße auszumachen.

An den der Straßen abgewandten Immissionsorten bzw. der weiter im Inneren befindlichen Fassaden/Gebäude sind zum Teil nochmals geringere Beurteilungspegel festzustellen.

An den geplanten, innerhalb des Plangebietes, gelegenen Fassaden des Reinen Wohngebietes in Richtung der Essener Straße, sind jedoch auch relativ hohe Beurteilungspe-

gel von bis zu 65 dB(A) tags bzw. 57 dB(A) nachts festzustellen. Hiermit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Reine Wohngebiete um bis zu 15 dB(A) tags bzw. 17 dB(A) nachts überschritten. Die weiter von der Essener Straße entfernt gelegenen Fassaden des geplanten Reinen Wohngebietes weisen geringere Beurteilungspegel auf.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für das gesamte Plangebiet keine Abschirmung durch bereits bestehende bzw. zukünftig zu errichtende Gebäude zur Abbildung einer worst-case-Situation berücksichtigt wurde. Mit Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung sind deutlich geringere Pegel insbesondere an der im Inneren des Plangebietes gelegenen geplanten Bebauung zu erwarten.

Aufgrund der berechneten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Diese gelten nicht nur für neu zu errichtende Gebäude, sondern auch für die bestehende Bebauung sind entsprechende Festsetzungen notwendig, um im Falle eines Abrisses oder Umbaus von Gebäuden entsprechende Vorgaben rechtlich verankert zu haben. Aus der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen resultiert für bestehende Gebäude weder eine Verpflichtung des Eigentümers, diese Maßnahmen durchzuführen, noch ein Rechtsanspruch des Eigentümers gegenüber der Stadt Mülheim an der Ruhr, diese Maßnahmen zu finanzieren.

Maßnahmen

Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände/-wälle) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall werden aufgrund der geplanten und insbesondere der bereits vorhandenen Nutzungen und der hiermit einhergehenden bereits erfolgten Flächeninanspruchnahme sowie den städtebaulichen Anforderungen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen und im Hinblick auf die Lage des Baugebietes nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen für zukünftig geplante Gebäude Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen, die sicherstellen, dass folgende Innenschallpegel in Abhängigkeit von der Raumnutzung eingehalten werden:

Schutzanspruch zum	Raumart		Zulässiger Innenschallpegel [dB(A)]
Tageszeitraum (6 – 22 Uhr)	Wohnräume	Wohngebiete	40
	Kommunikations- und Arbeitsräume	Unterrichtsräume, ruhebd. Einzelbüros, wissenschaftl. Arbeitsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40
		Büros für mehrere Personen	45
		Großraumbüros, Gaststätten, Ladenlokale	50
Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr)	Schlafräume	Wohngebiete	30

Sofern diese Werte nicht bereits durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und/oder Baukörperanordnung eingehalten werden, ist dies durch geeignete Schallmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, verglaste Vorbauten etc.) sicher zu stellen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Im Rahmen des Schallschutznachweises ist die DIN 4109 heranzuziehen. Daher wurden die für die Anwendung der DIN 4109 erforderlichen Lärmpegelbereiche flächenhaft ermittelt. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im Baugenehmigungsverfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Im Bebauungsplangebiet ergeben sich Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich V.

Bei der Bewertung der Ergebnisse der Immissionsberechnungen ist zu beachten, dass die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude und auch der bereits bestehenden Gebäude im Plangebiet nicht berücksichtigt wird (freie Schallausbreitung). Die umliegenden Gebäude werden jedoch als mögliche Reflexionsflächen im Rechenmodell berücksichtigt. So stellen die ermittelten Immissionen den ungünstigsten Fall dar, d.h. ohne weitere Gebäudeabschirmungen aber mit möglichen Erhöhungen durch Pegelreflexionen an der umliegenden Bebauung.

In Abhängigkeit von den Flächenverhältnissen Wand / Fenster und der tatsächlichen Schalldämmung der Außenwand sowie der Größe und Nutzung des Raumes kann das erforderliche Schalldämmmaß des Fensters berechnet werden. Durch dieses Verfahren kann eine Überdimensionierung der Fenster etc. vermieden werden, indem den individuellen Gegebenheiten der Gebäudekonstruktion Rechnung getragen wird.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Lärmpegelbereich III wurde überwiegend entlang der bestehenden sowie der neu zu bauenden Straßen ermittelt. Die höchsten Belastungen (Lärmpegelbereiche IV und V) wurden für den Bereich an der „Fünte“ und an der nördlichen Plangebietsspitze berechnet:

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res}$ größer oder gleich 35/30 dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res}$ größer oder gleich 40/35 dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A)) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß von $R_{w,res}$ größer oder gleich 45/40 dB. 5 dB geringere Anforderungen gelten für Büroräume und ähnliches, 5 dB strengere Anforderungen für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Gutachterlich kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, dass geringere Maßnahmen notwendig sind, um einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen. Dies kann insbesondere durch eine Eigenabschirmung der Gebäude z.B. für die rückwärtig zur Lärmquelle liegenden Gebäudeteile zutreffen.

Um den Bewohnern, deren Gebäude im Lärmpegelbereich III oder mehr liegen einen ungestörten Schlaf auch bei teilweise geöffneten Fenstern zu ermöglichen, wird für die Bebauung empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Hausfassade vorzusehen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, wird der Einbau von schalldämmenden Zuluftöffnungen festgesetzt, wenn eine Lüftung dieser Räume nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

Aspekt Lärm *b) Verkehr (Straßenneubau)*

Bestandsbeschreibung

Zur Erschließung des Innenbereichs des Plangebietes sollen drei neue Straßen (Planstraßen A, B und C) errichtet werden. Für diesen Straßenneubau wurde gemäß 16. BImSchV geprüft, welche Beurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf den neuen Straßen an den bestehenden Gebäuden hervorgerufen werden, und ob Ansprüche dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen hieraus hervorgehen. Hierbei gehen nur die Emissionen der Neubauabschnitte in die Bewertung der Situation gemäß 16. BImSchV ein.

Bewertung

Die Frequenzierung der Planstraßen durch Pkw-Verkehr der Anwohner und Besucher wurde abstimmungsgemäß entsprechend der Parkplatzlärmstudie für Wohnbebauungen mit oberirdischen Stellplätzen berücksichtigt. Hiermit liegt man schalltechnisch auf der

sicheren Seite. Zur Berücksichtigung möglicher Kurierfahrten bzw. Lkw-Anlieferungen im Bereich der Wohnbebauung wurde zudem ein Lkw-Anteil von 10 % tags und 3% nachts, entsprechend RLS 90 für Gemeindestraßen, zugrunde gelegt. Als zulässige Geschwindigkeit werden aufgrund der umliegenden 30-Zone auch für die geplanten Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v = 30 \text{ km/h}$ angesetzt. Die Beurteilungspegel wurden für das maßgebende oberste Geschoss der betrachteten Immissionsorte berechnet.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an allen bestehenden Gebäuden eingehalten werden.

Maßnahmen

Insgesamt lässt sich für keines der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV erkennen, da die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Maßnahmen resultieren hieraus daher nicht.

Aspekt Lärm c) Gewerbe

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die nachstehend aufgeführten gewerblichen Nutzungen, von denen Gewerbelärmimmissionen auf die geplanten Baukörper ausgehen können:

- (ehemalige) Kfz-Werkstatt an der Straße Gracht Nr. 176
- Betrieb für Haustechnik an der Honigsberger Straße Nr. 50
- Polizeiwache am Fünter Weg Nr. 41
- mögliche gewerbliche Nutzung (Halle) am Fünter Weg Nr. 35
- Dachdeckerbetrieb an der Honigsberger Straße Nr. 34

Für die weiteren gewerblichen Nutzungen liegen keine Genehmigungsunterlagen hinsichtlich des Immissionsschutzes vor. Für die ehemalige Kfz-Werkstatt an der Straße Gracht Nr. 176 liegt ein Abrissantrag (angestrebt lt. Abrissantrag: Neubau einer Wohnbebauung) vor. Insgesamt betrachtet rücken jedoch, mit Ausnahme des Dachdeckerbetriebes an der Honigsberger Straße 34, keine geplanten Baugrenzen an die derzeitigen gewerblichen Nutzungen heran. In ihrem Umfeld wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich die Bestandssituation von Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert. Bei diesen anderen Nutzungen wird aufgrund der Bestandssituation eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zugrunde gelegt.

Für den Dachdeckerbetrieb an der Honigsberger Straße Nr. 34 erfolgte jedoch eine detaillierte Nutzungsbetrachtung im Hinblick auf mögliche Immissionskonflikte mit der geplanten, heranrückenden Bebauung. Der Dachdeckerbetrieb wurde am 22.11.2011 bei einem Ortstermin hinsichtlich schalltechnisch relevanter Eingangsdaten besichtigt. Hierbei wurde aufgenommen, dass im straßenabgewandten Grundstücksbereich ein Lagerbereich für Kleinteile des Betriebes eingerichtet ist. Grundsätzlich ist der Betrieb jedoch bereits aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten darauf ausgelegt, dass Material direkt an die außerhalb befindlichen Einsatzstellen angeliefert wird. Somit finden Verladetätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück selbst eher selten und im geringen Umfang statt.

Bei den Fahrzeugen des Betriebes handelt es sich um Klein-Lkw mit einem Gesamtgewicht von weniger als 3,5 Tonnen. Die Arbeitszeiten des Betriebes sind ausschließlich im Tageszeitraum von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr.

Bewertung

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass die zum Tageszeitraum angestrebten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Reine Wohngebiete an den nächst gelegenen, maßgeblichen geplanten Immissionsorten (Baugrenzen WR) im Umfeld eingehalten werden. Für die weiter entfernt gelegenen Immissionsorte werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgrund der nochmals größeren Entfernung von Quelle zu Immissionsort unterschritten.

Bestandsbeschreibung

Außerhalb des Plangebietes:

Für die Tankstelle an der Essener Straße 255 wurde im Februar 2005 eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Hiernach berechnen sich an den Baugrenzen des Bebauungsplanes entlang des Fünter Weges Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Hiermit werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die der Tankstelle nächstgelegene geplante Bebauung eines Reinen Wohngebietes liegt mehr als das 4-fache dieses Abstandes von der Quelle zur Bebauung entfernt, so dass schon allein aufgrund der Abstandsämpfung davon auszugehen ist, dass auch die strengeren Immissionsrichtwerte eines Reinen Wohngebietes der TA-Lärm an den weiter entfernt gelegenen geplanten Baugrenzen eingehalten werden.

Die Tankstelle an der Essener Straße wurde 2006 umgebaut. Die hierzu erteilte Baugenehmigung umfasst einen 24 Stundenbetrieb. Zur Sicherung des Immissionsschutzes – auch im Hinblick auf den Bebauungsplanbereich – wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die in dieser Untersuchung

für den Nachbarschutz festgelegten schallschutztechnischen Maßnahmen sind als Nebenbestimmungen Bestandteil der Baugenehmigung für die Tankstelle.

Bewertung

Bei den vorliegenden Entfernungen zwischen der Tankstelle und der Wohnbebauung können deren Schallemissionen hier vernachlässigt werden.

Maßnahmen

Notwendige Maßnahmen aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind nicht erkennbar. Einwirkungen von gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Aspekt Lärm d) Fluglärm

Bestandsbeschreibung

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International.

Bewertung

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 Lärmschutzindikator L_{DEN} (Tag/ Abend/ Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von $> 35 \text{ dB(A)}$ bis $< 40 \text{ dB(A)}$ aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastungen ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Maßnahmen

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind keine Maßnahmen möglich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes Lärm keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt Abfallentsorgung

Bestandsbeschreibung

Die häuslichen Abfälle werden in Mülheim an der Ruhr generell durch die Bewohner getrennt in Tonnen für Wertstoffe und Restmüll gesammelt. Wertstoffsammelstellen für Papier, Glas Textilien usw. sind in näherer Umgebung vorhanden. Ein bestehender Standort für eine Wertstoffsammelstelle im Einmündungsbereich der Gracht in die Honigsberger Straße wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Bewertung

Mit dem örtlichen Entsorgungsunternehmen wurde die Entsorgung für den Planbereich, wie auch die notwendigen Straßenquerschnitte aller drei innen liegenden öffentlichen Erschließungen abgestimmt.

Die Planstraßen A und B sind mit den geplanten Wendeanlagen ausreichend dimensioniert. Die Planstraße C ist ebenfalls bis zur Wendeanlage mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahrbar. Die benachbarten Häuser Gracht 197, 201, 201a und 201b sollen die Müllbehälter am Abholtag im Bereich des Wendehammers der Planstraße C aufstellen. Alternativ können die Anwohner zur Abfallentsorgung den Volls-service gemäß der Gebührensatzung für die Abfallentsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr nutzen.

Nach dem die Bebauungsdichte im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens immer weiter reduziert wurde, besteht kein Bedarf mehr für die angedachte Wertstoffsammelstelle in der Planstraße A. Eine Wertstoffsammelstelle inmitten der neuen Wohnbebauung wäre zudem mit einem hohen Konfliktpotential verbunden gewesen.

Maßnahmen

An der südlichen Spitze des Plangebietes ist ein Standort für eine Wertstoffsammelstelle festgesetzt.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich, bezogen auf den Aspekt Abfallentsorgung, für das Schutzgut Mensch keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt Erholung und Regeneration

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist dem Wohnsiedlungsbereich zuzuordnen. Entlang den das Plangebiet umgebenden Straßen besteht eine, nur durch wenige Baulücken unterbrochene, geschlossene Bebauung. Der in privatem Besitz befindliche Innenbereich mit seinen großen, teilweise sehr schmalen Gartengrundstücken ist weitestgehend durch die vorhandenen Gehölzstrukturen geprägt. Hier befinden sich in Gruppen, als Baumreihen oder auch vereinzelt stehend unter anderem Obstbäume, Weiden, Pappeln und zahlreiche Fichten.

Neben den gärtnerisch gepflegten Hausgärten gibt es auch weniger gepflegte Bereiche, mit verwilderten Brombeergebüschen und Hochstaudenfluren. Der Innenbereich ist nicht öffentlich zugänglich. Von der Gracht zur Honigsberger Straße besteht lediglich ein privater Verbindungsweg, über den einzelne Gebäude erschlossen werden.

Bewertung

Die Planung bewirkt zwar eine zusätzliche Verdichtung, fügt sich aber in die vorhandenen städtischen Strukturen und das Stadtbild ein. Es ergibt sich insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial. Bedingt durch seine geringe Größe und der derzeitigen privaten Nutzung und Besitzverhältnisse ist das Plangebiet selbst aber ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion der Allgemeinheit. Für die heutigen Bewohner des Plangebietes gehen aber Gartenflächen und brachliegende Flächen für die Naherholung verloren.

Maßnahmen

Ein Teil der tiefen schmalen Hausgärten im zentralen Bereich sollen, wie von den Eigentümern gewünscht, erhalten bleiben. Auf den großen, zum Teil gärtnerisch genutzten, aber auch brachliegenden und verwilderten anderen Grundstücken im Innenbereich, soll eine Bebauung ermöglicht werden. Hierzu sind zwei kleinere Erschließungsstiche vom Fünter Weg und von der Honigsberger Straße mit Wendeanlagen geplant. Der vorhandene Verbindungsweg wird ebenfalls jedoch ohne allgemeine Durchfahrtsmöglichkeit öffentlich gesichert. Die Erschließungswege sind untereinander durch Fuß-/Radwege verbunden.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich, bezogen auf den Aspekt Erholung und Regeneration, für das Schutzgut Mensch keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt Spielplatz

Bestandsbeschreibung

An der Hardenbergstraße besteht ein Spielbereich A (Versorgungsradius 1.000 m für Kinder ohne Altersbegrenzung).

Nach den Bedarfserhebungen des Amtes für Kinder, Jugend und Schule der Stadt Mülheim an der Ruhr fehlt es im Bereich des Bebauungsplanes an Spielplätzen, insbesondere für schulpflichtige Kinder. Auf Grundlage der Spielplatzbedarfsplanung war bereits im Flächennutzungsplan (FNP) vom 15.03.2005 im Plangebiet des Bebauungsplanes ein Spielbereich B (Versorgungsradius 500 m für schulpflichtige Kinder) aufgenommen worden. Des Weiteren waren im FNP, im stadteinwärts angrenzenden Bereich zwischen Gracht und Essener Straße (B 1) ein Bolzplatz (Spielbereich B/ schulpflichtige Kinder) sowie ein weiterer Spielbereich A dargestellt. Ebenfalls ist nach den Bedarfsplanungen des Amtes für Kinder, Jugend und Schule so wie den Darstellungen des damaligen FNP ein weiterer Spielbereich B an der Kurt-Gies-Straße / Paul-Kosmalla-Straße vorgesehen. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) entfielen diese Darstellungen aufgrund des anderen Planmaßstabes.

Bewertung

Mit der Errichtung eines Spielplatzes (Spielbereich B), wie schon im ersten Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes vom 25.03.1993 vorgesehen, wird das Spielplatzangebot für schulpflichtige Kinder und Kinder im Vorschulalter deutlich verbessert. Für die kleineren Kinder und deren betreuenden Elternteile entsteht somit ein Raum für soziale Kontakte.

Während der Tagesstunden sind Lärmbeeinträchtigungen im Bereich des Spielplatzes nicht auszuschließen. Betroffen wären im Wesentlichen die Außenbereiche (Gärten/Terrassen). Da Spielplätze zum Wohnen gehören, muss „Lärm“, der von spielenden Kindern ausgeht, hingenommen werden (vgl. hierzu das Urteil des OVG Münster, AZ: 11 A 1288/95).

Maßnahmen

Im Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für einen Spielbereich B (Versorgungsradius 500 m für schulpflichtige Kinder) geschaffen werden, um hier einen kleineren Spielplatz zu errichten.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich, bezogen auf den Aspekt Spielplatz, für das Schutzgut Mensch keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

9.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes/ Landschaftsgesetzes NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, pflegen, entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Der Plangebietslage am Rande bzw. im Ortszentrum von Heißen entsprechend sind keine Belange der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union betroffen.

Der Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005. Im Plangebiet befinden sich auch keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege fachgerecht berücksichtigen zu können, wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) für den gesamten eingriffsrelevanten Bereich erstellt. Aufgabe war es, Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und für unvermeidbare Beeinträchtigungen eine mögliche Kompensation zu ermitteln.

Obwohl alle bisherigen Erkenntnisse keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Einschränkungen bei Realisierung der Planung ergaben, wurde im Frühjahr/Sommer 2012 auch noch eine zusätzliche formale Artenschutzprüfung (Stufe 1 und 2) durchgeführt.

Aspekt Vegetation / Flora

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt mitten im Wohnsiedlungsbereich von Heißen. Bei der Planung handelt es sich für die äußere, das Plangebiet umgebende Bebauung, im Wesentlichen um eine Bestandssicherung. Im Innenbereich, der zum Teil durch recht tiefe Hausgärten und einige brachliegende Grundstücke geprägt ist, werden die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern geschaffen. Zwischen den Gärten im südlichen Plangebiet verläuft ein geschotterter Weg.

Im September 2005 wurde von dem mit der Erstellung des LBP beauftragten Büro „Ökoplan“ eine Biotoptypenkartierung in Anlehnung an die Kartieranleitung von LUDWIG (1991) durchgeführt. Dabei wurden Lebensräume ähnlicher Struktur und biotischer Ausstattung zu einem Typus zusammengefasst, beschrieben und gegenüber andersartigen Biotoptypen abgegrenzt.

Zudem wurden Bäume kartiert, die aufgrund ihrer Größe der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr unterliegen.

Im Oktober 2007 erfolgte eine erneute Erfassung im Gelände zur Überprüfung und Aktualisierung der Ergebnisse von 2005; nach Aussagen von Anwohnern waren nicht alle Bäume gemäß Baumschutzsatzung erfasst worden, zudem hatten sich aufgrund von Sturmschäden und Baumaßnahmen Änderungen ergeben.

Da sich einige Flächen zurzeit der Bestandserfassung (Sept. 2005, Okt. 2007) bereits in einem fortgeschrittenen Brache-Stadium befanden, erwies sich die Bestandserfassung vor Ort z. T. als sehr schwierig. Teilbereiche der Flächen waren aufgrund eines meterhohen Brombeer-Bewuchses nicht zugänglich, sodass es nicht möglich war, den genauen Standort sowie den Stammumfang aller Bäume mit dem Maßband zu erfassen. Eine Einschätzung erfolgte hier z. T. aufgrund einer „Ferndiagnose“ sowie anhand von Luftbildern.

Um Irritationen zu vermeiden, werden in der überarbeiteten, aktuellen Bestandskarte – abweichend von den Darstellungen 2005 – Gehölzgruppen symbolisch dargestellt und die darin enthaltene Anzahl von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, genannt; in unzugänglichen Bereichen handelt es sich dabei um Annäherungswerte.

Biotoptypen

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um ehemalige, brach gefallene (Garten-) Flächen sowie um Gartenflächen, die sich aktuell in der Nutzung befinden. Innerhalb dieser Flächen befinden sich eine Vielzahl an Baumgruppen, Einzelbäumen und Baumreihen, die z. T. gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind und dementsprechend ersetzt werden müssen. Diese werden in der Bestandskarte symbolisch dargestellt und in einer Tabelle aufgeführt. Bei der Darstellung der Biotoptypen werden sie nicht extra berücksichtigt, sondern sind Teil der unten angegebenen Biotop-typen-Flächen.

Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand

Gärten mit Zierrasen und geringem Gehölzbestand liegen im Norden des südlichen und des nördlichen Gebietsabschnitts. Bei den wenigen Gehölzen handelt es sich um standortfremde Nadelgehölze (sonstige Lärchen - *Larix spec.*, sonstige Fichten - *Picea spec.*), vereinzelt um heimische Gehölze (z. B. Hasel - *Corylus avellana*) sowie um Obstgehölze. Im Randbereich eines Gartens befindet sich eine Hecke aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Gärten mit großem Gehölzbestand

Vor allem im südlichen Plangebietsabschnitt befinden sich Gärten mit größeren Gehölzbeständen. Neben alten Obstgehölzen und standortfremden Nadelgehölzen (Fichte, Tanne, Lärche) sind hier auch heimische Gehölzarten wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Birke (*Betula pendula*) vertreten.

Der querende Weg wird begleitet durch Strauchhecken aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus mas*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

Gartenbrache mit geringem Gehölzbestand

Im mittleren Bereich des südlichen Planabschnitts befinden sich brach gefallene Gartenflächen mit nur geringen Gehölzbeständen aus Birke (*Betula pendula*), Hasel (*Corylus avellana*) u. a. Straucharten.

Gartenbrache mit großem Gehölzbestand

Die Flächen der Mülheimer Wohnungsbau e. G. befinden sich größtenteils in einem fortgeschrittenen Brachestadium.

Die als Gartenbrache eingestufte Fläche im südlichen Plangebietsabschnitt weist dabei zusammenhängende Bestände aus Vogelkirsche (*Prunus avium*) auf, beigemischt sind Eschen (*Fraxinus excelsior*). Im z. T. dichten Unterwuchs befinden sich neben Brom-

beeren zahlreiche heimische Straucharten. Vereinzelt wurden hier Gartenabfälle abgelagert, flächendeckend hat sich eine Krautschicht (u. a. Brennnessel) gebildet.

Eine große zusammenhängende Brachfläche mit hohem Gehölzanteil und dichtem Unterwuchs weist der nördliche Abschnitt des Plangebietes auf. Diese Flächen sind z. T. schwer zugänglich bzw. nicht begehbar, da hier ausgedehnte, bis mannshohe Brombeer-Gebüsche den Zutritt verhindern. Vorherrschende Baumarten, die z. T. mittleres und starkes Baumholz erreichen, sind hier Silber-Weide (*Salix alba*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Im Zentrum der Brachfläche finden sich Baumreihen aus Hybrid-Pappel, im nördlichen Teilabschnitt stockt ein Eiben-Gebüsch. In der Nähe befindet sich eine alte Pappel mit einem Stammumfang von ca. 300 cm. Weitere Gehölzarten sind u. a. Hasel (*Corylus avellana*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Walnuss (*Juglans regia*).

Versiegelte Fahrstraßen und Wege

Zwischen den Gärten im südlichen Plangebiet verläuft ein geschotterter Weg. Eine Teilfläche im Osten des südlichen Plangebietes ist gepflastert.

Bäume gemäß Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Die hierdurch geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

Gemäß § 3 Nr. 1 der Baumschutzsatzung gilt dies für Bäume „...mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm und mehr (Obstbäume und Nadelgehölze: mindestens 100 cm und mehr), gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume (außer Obstbäumen und Nadelgehölzen) sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 60 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindeststammumfang von 30 cm aufweist.“

Innerhalb der Brachflächen und Gärten befinden sich zahlreiche Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Folgende Bäume konnten innerhalb des Plangebietes erfasst werden.

Aufgrund der z. T. schwierigen Geländesituation erhebt die Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen

Nr.	Beschreibung	Anz. Bäume gem. Satzung	St.Umfang (cm)
1	Einzelbaum, Pappel (<i>Populus alba</i>)	1	> 100
2	Baumgruppe, Fichte (<i>Picea abies</i>)	2	> 100
3	Einzelgehölz, Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	1	> 100
4	Baumgruppe, Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	2	> 100
5	Baumgruppe, Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	2	> 100
6	Baumreihen, Pappel (<i>Populus hybr.</i>)	11	> 100
7	Einzelbaum, Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	1	> 60
8	Einzelbaum, Pappel (<i>Populus hybr.</i>)	1	> 250
9	Baumreihe, ca. 10 Pappeln (<i>Populus hybr.</i>), 1 Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	7	3x > 100, 3x > 150 > 60
10	Baumreihe/ Gruppe, ca. 10 Fichten (<i>Picea abies</i>)	1	> 100
11	Baumgruppe aus Silber Weide (<i>Salix alba</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	3	1x > 100, 1x > 150 > 150
12	Gebüsch aus Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Silberweide (<i>Salix alba</i>), überw. mehrstämmig Anm.: schlecht zugänglich	10	ca. 3x > 150 ca. 7x > 100
13	Gebüsch, u.a. Silber-Weide (Stand 2005) Anm.: nicht zugänglich, dichtes Brombeergebüsch	ca. 5	> 150
14	Einzelbaum, Fichte (<i>Picea spec.</i>)	1	> 100
15	Einzelbaum, Lärche (<i>Larix spec.</i>)	1	> 100
16	Einzelbaum, Birne (<i>Pyrus spec.</i>)	1	> 100
17	Baumgruppe, Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	2	> 150
18	Baumgruppe, Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	3	2x > 100, 1x > 150
19	Gebüsch, Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) z. T. mehrstämmig	ca. 4	> 60
20	Gebüsch, Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), z. T. mehrstämmig	ca. 6	> 60
21	Einzelbaum, Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	1	> 60
22	Einzelbaum, Fichte (<i>Picea abies</i>)	1	> 100
23	Einzelbaum, Lärche (<i>Larix spec.</i>)	1	> 100
24	Einzelbaum, Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	1	> 60
25	Einzelbaum, Tanne (<i>Abies spec.</i>)	1	> 100
26	Einzelbaum, Lärche (<i>Larix spec.</i>)	1	> 100
27	Einzelbaum, Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1	> 100
28	Einzelbaum, Fichte (<i>Picea spec.</i>)	1	> 100
29	Einzelbaum, Fichte (<i>Picea spec.</i>)	1	> 150
30	Baumreihe, Fichte (<i>Picea spec.</i>)	6	> 100
31	Einzelbaum, Tanne (<i>Abies spec.</i>)	1	> 100
32-35	Obstgehölze	4	> 100
36	Einzelbaum, Fichte (<i>Picea spec.</i>)	1	> 150

Bewertung

Durch die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung kommt es zum dauerhaften Verlust innerstädtischer Grünflächen mit zum Teil wertvollem Gehölzbestand. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotenzial verbunden.

Auf der Basis des Bewertungsverfahrens nach *Ludwig* (1991) wurden für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ein Gesamt-Biotopwert ermittelt und Schutz-/ Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt bzw. vorgeschlagen.

Die erfassten unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume befinden sich innerhalb der Biotopflächen, für die ein Gesamt-Biotopwert ermittelt wurde. Aufgrund des relativ hohen Anteils an älteren Bäumen erfolgte hier eine Aufwertung der entsprechenden Biotoptypen um einen Biotopwertpunkt. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Das Kompensationsdefizit beträgt nach dem angewandten Bewertungsverfahren 192.300 Biotopwertpunkte.

Da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Flächen zur Kompensation des Eingriffsdefizits zur Verfügung stehen, muss der Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1a (3) des BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flächen, z. B. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, durchgeführt werden.

Die hierfür aus dem Ausgleichsflächenpool vorgesehen Flächen, wurden von der Stadt bereits erworben und für den Ausgleich zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan regelt die Zuordnung der Maßnahmen zu diesen Flächen.

Maßnahmen

Das bestehende Kompensationsdefizit ist auszugleichen.

Als Ersatzflächen sind folgende Flächen und Maßnahmen aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Mülheim vorgesehen:

Fläche 1: Grünlandfläche am Schnellenkampweg, Flächengröße 1,6 ha. Geplant ist die Aufforstung der Fläche mit standortgerechten, bodenständigen Laubgehölzen (BW 16). Bei einem Aufwertungspotenzial von 6 BWP/ m² gem. LUDWIG ergibt sich eine Biotopwertsumme von 96.000 BWP.

Fläche 2: Ehemalige Ackerfläche im Naturschutzgebiet „Kocks Loch“, Flächengröße 0,91 ha. Die Fläche wurde bereits 2002 von Acker in Extensiv-Grünland umgewandelt.

Bei einem Aufwertungspotenzial von 11 BWP/ m² ergibt sich eine Biotopwertsumme von 100.100 BWP.

Beide Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen im Bebauungsplangebiet „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ zugeordnet und sind geeignet, das Ausgleichsdefizit zu kompensieren.

Zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-135 c BauGB zur Finanzierung des Ausgleichs ist die Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 21.03.2001 anzuwenden, in der alle grundsätzlichen Regelungen getroffen sind. Dabei sind alle Kosten für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstattungsfähig, die nach § 9 Absatz 1a BauGB zugeordnet sind.

Während der jeweiligen Bauphasen sind sämtliche Gehölze und Vegetationselemente im Baustellenbereich gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

Angrenzende Baumbestände sollen durch unverrückbare Absperrungen (z. B. Bretterzäune, Manschetten) gesichert werden.

Soweit die Schutz- und Minderungsmaßnahmen des LBP den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans entsprechen, werden diese als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Fällung der Bäume muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorab bei der Unteren Landschaftsbehörde beim Amt für Umweltschutz angezeigt werden.

Als Ergebnis der Kompensationsermittlung verbleibt ein Defizit von 192.300 Biotopwertpunkten (BWP), das durch die o. g. Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, mit einer Biotopwertsteigerung von 196.100 BWP ausgeglichen wird. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 3.800 BWP, der dem Ökokonto der Stadt Mülheim gutgeschrieben werden kann.

Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen im Sinne des Gesetzes.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Vegetation / Flora keine erheblichen Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt Tiere / Fauna

Bestandsbeschreibung

Bedingt durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich des Ortszentrums von Heißen wurde eine detaillierte Erfassung und Bewertung faunistischer Gegebenheiten zunächst nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Nutzung sowie der innerstädtischen und isolierten Lage des BlockInnenbereichs, wurden derartige Kartierungen als nicht erforderlich angesehen.

Um für das Plangebiet die bisherige Einschätzung hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurde im Frühjahr/Sommer 2012 jedoch noch zusätzlich eine Artenschutzprüfung (Stufe 1 und 2) beauftragt.

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Garten- und Grünflächen mit dem Habitat der örtlichen Fauna entfallen.

Nach Abschluss der Artenschutzprüfung ist jedoch zu konstatieren, dass mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind.

Bei der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet als einzige **Fledermausart** die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen werden kann. Diese Fledermausart ist in ihren Lebensraumsansprüchen sehr flexibel und somit fast in allen Lebensräumen einschließlich urbaner Habitate zu finden. In Mitteleuropa zählt sie zu den häufigsten und verbreitetsten Fledermausarten. Als ausgeprägter Kulturfolger bewohnt sie fast ausschließlich kleine Spalten und Hohlräume in und an Gebäuden. Da innerhalb der Untersuchungsräume des Plangebietes keine Gebäude bestehen, lassen sich somit Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren ausschließen. Lediglich Balz- oder Zwischenquartiere z.B. in Astlöchern oder aber auch hinter Rindenstücken an größeren Gehölzen sind denkbar.

Eichhörnchen, Maulwürfe und **Igel** sind durchaus im Plangebiet zu erwarten. Diese Arten zählen zu den ubiquitären Tierarten und sind nicht planungsrelevant, da sie nicht zu den streng geschützten Arten zählen und daher auch keinen artenschutzrechtlichen Schutzstatus aufweisen.

Während der Begehungen wurden 17 **Vogelarten** im Plangebiet festgestellt. Neben ubiquitären Gartenvogelarten wie Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Heckenbraunelle und Zaunkönig finden sich bedingt durch den z.T. dichten Gehölzbestand mit einer lokal starken Verbuschung auch typische (Vor-)Waldvogelarten wie Buchfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Fitis. Der Fitis ist hinsichtlich seines regionalen Gefährdungsstatus (Rote Liste Niederrheinische Bucht: 3 – gefährdet) als bemerkenswert

hervorzuheben. Landesweit wird der Fitis zu den Arten der Vorwarnliste gestellt. Er gilt jedoch nicht als planungsrelevant und weist auch kein lokales Schwerpunktverkommen auf, so dass er artenschutzrechtlich keine Berücksichtigung erfährt.

Größere, nicht einsehbare Nadelgehölz-Bestände können mögliche Nistplätze von Rabenkrähe, Eichelhäher, Elster oder der Ringeltaube beherbergen. Auch die Singdrossel kommt mit hoher Wahrscheinlichkeit als Brutvogel im Nadelholzbestand vor. Der Buntspecht tritt als Nahrungsgast zeitweise im Plangebiet auf, eine Bruthöhle wurde nicht gesichtet, daher wird er auch nicht als Brutvogel gewertet. Beim Wintergoldhähnchen handelt es sich nur um einen zeitweiligen Nahrungsgast.

Wie die aktuellen Bestandsaufnahmen belegen, kommen derzeit im Gebiet weder Greifvögel oder der Mittelspecht als Brutvögel vor.

Somit konnten bei der aktuellen Erfassung der Vögel des Plangebietes keine planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld festgestellt werden. Auch die Recherchen bei der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet, der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Naturschutzbund Stadtverband Mülheim/Essen erbrachten das Ergebnis, dass keine Nachweise von Vorkommen planungsrelevanter **Vogelarten** innerhalb des Plangebietes bekannt sind.

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, so dass beständige **Amphibien-** und **Libellenvorkommen** ausgeschlossen werden können. Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Die vorhandenen Biotopstrukturen eignen sich nicht für die Besiedlung von **Zauneidechsen**, die von den Anwohnern/Planungsgegnern als im Plangebiet vorhanden benannt wurden.

Maßnahmen

Die im LBP genannten Minderungs-, Meidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf den Verlust von Lebensräumen = Biotopen, decken auch die Belange der wild lebenden Tiere im Untersuchungsgebiet mit ab. Es sind keine gesonderten Maßnahmen bezogen auf die Lebensräume von Tieren erforderlich. Vorsorglich wird jedoch auf eine Baufeldräumungsbeschränkung außerhalb der Brutzeiten (Zeitraum Oktober bis Ende Februar) im Bebauungsplan hingewiesen. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb dieser Zeitspanne notwendig sein, muss vorher durch einen Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Nachweis erbracht werden, dass im Plangebiet keine Nester vorhanden sind.

Innerhalb des Plangebietes wurde als einzige **Fledermausart** die Zwergfledermaus festgestellt. Sie konnte jedoch ausschließlich bei Jagd- bzw. Transferflügen im Gebiet verzeichnet werden. Durch die Baufeldräumung als Folge der Beseitigung von Vegetati-

onsstrukturen erfährt sie Einschränkungen beim Nahrungserwerb. Möglicherweise gehen temporär genutzte Balzquartiere in Form von kleinen Faüllöchern verloren. Aufgrund der geringen Spezialisierung kann die hochmobile Zwergfledermaus diese Verluste durch ein Ausweichen auf geeignete Habitate im Umfeld ausgleichen. Innerhalb eines Radius von rd. 500 m liegen umfangreiche geeignete Strukturen, die von den Zwergfledermäusen als Nahrungshabitate erreicht werden können. Aufgrund der dort bestehenden Gehölzstrukturen ist davon auszugehen, dass sich dort auch geeignete Balzquartiere finden. Nach Abschluss der Bauphase werden mit der Begrünung des Gebietes – wenn auch nicht im Umfang wie vor der Umsetzung des Vorhabens – wieder neue Lebensraumstrukturen entstehen, die von Zwergfledermäusen als Nahrungshabitate genutzt werden können. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bei den **Vogelarten** wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt, so dass auch keine Betroffenheit gegeben ist.

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind jedoch alle europäischen Vogelarten geschützt, auch wenn sie nicht als planungsrelevant eingestuft werden. Die im Plangebiet festgestellten europäisch geschützten Arten könnten im Zuge der Baufeldräumung getötet werden. Um dies auszuschließen, wird vorsorglich eine Baufeldräumungsbeschränkung außerhalb der Brutzeiten (Zeitraum Oktober bis Ende Februar) als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese zeitliche Beschränkung wird auch gleichzeitig eine potenzielle Gefährdung möglicher Fledermäuse in ihren Balz- oder Zwischenquartieren ausgeschlossen. Winterquartiere von Feldermäusen innerhalb des Plangebiets sind unwahrscheinlich, so dass auch kein Gefährdungspotential gegeben ist.

Während die typischen Gartenvögel auch später wieder als Brutvögel im Plangebiet zu erwarten sind, werden die anspruchsvolleren Gebüschbrüter (z.B. der Fitis) in das Umfeld ausweichen. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Vorkommen planungsrelevanter **Amphibien**, **Reptilien** und **Libellen** wurden aufgrund nicht geeigneter oder fehlender Strukturen auf der Fläche des Plangebietes ausgeschlossen, so dass kein Grund für die Annahme einer Betroffenheit besteht. Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt Landschaft

Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen geschlossenen, nur im Innenbereich unbebauten Baublock am Rande bzw. teilweise im Zentrum von Heißen. Der Bereich ist eindeutig dem Wohnsiedlungsbereich zuzuordnen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild können daher vernachlässigt werden.

9.3.4 Schutzgut Boden

Aspekt Altlasten

Bestandsbeschreibung

Ausgehend von der historischen Entwicklung in Heißen (frühindustrielle Prägung, Großzechen in unmittelbarer Nähe) können neben aktuellen Belastungen auch Verunreinigungen aus dieser Zeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im aktuellen Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim sind mehrere Altstandorte und Altablagerungen erfasst.

Das Plangebiet wurde auf Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen bereits mehrfach untersucht. 2003 fand eine Überprüfung durch das städtische Umweltamt, in die auch die vorliegenden Ergebnisse eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung der Fa. Aquatechnik aus dem Jahre 1998 mit eingeflossen sind, statt.

Vor dem Hintergrund einer Änderung des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurde 2005 erneut eine Nutzungsrecherche und anschließende orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Die erneute Überprüfung hat ergeben, dass im Verdachtsflächenkataster der Stadt insgesamt 13 Flächen mit Verdacht auf Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen geführt werden (11 Altstandorte und 2 Altablagerungen).

Nach den vorliegenden Erkenntnissen liegen im Bebauungsplangebiet keine schützenswerten Böden vor.

Bewertung

Die altlastrelevanten Nutzungen konnten im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung weitgehend nicht bestätigt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird der Verdacht auf Altlasten/ schädliche Bodenverunreinigungen als sehr gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der Flächengrößen sowie der nutzungsspezifischen Schadstoffpotentiale erscheinen weitere Bodenuntersuchungen nicht angemessen.

Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen sind, bezogen auf den Aspekt Altlasten keine Maßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet gewährleistet.

Aspekt Bergbau

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem seit Jahrhunderten der Abbau von Steinkohle betrieben wurde.

Im Verlauf der bisherigen Bearbeitung des Planes wurden von der Stadt Mülheim an der Ruhr die zuständigen Bergämter und die Grubeneigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger beteiligt und entsprechende Recherchen veranlasst.

Von den zuständigen Fachbehörden wurden keine konkreten Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein oberflächennaher Bergbau geführt worden. Das Plangebiet liegt aber über „verliehenen Bergwerksfeldern“ so, dass verlassene Schächte nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden können.

In einer Stellungnahme der Veba teilt diese dem Bergamt Gelsenkirchen mit, dass nach ihren Archivunterlagen Hinweise auf sehr alte tagesnahe Abbauhandlungen im nördlichen Planbereich existieren, die aus dem Grubenbild nicht hervorgehen. Darüber hinaus zeige der Verleihungsriss der Zeche Ver. Rosenblumendelle einen alten Tageschacht, der sich im Hinterland des Hauses Honigsberger Straße 72 befindet.

Ende 2011 traten an der U-Bahn-Haltestelle „Mühlenfeld“, die in räumlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegt, Schäden auf, die auf umgegangenen Bergbau zurückzuführen sind. Daher wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg als zuständiger Behörde im Vorfeld der öffentlichen Auslegung nochmals angefragt. Neuere Erkenntnisse, die den Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U17“ betreffen, lagen dort nicht vor. Auch bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der zuständigen Behörde keine Bedenken mitgeteilt.

Bewertung

Aufgrund dieser Hinweise auf umgegangene Abbautätigkeiten, bergtechnischer Ereignisse in Mülheim an der Ruhr sowie konkret von Anliegern vorgetragenen Befürchtungen wurden die tatsächlich unterhalb des Bebauungsplangebietes bestehenden bergbaulich - geotechnischen Verhältnisse geklärt.

Von der ibg – Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH – wurde Einsicht in die bei der Bezirksregierung Arnsberg abgelegten bergmännischen Kartenwerke genommen.

Die Auswertung und Projektion weist entsprechend dem Wissensgebiet der Bergschadenkunde aus, dass die ehemalige Abbautätigkeit im „Tiefbau“ und „oberflächennahen Bergbau“ im wesentlichen keine Bodenbewegungen im Bereich des Bebauungsplangebietes mehr auslösen. Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen sind für die bestehende und geplante Bebauung in Bezug auf diesen Bergbau nicht erforderlich.

Lediglich in einem im Plan gekennzeichneten Bereich (nördliche Spitze des Plangebietes) sind nach vorliegenden Verleihgrundrissen das bauwürdige Flöz Mausegatt und eine auf diesem angelegte Tagesöffnung im „tagesnahen“ Teufenbereich vorhanden. Sofern in diesem Flöz, wie mit Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, Abbautätigkeiten durchgeführt worden sind, können über den Bereich der Tagesöffnung/ des Schachtes hinaus Gefährdungen für die Dauerstandsicherheit der Geländeoberfläche/ des Baugrundes vorliegen. Ausschlaggebend für diese Annahme ist, obwohl konkrete Aufzeichnungen fehlen, der in den Unterlagen eingetragene Schacht „Gute Hoffnung auf Flöz Blumendelle“. Dieser Bereich ist weitestgehend seit Jahrzehnten bebaut.

Maßnahmen

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Kennzeichnung des Bereichs in der nördlichen Spitze des Plangebietes aufgenommen.

Über diesem Bereich können Tagesöffnungen des Schachtes Gefährdungen für die Dauerstandsicherheit der Geländeoberfläche/ des Baugrundes vorliegen. Für eine Bebauung in diesem Bereich werden vom beauftragten Gutachter (ibg) zur konkreten Klärung entsprechende Untersuchungsbohrarbeiten vorgeschlagen.

Für die anderen Bereiche wird lediglich ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Auswertung und Projektion der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgelegten bergmännischen Kartenwerke (Grubenbildeinsichtnahme) ergeben hat, dass die ehemaligen Abbautätigkeiten im „Tiefen“ und „oberflächennahen Bergbau“ keine Bodenbewegungen mehr auslösen. Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen sind für die bestehende und geplante Bebauung in Bezug auf diesen Bergbau nicht erforderlich.

Allgemein muss allerdings darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von Aktivitäten, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Bei Erdarbeiten ist daher auf das Vorhan-

densein von nicht dokumentierten Tagesöffnungen (wie z. B. Pingen oder Schürfe) zu achten.

Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

Bezüglich des Bergbaus sollte jeder Bauherr, insbesondere im gekennzeichneten Bereich entscheiden, ob er den Empfehlungen des Gutachters folgt und die Standsicherheit durch entsprechende Sondierungsbohrungen erkunden lässt.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden, insbesondere bei der Altlastenfrage, keine Änderungen zum heutigen Zustand.

9.3.5 Schutzgut Wasser

Aspekt Oberflächengewässer

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer bekannt. Von Anliegern des Fünter Weges vorgetragene Hinweise auf ein Quellgebiet im Bereich westlich des Fünter Weges zwischen Kurt-Gies-Straße und der Straße Gracht konnten nicht bestätigt werden. Nach Auswertung des vorliegenden Kartenmaterials durch das zuständige Fachamt der Stadt Mülheim an der Ruhr wurden in diesem Bereich weder eine Quelle noch ein offenes Gewässer gefunden. Auch bei einer Ortsbegehung wurden keine Quellen entdeckt.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Schutzgutes i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst wird.

Aspekt Versickerung

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Bebauungsplangebiet ist von einer fast geschlossenen Bebauung umgeben. Der zentrale, innen liegende Bereich ist für die Neuerstellung von Wohngebäuden vorgesehen. Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) ist „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, (...) vor Ort zu verrieseln oder ortnah in ein Gewässer einzuleiten“.

Wegen der bekannten Entwässerungsproblematik wurde bereits im Vorfeld der Verfahrenseinleitung angeregt, die Entwässerungsmenge möglichst gering zu halten. Zu diesem Zeitpunkt, als es eine Verpflichtung nach dem Landeswassergesetz (LWG) zur

Versickerung von Niederschlagswassers noch nicht gab, wurde deshalb schon eine gutachterliche Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten für erforderlich erachtet.

Beauftragt mit der Erstellung eines Gutachtens zur Regenwasserversickerung vom 30.05.1997, aus dem die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hervorgeht, wurde die Fa. Aquatechnik GmbH, die hierzu 3 Rammkernsondierungen und Versickerungsversuche durchführte.

Unterhalb einer Aufschüttung von 0,5 – 1,5 m befindet sich bis in einer Tiefe von 5,5 – 6,5 m ungeschichteter Löß, der als schwach toniger, feinsandiger Schluff angesprochen wird. Bei der Anschüttung handelt es sich um umgelagerte Sande und Schluffe mit unterschiedlichen Beimengungen von Ziegelschutt. Darunter folgt eine 0,7 – 2 m starke, schwach mittelsandige schwach kiesige Schluffschicht.

Unterhalb dieses Schluffes wird ein schluffiger Fein- Mittelsand mit vielen Gesteinsbruchstückchen angetroffen. Die Basis der oben genannten Lockerungssedimente bildet der feste Oberkarbon, der in 7 – 9 m Tiefe erbohrt wurde.

Der Versickerungsversuch wurde oberhalb des Felshorizontes durchgeführt, da hier die höchsten Durchlässigkeitsbeiwerte zu erwarten sind. Für diese Schicht wurde ein sehr ungünstiger Kf-Wert ermittelt.

Bewertung

Auf eine Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit verzichtet. Eine Versickerung ist nicht sinnvoll und würde sich relativ schwierig gestalten, da die Bodenbeschaffenheit für eine Versickerung ungünstig ist. Ermittelte Durchlässigkeitsbeiwerte liegen weit außerhalb der von der Abwassertechnische Vereinigung (ATV) – Richtlinie A 138 empfohlenen Werte. Alternativ denkbare zentrale Versickerungseinrichtungen sind nur mit hohem technischem Aufwand oder mit hier nicht vorhandenen relativ großen Flächen möglich.

Maßnahmen

Für das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse keine Versickerung gefordert werden, sondern es kann der Kanalisation zugeführt werden. Grundsätzlich bleibt es den künftigen Bewohnern jedoch überlassen, ihre Gebäude mit Brauchwasseranlagen auszurüsten.

Aspekt Entwässerung

Bestandsbeschreibung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes hat eine Größe von ca. 8,0 ha (vorhandene Bebauung 4,7 ha/ vorhandene Verkehrsflächen 1,0 ha). Bei der Neuplanung für den Innenbereich kann realistisch von 1,8 ha zusätzlicher Bebauung/ Versiegelung durch Gebäude und 0,5 ha zusätzliche Verkehrsflächen zur Aufschließung des Innenbereichs ausgegangen werden.

Aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers nicht möglich. Grundsätzlich ist es aber möglich, kleinere Flächen durch Versickerung zu entwässern.

Gegenwärtig wird parallel zum Bebauungsplanverfahren das städtische Abwasserleitungssystem, über das das Verfahrensgebiet entwässert werden soll, saniert.

Bewertung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes kann über das Regenrückhaltebecken (RRB) Ludwigstraße und das bestehende Kanalnetz erfolgen. Die Sanierung des Abwassersystems ist durch den Erlass von Ordnungsverfügungen gesichert.

Maßnahmen

Zur Entlastung der Kläranlage Kaßlerfeld ist der abflusswirksame Versiegelungsgrad des Plangebietes (ohne bestehende Verkehrsflächen) auf 40% zu begrenzen.

Zufahrten zu Garagen und privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundenen Decken, offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

Eine Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation sollte grundsätzlich erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung in Betracht gezogen werden. Auch wenn die Versickerung des gesamten Niederschlagswassers ausscheidet, ist es durchaus möglich, kleinere Flächen durch Versickerung zu entwässern. Grundsätzlich besteht zudem die Möglichkeit der Regenwassernutzung in Form von Brauchwasseranlagen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Wasser keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand. Es würden keine zusätzlichen Abwässer entstehen.

9.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Aspekt Klima

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert insoweit darauf, als dass mit dem Plangebiet eine maßvolle Innenbereichsbebauung verfolgt wird. Durch Höhenbegrenzungen der künftigen Gebäude, Einschränkung des Versiegelungsgrades usw. werden klimatische Belange soweit bauleitplanerisch möglich, berücksichtigt. Weitere denkbare Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Solarenergie etc.) durch die künftigen Bauherren werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

Bestandsbeschreibung

Zu den klimatischen Belangen des Untersuchungsgebietes liegt seit 1999 eine von der Stadt in Auftrag gegebene Klimaanalyse des Kommunalverbandes Ruhrgebiet für Heißen vor, deren Ergebnisse in eine gesamtstädtische Klimaanalyse eingeflossen sind. Demnach wird das Plangebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet. Für diesen werden u. a. folgende Planungsempfehlungen gegeben: GFZ 0,6-1,0, Versiegelungsgrad ca. 40%. Eine GFZ von 1,0 ist bei dreigeschossiger Bauweise nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig der größtmögliche Teil der Freifläche unversiegelt bleibt und bepflanzt wird. Für die Erschließungs- und Stellplatzflächen wird geeignetes Oberflächenmaterial und eine ausreichende Begrünung empfohlen. In der inzwischen vorliegenden gesamtstädtischen Klimaanalyse sind die Planungshinweise der Teilraumklimaanalyse Heißen weitgehend bestätigt worden. Der Innenbereich wird dem Ausgleichsraum der städtischen Park- und Grünanlagen zugeordnet. Für diesen Bereich wurde Kaltluftabfluss nachgewiesen. Aufgrund der Lage und Größe dieser Fläche sind jedoch keine Auswirkungen auf das weitere Umfeld zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die lokalklimatische Wirkung im Wesentlichen auf das engere Umfeld beschränken wird.

Bewertung

Da der bisher weitgehend unbebaute Innenbereich dem Klima der städtischen Park- und Grünanlagen (Ausgleichsraum Parkklima) zugeordnet wurde, ist durch eine Bebauung lokalklimatisch eine Verschiebung zum bereits heute im bebauten Bereich vorhandenen Klima der locker und offen bebauten Wohngebiete (Lastraum Stadtrandbebauung) zu erwarten. Dies hat Auswirkungen auf die unmittelbar anschließende Bebauung. Die Auswirkung auf das weitere Umfeld wird eher gering sein.

Maßnahmen

Um die Verkleinerung der Freifläche zu kompensieren, wird den Planungshinweisen der Stadtklimaanalyse weitgehend gefolgt werden. Die äußere umgebende Bebauung wird im Wesentlichen nur in ihrem Bestand gesichert. Hier ist künftig lediglich, wie heute auch schon, die Schließung einiger weniger Baulücken möglich. Im Innenbereich soll eine lockere, deutlich durchgrünte Eigenheimbebauung ermöglicht werden. Als Höchstmaß für die einzelnen Gebäude soll die Grundflächenzahl (GRZ) der WA- und WR-Gebiete auf 0,4 begrenzt werden. Als Höchstmaß soll die Geschossflächenzahl (GFZ) der WR-Gebiete im Innenbereich auf 0,8 festgeschrieben werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gefasst, dass bei den auch künftig noch sehr tiefen Grundstücksstrukturen und den beabsichtigten Festsetzungen ein Versiegelungsgrad von 40 % nicht erreicht wird. Auf die Baugebiete bezogen ist zudem zu erwarten, dass die GRZ deutlich unter der Empfehlung von 0,6-1,0 liegen wird.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so vorgesehen, dass keine über 40% hinausgehende Versiegelung des Plangebietes erreicht wird. Das Höchstmaß für die Neubebauung im Innenbereich wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im Bebauungsplan festgesetzt.

Es steht den künftigen Bewohnern frei, zum Zwecke des Klimaschutzes eine Bepflanzung der Flachdächer vorzunehmen.

Aspekt Luft

Bestandsbeschreibung

In Mülheim-Heißen liegen gemäß der Luftschadstoffberechnungen des LANUV NRW die berechneten PM10-Jahresmittelwerte unterhalb des erlaubten Jahresmittelwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, weisen aber dennoch partiell auf eine Überschreitung der erlaubten Häufigkeit von Tagesmittelwerten von PM10 größer als $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ hin. Der regionale Hintergrund leistet mit über 70 % den höchsten Beitrag an der PM10-Gesamtbelastung. An der A40 im östlichen Stadtgebiet von Mülheim-Heißen ist der Beitrag der Industrie nach dem regionalen Hintergrund der zweithöchste Verursacher der PM10-Gesamtbelastung. In den anderen untersuchten Straßenabschnitten ist dagegen der lokale Straßenverkehr der zweitgrößte Verursacher. Der sonstige Verkehr (Offroad-, Schienen- und Schiffsverkehr) und Quellen aus dem Hausbrand und Kleinfeuerungen leisten keinen signifikanten Beitrag.

Die für Mülheim-Heißen berechneten NO₂-Jahresmittelwerte liegen unterhalb des Grenzwertes. Größte Verursacher in Bezug auf Stickstoffdioxid sind der regionale Hintergrund und der urbane Straßenverkehr. Dies liegt an der Nähe zur Autobahn. Die In-

dustrie trägt als drittgrößter Verursacher zur NO_x-Belastung bei. Auch der Hausbrand und Kleinf Feuerungen leisten Beiträge zur NO_x-Gesamtbelastung.

Seit dem 01.01.2012 liegt der Betrachtungsraum innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet. Entsprechend Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 dürfen Kraftfahrzeuge ohne Schadstoffplakette nicht mehr in die Umweltzone einfahren. Stufenweise treten schärfere Regelungen in Kraft, ab Juli 2014 sind in der Umweltzone nur Kraftfahrzeuge mit grüner Plakette zugelassen.

Bewertung

Bewertungsmaßstab sind die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte für Luftschadstoffe. Die Planung führt zukünftig zu zusätzlichen Emissionen durch Hausbrand und Verkehr, wird aber bei der geplanten Anzahl an Wohneinheiten keinen nennenswerten Einfluss auf die städtisch vorbelastete lufthygienische Situation haben.

Der Planungsraum liegt innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet in der Abgrenzung vom 15.10.2011. Insgesamt wird in den kommenden Jahren eine Verbesserung der Stickstoffdioxid-Immissionsbelastung erwartet.

Maßnahmen

Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Klima und Luft keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aspekt Baudenkmäler

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Die Hausgrundstücke Honigsberger Straße 62 bis 80 und Fünter Weg 45 liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 3. Diese Erhaltungssatzung wurde am 20.03.1980 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Sicherung und Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich Heißen Mitte nach § 39 h Bundesbaugesetz in der seinerzeit gültigen Fassung vor Erlass eines Denkmalschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen beschlossen.

Für die Gebäude Gracht 209 (Fünter) sowie Honigsberger Straße 64 und 66 besteht Denkmalschutz im Sinne des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr unter den lfd. Nummern 144, 336 und 337 eingetragen und werden im Bebauungsplan als Baudenkmäler nachrichtlich übernommen.

Bewertung

Bei der „Fünter“ an der Gracht 209 handelt es sich um ein Denkmal, das auf eine lange wechselhafte Geschichte zurückblicken kann. Hier steht nicht nur das Hauptgebäude sondern auch ein Nebengebäude unter Denkmalschutz. Die kleine Fläche zwischen den beiden Gebäuden soll künftig, ebenso wie die Fläche hinter dem Hauptgebäude, für Erweiterungen nutzbar sein. Unter Berücksichtigung der bisherigen gastronomischen bzw. künstlerischen Nutzung sollen Voraussetzungen für höherwertige architektonische Elemente z.B. in Glas, ermöglicht werden. Die historische Eingeschossigkeit des Baudenkmals wird auch planungsrechtlich festgeschrieben. Unter Berücksichtigung der besonderen stadtentwicklerischen Bedeutung dieses Gebäudes (dem man zuschreibt u. a. Lagerstätte spanischer Truppen, Poststelle und Bergmannsschankstätte an seit jeher verkehrsgünstiger Lage gewesen zu sein) wurde seinerzeit das neue Wohnhaus am Fünter Weg 1 ca. 10 m zurückversetzt errichtet.

Um heutigen Nutzungsstandards der beiden anderen Baudenkmäler an der Honigsberger Straße Rechnung zu tragen, werden im Bereich der Denkmäler überbaubare Flächen mit Erweiterungsmöglichkeiten und eingeschossigen Anbauten auf der straßenabgewandten Seite festgesetzt.

Durch die Planung wird die Nutzbarkeit dieser Baudenkmäler nicht beeinträchtigt.

Aspekt Bodendenkmäler

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Maßnahmen

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird im Bebauungsplan unter Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Befunde, wie schon bei der Vergabe von Ausschachtungs- Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen, werden die Bauherren, ausführenden Firmen und bescheidende Fachämter auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

9.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen für Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Erhebliche, d. h. relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

9.3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Ziele der übergeordneten und städtischen Entwicklungspläne sind keine grundsätzlichen alternativen Planungen für das Gelände zu erkennen. Eine denkbare Beibehaltung des Status quo, lediglich mit einer Arrondierung der Straßenrandbebauung/Schließung der Baulücken und eine Nutzung der brachliegenden Flächen als Hausgärten ist nicht mit dem Ziel, das Ortsteilzentrum durch die Erhöhung der Mantelbevölkerung zu stärken, vereinbar. Einzelne zusätzliche Wohnungen, wie sie heute schon möglich sind, reichen hierzu nicht aus. Insbesondere unter dem Aspekt sich weiter entwickelnder Wohnansprüche zu größeren Wohneinheiten, mit dem Trend im Rahmen notwendiger Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen kleinere Wohnungen zu größeren zusammenzulegen, ist dies nicht vertretbar. Die vorliegende Angebotsplanung mit Flächen für neue Einfamilienhäuser richtet sich genau an den Bevölkerungsteil (Familien mit Kindern), der für die Aufrechterhaltung und den Ausbau der Infrastruktureinrichtungen in Mülheim-Heißen gewonnen werden soll.

Angesichts dieser Ziele und der Lage im Zentrum von Heißen, aber auch wegen der bestehenden Eigentumsstrukturen, ist es nicht machbar, den Innenbereich der Natur und somit sich selbst zu überlassen. Bei den bestehenden Besitzverhältnissen scheidet auch die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche für den gesamten Innenbereich aus.

Bei der Diskussion anderweitiger Planungsmöglichkeiten, kann auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass es seitens der Eigentümer immer nur darum ging, Bauwünsche zu ermöglichen oder zu verhindern. Alle anderen Alternativen wurden von beiden Gruppen einvernehmlich abgelehnt.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen ermöglicht den Anliegern, die ihre tiefen Hausgärten erhalten wollen, diese auch weiterhin zu nutzen. Weiteren Bedenken aus diesem Kreis folgend, ist die Bebauungsdichte im Laufe des Verfahrens auf ein vertretbares Maß reduziert worden.

Eine andere Alternative wäre, wie in der ersten öffentlichen Auslegung beabsichtigt, den Innenbereich höher zu verdichten und auch den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Diese Alternative hat sich aber schon während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes als unrealistisch herausgestellt.

9.3.10 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Bilanzierung der Eingriffe wurde nach der Bewertungsmethode "Ludwig, D. (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum" durchgeführt. Die Bewertung der zu untersuchenden Flächen erfolgt hierbei auf der Grundlage von Biotoptypen. Die Begehbarkeit der Grundstücke war teilweise wegen des extremen Bewuchses eingeschränkt. Gleichwohl ist eine fachliche Aussage/Bewertung möglich.

Um für das Plangebiet die bisherige Einschätzung hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurde im Frühjahr/Sommer 2012 eine Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung und Stufe 2: „Art-für-Art-Betrachtung“) durchgeführt.

Die Lärmemissionen und -immissionen wurden sowohl für den Verkehrslärm als auch für den vorhandenen Dachdeckerbetrieb an der Honigsberger Straße in einer schalltechnischen Untersuchung vom 31.10.2005 und aktualisiert vom 30.11.2011 ermittelt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und der 16. BImSchV bewertet. Zudem wurde zur Bewertung der Geräusche von Betrieben die TA Lärm herangezogen.

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen einer Nutzungsrecherche und anschließend durch eine orientierende Gefährdungsabschätzung mit entsprechenden Bohrungen beprobt und gemäß BBodSchV analysiert und bewertet.

Zudem wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches die Bodenbeschaffenheit hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit betrachtete.

Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 herangezogen. Der Luftreinhalteplan basiert auf Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Dargestellt sind das Messnetz, Berechnungen des Straßennetzes (Grobscreening) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub sowie Auswertungen zu Verursacheranteilen.

Außerdem erfolgte die Beurteilung der Luftqualität mit Hilfe von Grobscreeningberechnungen (Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Umweltschutz 2005) und der Ampelkarten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), die ebenfalls auf Grobscreeningberechnungen beruhen.

Nennenswerte weitere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

9.3.11 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

- eine falsche Umsetzung eines Planes,
- eine unsichere Prognose oder
- unvorhersehbare Wirkungen.

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

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits

Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

Für diese Planung sind unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

9.3.12 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

In unmittelbarer Nähe des Heißener Kernbereichs soll der Innenbereich eines geschlossenen Baublocks für die Bebauung mit Eigenheimen aufgeschlossen und die bestehende Randbebauung, entsprechend ihrer heutigen Funktion, planungsrechtlich mit Arrondierungsmöglichkeiten gesichert werden.

Tabellarische Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

SCHUTZGUT	Beschreibung der Auswirkungen
Mensch	Aufschließung eines Innenbereiches für Eigenheimen, Auslastung der bestehenden Infrastruktur in Heißen Geringfügige Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge, Hausbrand und den Spielplatz Verlust von Hausgärten und brach liegenden Flächen Anlegung einer öffentlichen Grünfläche/ Verbesserung des Spielplatzangebotes Sicherung von Hausgärten als private Grünfläche
Tiere und Pflanzen	Verlust von innerstädtischen Gärten und brachliegenden Flächen
Boden	Zusätzliche Versiegelung von Böden, Verringerung der Grundwasserneubildung
Wasser	Größere Abwassermengen
Klima / Luft	Geringfügige Veränderung der lokalklimatischen Situation Keine erheblichen Veränderungen der gesamtklimatischen und lufthygienischen Situation
Orts- und Landschaftsbild	Keine nennenswerten Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Beeinträchtigungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch führt das Vorhaben zu einer geringfügigen Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand. Lärmbelastungen werden von dem beabsichtigten Spielplatz ausgehen, diese sind jedoch hinzunehmen. Da es sich um einen relativ kleinen Bereich handelt und auch eine vergleichsweise geringe An-

zahl neuer Wohnhäuser ermöglicht werden soll, sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Insbesondere, da nur eine gezielte Erschließung der Wohnhäuser durch Stichstraßen geplant ist. Bei der Planstraße C soll eine Durchfahrtsmöglichkeit durch verkehrslenkende Maßnahmen verhindert werden. Negative Auswirkungen des Verkehrs auf das Plangebiet werden durch übliche passive Schallschutzmaßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert. Die geringe Anzahl neuer Wohneinheiten lässt auch keine deutlich registrierbare Verkehrszunahme auf den das Plangebiet umgebenden Straßen erwarten. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die allgemeinen Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten. Durch die neue innere Erschließung verbessert sich die Erreichbarkeit angrenzender naturnaher Räume. Schwerer wiegt aber der Verlust von Hausgärten und brach liegender Flächen. Das Spielplatzangebot verbessert sich durch den Bau des im Bebauungsplan festgesetzten Spielbereiches Typ B.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die Planung Änderungen gegenüber der heutigen Situation. Die neue Wohnbebauung führt zum dauerhaften Verlust innerstädtischer Gärten und brachliegender Grünflächen mit zum Teil wertvollem Gehölzbestand. Faunistisch wird sich der Verlust an Grünflächen nicht so deutlich auswirken. Die hier zu erwartende Arten sind auf den Lebensraum im Siedlungsbereich des Menschen ausgerichtet. Es ist davon auszugehen, dass mobilere Arten in umliegenden Gärten und Grünflächen ausweichen und zudem nach Abschluss der Bebauung in den neuen Hausgärten ähnliche Habitatstrukturen vorfinden werden. Um generell die Brutzeiten der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu schützen, wird ein entsprechender Hinweis auf eine Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht erfolgen. Das ermittelte Kompensationsdefizit wird auf zwei Flächen im Bereich der Ruhrauen ausgeglichen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die zusätzliche Versiegelung vorgegeben. Bedingt durch die geringe Aufnahmefähigkeit des Untergrundes scheidet eine Versickerung aus, so dass die abfließende Wassermenge, zu der auch noch die neuen Hausabwässer kommen, zunehmen wird. Der Einfluss auf die Grundwasserbildung wird aber wegen der vorhandenen Bodenstrukturen eher gering sein.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaft und Erholung die über den Innenbereich des Plangebietes hinausgehen, sind nicht zu erwarten, da es sich um ein kleineres Plangebiet und einen geschlossenen Baublock handelt. Eine geringfügige Erhöhung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren im angrenzenden Siedlungsraum ist nicht auszuschließen. Jedoch ist das Plangebiet, selbst bei der derzeitigen privaten Nutzung, von geringer Bedeutung für die Erholungsfunktion der Allgemeinheit.

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ergeben sich keine gravierenden Änderungen.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird die bisherige Unterschutzstellung der bestehenden Baudenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz nachrichtlich übernommen und durch die Festsetzungen von Baugrenzen ergänzt.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das ermittelte Kompensationsdefizit für den Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA Allgemeines Wohngebiet

WR Reines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

(1.2) Geschossflächenzahl

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

(III) zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

II-III Mindest- und Höchstgrenze der Vollgeschosse

max. 12.5 m höchstzulässige Gebäudehöhe (siehe Text)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)

Ver- und Entsorgungsanlagen

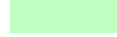
 Flächen für Versorgungsanlagen

(W) Wertstoffsammelstelle

 Umformerstation

Grünflächen

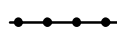
 private Grünflächen (Hausgärten)

 öffentliche Grünflächen

 Spielplatz (Spielbereich B)

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

FD Flachdach

Nachrichtliche Übernahmen

 Geltungsbereich der Satzung gemäß § 39h BBauG -Erhaltungssatzung Nr.3-

 Baudenkmal

Sonstige Signaturen

 vorhandene Gebäude

II Geschoßzahl vorhandener Gebäude

 vorhandene Firstrichtung

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 vorhandene Bäume

 empfohlene Aufteilung der Nutzung

P empfohlene öffentliche Parkflächen

 empfohlener Standort eines Baumes

 Messungslinie

 Höhenpunkt m über NHN

Kennzeichnungen

 Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.

 Schächte u. ehemalige Tagesöffnungen (ungefähre Lage)

Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U17“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Zusammenfassende Erklärung

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



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.	Berücksichtigung der Eingaben aus d. r Beteiligung d. r Öffentlichkeit sowie d. r Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)	8
4.	Planungsalternativen	19

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2008 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr am 13.02.2009 hat dieser Bebauungsplan Rechtskraft erhalten.

Aufgrund der Klage eines Anwohners hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster im Rahmen des Normenkontrollverfahrens am 18.10.2011 (Az.: 10 D 31/09.NE) den Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ wegen formeller und materieller Mängel für unwirksam erklärt.

Das OVG attestierte dem Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ ein nachvollziehbares Plankonzept sowie die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Die Planinhalte an sich mussten somit nicht einer Neuplanung unterworfen werden. Daher kann eine Heilung des Bebauungsplanes nach der Überarbeitung der durch das OVG genannten Mängel und unter Berücksichtigung der durch das Gericht gegebenen Hinweise durch die Wiederholung der öffentlichen Auslegung und einen erneuten Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt erfolgen.

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange werden im Umweltbericht, Teil B der Begründung, dargelegt.

Aspekt Fauna/Flora

Bei dem Plangebiet handelt es zum einen um eine weitgehende Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung entlang der Honigsberger Straße, des Fünter Weges und der Gracht. Darüber hinaus soll der zwischen diesen Straßen liegende Innenbereich, der zum Teil durch recht tiefe Hausgärten und einige brachliegende Grundstücke geprägt ist, maßvoll mit Wohnbebauung nachverdichtet werden.

Mit Hilfe der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) (Büro Ökoplan/November 2008) angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Basis des Bewertungsver-

fahrens nach Ludwig wurden für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ein Gesamt-Biotopwert ermittelt und Schutz-/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt bzw. vorgeschlagen. Die erfassten unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume befinden sich innerhalb der Biotopflächen, für die ein Gesamt-Biotopwert ermittelt wurde. Aufgrund des relativ hohen Anteils an älteren Bäumen erfolgte hier eine Aufwertung der entsprechenden Biotoptypen um einen Biotopwertpunkt. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Das Kompensationsdefizit beträgt nach dem angewandten Bewertungsverfahren 192.300 Biotopwertpunkte. Da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Flächen zur Kompensation des Eingriffsdefizits zur Verfügung stehen, muss der Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Gemäß § 1a (3) des BauGB kann der Ausgleich auch auf anderen Flächen, z. B. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, durchgeführt werden. Die hierfür aus dem Ausgleichsflächenpool vorgesehen Flächen, wurden von der Stadt bereits erworben und für den Ausgleich zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan regelt die Zuordnung der Maßnahmen zu diesen Flächen.

Darüber hinaus wurde durch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung und Stufe 2: Art-für-Art-Betrachtung) im Frühling/Sommer 2012 bestätigt, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorhanden sind. Die im LBP genannten Minderungs-, Meidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf den Verlust von Lebensräumen = Biotopen, decken auch die Belange der wild lebenden Tiere im Untersuchungsgebiet mit ab. Es sind somit keine gesonderten Maßnahmen bezogen auf die Lebensräume von Tieren erforderlich.

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind jedoch generell alle europäischen Vogelarten geschützt, auch wenn sie nicht als planungsrelevant eingestuft werden. Die im Plangebiet festgestellten europäisch geschützten Arten, bei denen es sich überwiegend um sehr häufige Ubiquisten handelt, könnten im Zuge der Baufeldräumung getötet werden. Um dies auszuschließen, wird vorsorglich eine Baufeldräumungsbeschränkung außerhalb der Brutzeiten (Zeitraum Oktober bis Ende Februar) als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb dieser Zeitspanne notwendig sein, muss vorher durch einen Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Nachweis erbracht werden, dass im Plangebiet keine Nester vorhanden sind. Durch die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung wird auch gleichzeitig eine potenzielle Gefährdung möglicher Fledermäuse in ihren Balz- oder Zwischenquartieren ausgeschlossen. Winterquartiere von Fledermäusen innerhalb des Plangebiets sind unwahrscheinlich, so dass auch kein Gefährdungspotential gegeben ist.

Aspekt Boden

Das Plangebiet wurde auf Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen mehrfach untersucht. Die Überprüfung hat ergeben, dass im Verdachtsflächenkataster der Stadt insgesamt 13 Flächen mit Verdacht auf Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen geführt werden (11 Altstandorte und 2 Altablagerungen). Die altlastrelevanten Nutzungen konnten im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung weitgehend nicht bestätigt werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird der Verdacht auf Altlasten/ schädliche Bodenverunreinigungen als sehr gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der Flächengrößen sowie der nutzungsspezifischen Schadstoffpotentiale erschienen weitere Bodenuntersuchungen nicht angemessen. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet gewährleistet.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen liegen im Bebauungsplangebiet auch keine schützenswerten Böden vor.

Aspekt Lärm

Für das Verfahrensgebiet wurden umfangreiche Verkehrsermittlungen und schalltechnische Untersuchungen zu Geräuschimmissionen durchgeführt. Wesentliche *Straßenverkehrsgeräusche* werden im Plangebiet von der „Essener Straße“ (B1) im Südosten des Plangebietes, von der „Paul-Kosmalla-Straße“ im Nordosten, von der „Honigsberger Straße“ und der Straße „Gracht“ hervorgerufen. Beim „Fünter Weg“ handelt es sich um eine einseitig abgebundene Anliegerstraße ohne Durchfahrtsmöglichkeiten. Der Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 wird überall im Plangebiet, z. T. deutlich, überschritten. Aufgrund der berechneten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Diese gelten nicht nur für neu zu errichtende Gebäude, sondern auch für die bestehende Bebauung sind entsprechende Festsetzungen notwendig, um im Falle eines Abrisses oder Umbaus von Gebäuden entsprechende Vorgaben rechtlich verankert zu haben.

Grundsätzlich ist zwar aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände/-wälle) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall werden aufgrund der geplanten und insbesondere der bereits vorhandenen Nutzungen und der hiermit einhergehenden bereits erfolgten Flächeninanspruchnahme sowie den städtebaulichen Anforderungen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen und im Hinblick auf die Lage des Baugebietes nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Nachdem durch das Oberverwaltungsgericht Münster im Oktober 2011 die Art der zeichnerischen Lärmschutzfestsetzungen (Lärmpegelbereiche entlang der Baugrenzen) gerügt wurde, wurden diese Lärmpegelbereiche nunmehr als Isophonenbänder in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass die zum Tageszeitraum angestrebten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Reine Wohngebiete an den nächst gelegenen, maßgeblichen geplanten Immissionsorten (Baugrenzen WR) im Umfeld von Gewerbebetrieben eingehalten werden. Für die weiter entfernt gelegenen Immissionsorte werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgrund der nochmals größeren Entfernung von Quelle zu Immissionsort unterschritten. Beeinträchtigungen durch *gewerbliche Nutzungen* bestehen im Plangebiet somit nicht. Bei den vorliegenden Entfernungen zwischen der außerhalb des Plangebietes an der Essener Straße befindlichen Tankstelle und der Wohnbebauung können deren Schallemissionen hier vernachlässigt werden.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Die vorhandene Vorbelastung durch *Fluglärm* ist jedoch bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant. Trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastungen ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm allerdings nicht auszuschließen.

Aspekt Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer bekannt. Von Anliegern des Fünter Weges vorgetragene Hinweise auf ein Quellgebiet im Bereich westlich des Fünter Weges zwischen Kurt-Gies-Straße und der Straße Gracht konnten nicht bestätigt werden. Nach Auswertung des vorliegenden Kartenmaterials durch das zuständige Fachamt der Stadt Mülheim an der Ruhr wurden in diesem Bereich weder eine Quelle noch ein offenes Gewässer gefunden. Auch bei einer Ortsbegehung wurden keine Quellen entdeckt.

Auf eine Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit verzichtet. Eine Versickerung ist nicht sinnvoll und würde sich relativ schwierig gestalten, da die Bodenbeschaffenheit für eine Versickerung ungünstig ist. Alternativ denkbare zentrale Versickerungseinrichtungen sind nur mit hohem technischem Aufwand oder mit hier nicht vorhandenen relativ großen Flächen möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude kann daher der Kanalisation zugeführt werden. Grundsätzlich bleibt es den künftigen Bewohnern jedoch überlassen, ihre Gebäude mit Brauchwasseranlagen auszurüsten.

Aspekt Klima/Luft

Da der bisher weitgehend unbebaute Innenbereich dem Klima der städtischen Park- und Grünanlagen (Ausgleichsraum Parkklima) zugeordnet wurde, ist durch eine Bebauung lokalklimatisch eine Verschiebung zum bereits heute im bebauten Bereich vorhandenen Klima der locker und offen bebauten Wohngebiete (Lastraum Stadtrandbebauung) zu erwarten. Dies hat Auswirkungen auf die unmittelbar anschließende Bebauung. Die Auswirkung auf das weitere Umfeld wird eher gering sein.

Um die Verkleinerung der Freifläche zu kompensieren, wird den Planungshinweisen der Stadtklimaanalyse weitgehend gefolgt werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so vorgesehen, dass keine über 40% hinausgehende Versiegelung des Plangebietes erreicht wird. Das Höchstmaß für die Neubebauung im Innenbereich wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im Bebauungsplan festgesetzt.

Bewertungsmaßstab für die lufthygienische Situation sind die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte für Luftschadstoffe. Die Planung führt zukünftig zu zusätzlichen Emissionen durch Hausbrand und Verkehr, wird aber bei der geplanten Anzahl an Wohneinheiten keinen nennenswerten Einfluss auf die städtisch vorbelastete lufthygienische Situation haben. Der Planungsraum liegt innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet in der Abgrenzung vom 15.10.2011. Insgesamt wird in den kommenden Jahren eine Verbesserung der Stickstoffdioxid-Immissionsbelastung erwartet.

Aspekt Kultur und Sachgüter

Bei der „Fünfe“ an der Gracht 209 handelt es sich um ein Denkmal, das auf eine lange wechselhafte Geschichte zurückblicken kann. Hier steht nicht nur das Hauptgebäude sondern auch ein Nebengebäude unter Denkmalschutz. Die kleine Fläche zwischen den beiden Gebäuden soll künftig, ebenso wie die Fläche hinter dem Hauptgebäude, für Erweiterungen nutzbar sein. Unter Berücksichtigung der bisherigen gastronomischen bzw. künstlerischen Nutzung sollen Voraussetzungen für höherwertige architektonische Elemente z.B. in Glas, ermöglicht werden. Die historische Eingeschossigkeit des Baudenkmals wird auch planungsrechtlich festgeschrieben. Unter Berücksichtigung der besonderen stadtentwicklerischen Bedeutung dieses Gebäudes (dem man zuschreibt u. a. Lagerstätte spanischer Truppen, Poststelle und Bergmannsschankstätte an seit jeher verkehrsgünstiger Lage gewesen zu sein) wurde seinerzeit das neue Wohnhaus am Fünter Weg 1 ca. 10 m zurückversetzt errichtet.

Um heutigen Nutzungsstandards der beiden anderen Baudenkmäler an der Honigsberger Straße Rechnung zu tragen, werden im Bereich der Denkmale überbaubare Flächen mit Erweiterungsmöglichkeiten und eingeschossigen Anbauten auf der straßenabgewandten Seite festgesetzt. Durch die Planung wird die Nutzbarkeit dieser Baudenkmäler nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt. Nach der Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes durch das OVG Münster am 18.10.2011 wurde das Bauleitplanverfahren erneut in Gang gesetzt. Erster Schritt hierfür war die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Öffentlichkeitsbeteiligung 15.03.2012 bis 16.04.2012, TÖB-Beteiligung 02.03.2012 bis 16.04.2012), die durch die politischen Gremien (Bezirksvertretung 1 am 27.01.2012, Planungsausschuss am 07.02.2012) beschlossen wurde.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet. Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger angesprochen:

Ein Hauptanliegen der Bürger war ein *Verzicht auf eine maßvolle Bebauung des Innenbereichs*, da hierdurch die vorhandene Vegetation und der Lebensraum von diversen Tierarten zerstört würden. Es wurde angeregt, lieber auf anderen Mülheimer Flächen eine *Wohnbaulandentwicklung* voranzutreiben. Weiter wurde bemängelt, dass eine *Frischluftschneise* zerstört und *weitere Umweltbelastungen* (Lärm, Luft/Immissionen), zusätzlich zu den bestehenden (insb. durch die Essener Straße/B1, Luftverkehr etc.), auf die Bewohner zukommen würden.

Einem Verzicht auf eine maßvolle Wohnbauflächenentwicklung an dieser Stelle des Stadtgebietes steht die Zielsetzung der Stadt Mülheim an der Ruhr auch bereits auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes entgegen, dass die städtebauliche Entwicklung unter der ökologischen Strategie der „Innenbereichs- vor Außenbereichsentwicklung“ erfolgt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entwicklung des Innenbereichs des Bebauungsplangebietes „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ zu sehen. Der Bebauungsplan soll zum einen den Erhalt geordneter städtebaulicher Strukturen von verkehrsgünstig gelegenen Wohnbauflächen in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Heißen und der umgebenden Wohnbebauung sichern. Zum anderen soll eine maßvolle Nachverdichtung im bislang weitgehend von Bebauung freigehaltenen Blockinneren unter Erhalt von großzügigen Frei- bzw. Grünflächen erfolgen. Bei dieser Zielsetzung handelt es sich lt. Urteilsbegründung zum OVG-Urteil vom 18.10.2011 (AZ.: 10 D 31/09.NE, Seite 14f) ausdrücklich um „eine nachvollziehbare planerische Konzeption der Gemeinde“. An der Planung wurde daher auch gerade an dieser Stelle in Heißen festgehalten.

Um die klimatischen Belange angemessen zu berücksichtigen wurde gemäß den Planungshinweisen der Stadtklimaanalyse die äußere umgebende Bebauung im Wesentlichen nur in ihrem Bestand gesichert. Hier ist künftig lediglich, wie heute auch schon, die Schließung einiger weniger Baulücken möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Innenbereich sind so gefasst, dass sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen in der Realität aufgrund der häufig tiefen Grundstückszuschnitte überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) ergibt, die die nach § 17 Baunutzungsverordnung mögliche GRZ von 0,4 für Wohngebiete z.T. deutlich unterschreitet.

Für das Plangebiet wurde eine *Grundflächenzahl von 0,3 statt 0,4* gefordert.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan wurde seitens des Oberverwaltungsgerichts im Rahmen der Normenkontrollklage die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht bemängelt. Nach § 17 Baunutzungsverordnung liegt die Obergrenze der GRZ in Wohngebieten bei 0,4, d.h. die rechtlichen Anforderungen werden durch diese Festsetzung eingehalten. Trotz der Festsetzung einer GRZ-Obergrenze von 0,4 wird sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen in der Realität aufgrund der häufig tiefen Grundstückszuschnitte überwiegend eine GRZ ergeben, die die 0,4 unterschreitet. Eine Änderung der Plankonzeption, deren Rechtmäßigkeit auch das OVG in seinem Urteil vom 18.10.2011 ausdrücklich bestätigt hat, erfolgt daher nicht.

Ein weiteres Argument der Bürger war, ein Mülheimer Wohnungsbauträger, als ein Grundstückseigentümer des Plangebietes, solle seine übrigen leerstehenden Immobilien vermieten, bevor neue Flächen in Anspruch genommen würden. Der *Bedarf* für ein Wohngebiet in Heißen bzw. an dieser Stelle in Heißen wurde nicht gesehen. Hierauf beruhte auch die Forderung, das Bebauungsplanverfahren „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ ruhen zu lassen. Zudem bestünde für Heißen inzwischen die politische Absicht durch die Umwandlung mehrere Sportplatzflächen ein weiteres Wohnraumangebot zu schaffen, so dass die Realisierung einer Bebauung im Innenbereich des Bebauungsplanes „Honigsberger Straße / Fünter Weg - U 17“ nicht mehr erforderlich sei.

Wie oben bereits beschrieben, wurde die generelle Zielsetzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, an dieser Stelle in Heißen eine maßvolle Nachverdichtung im bislang weitgehend von Bebauung freigehaltenen Blockinneren unter Erhalt von großzügigen Frei- bzw. Grünflächen anzustreben und einen Erhalt geordneter städtebaulicher Strukturen von verkehrsgünstig gelegenen Wohnbauflächen in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Heißen und der umgebenden Wohnbebauung zu erreichen, ausdrücklich durch das OVG Münster bestätigt. Laut Urteilsbegründung zeigt sich die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung „sich nicht zuletzt auch daran, dass seit

Einleitung des Aufstellungsverfahrens im Jahr 1993 weitere Bebauung im Planbereich genehmigt und realisiert worden ist, was eine allgemeine Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken belegt.“

Ein Bedarf wird auch weiterhin, auch bei Realisierung von Wohnbebauung auf heutigen Sportplätzen in Heißen, gesehen. Trotz der demographischen Entwicklung und des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs, ist von einem weiteren Bedarf an bebaubaren Grundstücken auszugehen. Bedeutender als die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist bei einer Bedarfsprognose für den Wohnungsbau die Entwicklung der Anzahl der Haushalte. So muss davon ausgegangen werden, dass sich die seit längerem zu beobachtende Tendenz zu immer mehr Einpersonenhaushalten weiter fortsetzen wird. In Mülheim an der Ruhr besteht gegenwärtig eine deutliche Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Der zusätzliche Wohnraumbedarf begründet sich neben der Tendenz zu mehr Singlehaushalten, auch aus gestiegenen Wohnansprüchen. So ist die pro Person genutzte Wohnfläche seit der Volkszählung 1987 von 35,4 m² auf 43,7 m² in Mülheim an der Ruhr (Stand 28.06.2012) angestiegen.

In Heißen, wie insgesamt in Mülheim an der Ruhr, ist auch weiterhin von einem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auszugehen. Im Vergleich zu anderen Stadtbereichen besteht hier keine besondere umweltbelastete Situation, die es rechtfertigen würde, den Stadtteil und insbesondere das Bebauungsplangebiet, von der Entwicklung als Wohnstandort und Stadtteilzentrum auszunehmen. Ebenso ist hier keine Überversorgung mit Wohnraum zu beobachten.

Zu den Aufgaben einer vorausschauenden kommunalen Planung gehört es auch, die Voraussetzungen für ein entsprechendes Angebot an Wohnraum in vielfältigen Preiskategorien zu schaffen. Für den Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ wurde daher auch weiterhin eine Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung angestrebt.

Ein Anwohner regte an, den *Ausgleich für Bäume*, die im Plangebiet entfallen, in *Plangebietsnähe* vorzunehmen.

Die vorgeschlagene „Dreiecksfläche“ im Bereich der Essener Straße/Fünter Weg/Gracht erwies sich bei Prüfung durch das Amt für Umweltschutz als zu klein, um deutliche Funktionen im Sinne eines ökologischen Ausgleichs übernehmen zu können. Eine Bepflanzung der Fläche als Verkehrsgrün auch zur gestalterischen Aufwertung von Verkehrsflächen wurde jedoch als Anregung an das Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen weitergeleitet.

Auch *verkehrliche Belange* wurden angesprochen. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die neuen Bewohner die vorhandenen Straßen, überbelastet würden. Dies

wäre insbesondere für den Fünter Weg nicht tragbar, da dort eine Schule und ein Kindergarten existieren. Ein Anwohner sah eine starke verkehrliche Belastung des bestehenden Teils der Planstraße „B“ durch die geplante Wohnbebauung im Innenbereich und eine Verschärfung der dortigen Parkplatzsituation. Durch neue Fahrbeziehungen u.a. zur Essener Straße wurde zudem ein deutlich erhöhtes Unfallpotential gesehen.

Eine Überlastung des Fünter Weges durch die zusätzliche Bebauung – auch für die Schule und den Kindergarten – wird nicht gesehen. Über die Planstraße B können vom Fünter Weg aus ca. 20 neue Wohneinheiten erschlossen werden, die zusätzliche Verkehre auf dem Fünter Weg hervorrufen. Es wird sich jedoch insgesamt um relativ wenige Fahrbewegungen handeln, die sich kaum nachweisbar auswirken und nicht zu einer Überlastung der verkehrstechnischen Infrastruktur, führen. Die Verkehrsbelastung auf der Straße Fünter Weg ist mit aktuell deutlich unter 1000 Kraftfahrzeugen am Tag als gering zu bezeichnen, das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird weder für die Anwohner, noch für die Schule oder den Kindergarten als unzumutbar eingestuft. Gleiches trifft auf die Planstraße „B“ zu.

Eine Zufahrt vom Fünter Weg zur Essener Straße ist weiterhin nicht vorgesehen. Auch die Kurt-Gies-Straße stellt keine unmittelbare Erschließungsstraße für das gesamte Bebauungsplangebiet dar, da die Erreichbarkeit durch die Honigsberger Straße für den nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets, die Gracht für den südlichen und den Fünter Weg für den östlichen Teil gegeben ist. Eine direkte PKW-Verbindung des Fünter Weges mit der Gracht ist ebenfalls nicht vorgesehen. Dies wurde auch vom Straßenbaulastträger der Essener Straße, Straßen NRW, die von einer solchen Neuregelung betroffen wäre, gefordert.

Weitere *verkehrliche Belange* betrafen den Wunsch nach der Festsetzung einer privaten Grünfläche an Stelle der Parkplätze im Bereich der Wendeanlage der Planstraße „A“. Zudem sollte die Breite der Planstraße „A“ verringert werden, ebenso die der Fußwege.

An den Abmessungen der Planstraße A und der am Ende gelegenen Wendeanlage wird festgehalten. Die Dimensionierung der geplanten Straßen wurde mit dem zuständigen Fachamt für Verkehrswesen und Tiefbau abgestimmt. Die vorgesehenen Abmessungen werden als notwendig und für die künftige Erschließung der neuen Wohngebäude als angemessen erachtet.

In Neubaugebieten ergibt sich vereinzelt, dass der übliche Schlüssel von 1 öffentlichem Parkplatz zu 4 Wohneinheiten nicht ausreichend ist. In diesem Plangebiet liegt ein ausreichendes Platzangebot vor, um einem solchen Einzelfall im Vorfeld durch eine größere Anzahl öffentlicher Parkplätze zu begegnen. Zudem handelt es sich bei der Darstellung im Plan um eine vorgeschlagene Aufteilung. Bei der Straßenausbauplanung ergibt sich durch diese zusätzliche Fläche u. U. auch die Möglichkeit, den

Straßenraum mit mehr Bäumen zu gestalten unter Wahrung des notwendigen Parkraumangebotes. Ein ausreichender Abstand der Grundstücksgrenze zur Wendeanlage ist nach wie vor gegeben. Zudem liegt, quasi als „Puffer“ zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angesprochenen Grundstücksgrenze, eine weitere private Grünfläche mit der Tiefe von 5 m. Eine tiefere, private Grünfläche wurde vom betroffenen Eigentümer nicht eingefordert. Ein ansprechendes Erscheinungsbild ist auch unter Beibehaltung der Parkplätze am östlichen Rand des Wendehammers möglich. Für die Neuanlage von öffentlichen Fußwegen gilt die RAST 06, die ein sicherheitstechnisches Mindestmaß für reine Fußwege von 2,5 m Breite fordert. Für straßenu-nabhängig geführte Fußwege wird eine Wegebreite von 3 m in den Richtlinien als Grundanforderung genannt. Die Durchgängigkeit der Wege im Plangebiet für alle nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer ist jedoch anzustreben, beispielsweise um die alltägliche Nutzung des Fahrrades gemäß Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr zu fördern. Die geplante Breite des gemeinsamen Fuß- und Radweges von 3,5 m stellt eine konfliktarme Nutzung sicher und dient darüber hinaus der Befahrbarkeit durch Reinigungsfahrzeuge und Feuerwehr. Eine Breite von 3,5 m stellt sicher, Verkehrsschilder und Beleuchtungsmasten im Verkehrsraum aufstellen zu können, ohne die Nutzer zu behindern oder zu gefährden. Ferner trägt die Bemessung der Wegebreite aus städtebaulicher Sicht zu einem transparenten und durchlässigen Charakter des Siedlungsbildes bei, wodurch z.B. die Entstehung von sogenannten Angsträumen vermieden werden kann.

Ein Kernargument der Planungsgegner war, dass für notwendige Erschließungsstraßen eine *Enteignung* von Grundstückseigentümern erfolgen soll. Die Planung habe ein „Haupt“-Ziel, für einen Wohnungsbau-träger preiswertes Bauland zu schaffen. Eine Umplanung ohne die Notwendigkeit von Enteignungen wurde angeregt.

Im Verlauf des Verfahrens wurde die Plankonzeption mehrfach modifiziert, um den Wünschen der Eigentümer unter Beibehaltung der Zielsetzung „Aufschließung des Innenbereichs“ so weit wie möglich nachzukommen. Daher wurden im Innenbereich, wo es konzeptionell möglich war, auch Grundstücke bzw. Grundstücksteile als private Grünflächen festgesetzt. Ohne Umlegungsverfahren ist eine Realisierung der Erschließung und von Teilen der neuen Baugebiete nicht möglich. Zum angemessenen (auch finanziellen) Interessenausgleich aller Betroffenen gibt es das Instrument der Umlegung. Um die bauliche Entwicklung des Innenbereichs umsetzen zu können, werden zur Realisierung der Erschließungsstraßen bzw. der Fuß-/Radwege Umlegungsverfahren notwendig. Diese Umlegungsverfahren sind inhaltlich nicht mit einer Enteignung gleichzusetzen.

Das Oberverwaltungsgericht Münster bescheinigte der Stadt Mülheim an der Ruhr zudem im Urteil vom 18.10.2011, dass die Planung „vom Grundgedanken getragen

(ist), die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes unter Sicherung bestehender Verkehrsflächen und weitgehender Vermeidung von Durchgangsverkehr über ein kombiniertes Wohnstraßen, Fuß- und Radwegesystem zu regeln. (...) Soweit zur Umsetzung dieses Konzepts die Inanspruchnahme der bereits vorhandenen (...) privaten Wegefläche erforderlich ist, hat der Rat dem öffentlichen Interesse an einer ausreichenden und effektiven Erschließung der Baugrundstücke über die bereits zuvor als Zufahrt zu den vorhandenen Wohnhäusern genutzten Wegeflächen den Vorrang vor dem privaten Interesse (...) am Erhalt der (...) Eigentumspositionen eingeräumt. Diese Entscheidung unterliegt keinen rechtlichen Bedenken.“

Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens werden alle betroffenen Eigentümer beteiligt. Gerade jedoch beim Bebauungsplan „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ wurden bereits vorab die Bürger über das übliche, und vom Gesetzgeber geforderte Maß hinaus, in die Planung einbezogen. Eine positive Berücksichtigung aller Anregungen war jedoch bei Beibehaltung der grundsätzlichen Zielsetzung „Erschließung des Innenbereichs“ nicht möglich.

Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass mit dem Bebauungsplan keine Bauflächenentwicklung für einen einzelnen oder speziellen Bauherren durchgeführt wird. Eine unmittelbare Einflussnahme auf einzelne Grundeigentümer und deren Vermarktung vorhandener oder künftiger Bauten besteht nicht. Dass ein Mülheimer Wohnungsbauträger aufgrund der vorhandenen Grundbesitzverhältnisse ggf. stärker von der Planung positiv betroffen ist, ist nicht rechtswidrig. Dies bestätigt auch das OVG in seinem Urteil vom 18.10.2011. „Soweit mit der Planung möglicherweise zugleich einer konkreten Nachfrage privater Grundstückseigentümer – nämlich der Mülheimer Wohnungsbau e.G. – nachgekommen wird, begegnet dies keinen rechtlichen Bedenken. Die Bauleitplanung dient ersichtlich nicht etwa nur der Förderung von Zielen, für die sie nicht bestimmt ist, namentlich wirtschaftlichen Interessen eines Investors, sondern befriedigt ein aktuelles Bauherreninteresse in einem Bereich, in dem sich vor allem Wohngebäude aus der Sicht des Rates als sinnvoll und gebietsverträglich erweisen und eine Bebauung auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts nicht zu realisieren war.“ Ganz abgesehen hiervon, war es der ausdrückliche Wunsch einiger betroffener Eigentümer keine Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit in ihren rückwärtigen Grundstücksteilen, sondern hier eine Festsetzung als private Grünfläche zu erhalten.

Die Planung sollte so ausgerichtet werden, dass *neue Gebäude in gleichem Abstand zur bestehenden Bebauung* errichtet werden können, so dass eine gleichmäßige „Belastung“ der heutigen Bewohner durch die Planung erreicht wird.

Während des Bauleitplanverfahrens wurden soweit möglich die Anregungen der Bürger berücksichtigt. Die vorliegende Planung hat sich aus Sicht der Verwaltung als diejenige herausgestellt, die die Belange der Privaten und der Öffentlichkeit am angemessensten berücksichtigt. Dass hierbei einzelne Gebäude näher oder weiter entfernt von künftigen Gebäuden liegen ist auch aufgrund der Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse unvermeidbar.

Bei der Erstellung der Gebäude sind nicht nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten, sondern auch bauordnungsrechtliche Vorgaben wie z.B. die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen. Werden diese Rechtsvorschriften eingehalten, werden die benachbarten Grundstücke nicht unrechtmäßig negativ beeinflusst. Die unter Beachtung dieser Vorschriften entstehenden Gebäude(-höhen) sind somit weder baurechtlich noch nachbarrechtlich zu beanstanden.

Mehrere Anwohner äußerten Bedenken bezüglich der *bergbaulichen Situation* im Plangebiet. Zum einen wurden weitere Untersuchungen bzw. Kennzeichnungen im Plangebiet gefordert. Darüber hinaus wurde eine Einschränkung der Baumöglichkeiten gefordert, um die Einsturzgefahr für bestehende Gebäude zu minimieren. Es wurde angezweifelt, dass die Planung die bergbaulichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Seit Januar 2006 liegt eine bergschadentechnische Gefahrenanalyse für den Bereich des Plangebietes vor. Danach ist im nördlichen Bereich eine Tagesbruchgefahr mit Wahrscheinlichkeit vorhanden. Der Bebauungsplan wurde in diesem Bereich entsprechend gekennzeichnet.

Zudem hat die Stadt Mülheim an der Ruhr im Verlauf des bisherigen Verfahrens die zuständigen Bergämter und die Grubeneigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger beteiligt und entsprechende Recherchen veranlasst. Die bergtechnischen Belange sind somit mehrfach hinreichend gutachterlich und von den zuständigen amtlichen Bergämtern untersucht worden. Die Bezirksregierung Arnsberg/ Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, als Fachaufsicht des Landes, hält die bergbaulichen Belange im Bebauungsplan für hinreichend berücksichtigt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2008 sind die bergbaulichen Belange von der Bezirksregierung Arnsberg/ Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW anhand der dort vorliegenden Unterlagen erneut überprüft worden. Bestätigt wurde von der Fachaufsicht des Landes, dass die bergbaulichen Belange in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin hinreichend berücksichtigt sind. Lediglich die zeichnerischen Darstellungen wurden geringfügig redaktionell korrigiert; die Kennzeichnung der Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen

Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, wurde um weniger als 2 m erweitert.

Dass Auswirkungen von außerhalb des Plangebietes liegenden verfüllten Tagesöffnungen und Schächten ausgehen können, wurde von der Bezirksregierung bzw. vom eingeschalteten Gutachter nicht geäußert.

Auch 2012 wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals schriftlich beteiligt. Neue Erkenntnisse bzw. Bedenken gegen die Planung wurden nicht mitgeteilt.

Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ist für künftige Bauherren ein Hinweis auf den Bergbau aufgenommen. Es ist nicht Aufgabe der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen von Bebauungsplänen alle möglichen Bergbauhöhlräume zu erkunden und zu sichern. Die Stadt Mülheim an der Ruhr kommt ihrer Hinweis- bzw. Kennzeichnungspflicht nach. Alle anderen Maßnahmen liegen in der Verantwortung der einzelnen Eigentümer bzw. Bauherren.

Somit wurde der Belang Bergbau im Verfahren ausreichend geprüft und bewertet.

Eine Bürgerin vertrat die Auffassung, dass durch den künftigen *Spielplatz* ihr ohnehin bereits durch (*Kinder-)*Lärm vorbelastetes Grundstück unverhältnismäßig beeinträchtigt würde. Es seien in der Umgebung ausreichend Spielplätze vorhanden. Die Fläche solle lieber für die Freizeitgestaltung von Senioren genutzt und ein Spielplatz im südwestlichen Teil des Plangebietes untergebracht werden.

Bei den in der „Umgebung“ vorhandenen Spielplätzen handelt es sich zum einen um den Schulhofbereich der Städtischen Grundschule am Fünter Weg 30, der in erster Linie der Schulpausennutzung dient. Zum anderen handelt es sich um in rund 400-800 m Fußweg entfernte Spielplätze, für die jedoch u.a. die stark befahrenen Straßen Hingbergstraße bzw. Essener Straße/B 1 überquert werden müssen. Diese Spielplätze sind, mit Ausnahme des Schulhofgeländes, aufgrund der Distanz bzw. der Verkehrssituation nicht attraktiv für die jetzigen und künftigen Bewohner. Als Lärmquelle für das Grundstück Fünter Weg 25 sind diese auszuschließen.

Nach den Bedarfserhebungen des Amtes für Kinder, Jugend und Schule fehlen im Bereich des Bebauungsplanes Spielplätze, insbesondere für schulpflichtige Kinder. Dies berücksichtigte bereits der Flächennutzungsplan im Jahr 2005 durch Darstellung eines Spielbereiches B (Versorgungsradius 500 m für schulpflichtige Kinder). Durch die Errichtung eines solchen Spielbereiches B, wie schon im ersten Auslegungsentwurf 1993 vorgesehen, wird das Spielplatzangebot für schulpflichtige Kinder und Kinder im Vorschulalter deutlich verbessert. Für die kleineren Kinder und deren betreuende Elternteile entsteht hierdurch auch ein Raum für soziale Kontakte.

Im Mai 2011 wurde durch den Deutschen Bundestag beschlossen (Inkrafttreten des 10. BImSchG-Änderungsgesetzes im Juli 2011), dass Kinderlärm kein Grund zur Kla-

ge ist und im Regelfall als sozialadäquat von jedermann hingenommen werden muss. Kinderlärm soll mit der Toleranz begegnet werden, die in einer kinderfreundlichen Gesellschaft selbstverständlich sein sollte. Eine Überlastung von Grundstücken durch Kinderlärm ist daher rechtlich nicht möglich.

Darüber hinaus ist eine kurze Distanz von Wohnungen zu Spielplätzen ein entscheidendes Kriterium für deren Nutzung und Akzeptanz. Gerade mit kleinen Kindern sind Distanzen oder auch die Querung größerer Straßen von Bedeutung. Zur Attraktivierung der Stadt Mülheim an der Ruhr insbesondere für Familien mit Kindern sind im Ballungsraum diese Freizeitangebote insbesondere vor dem Hintergrund der Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder im Freien von großer Bedeutung.

Die räumliche Anordnung des Spielplatzes im Bebauungsplangebiet ist im Verfahren sorgfältig ermittelt worden. Nach Abwägung von diversen Erschließungs- und Bebauungsvarianten unter größtmöglicher Wahrung der Interessen der einzelnen Grundstückseigentümer wurde der Standort festgesetzt.

Daher wurde am vorgesehenen Standort festgehalten. Eine Grünfläche mit Spielplatz kann auch von Senioren als Aufenthaltsraum genutzt werden. Eine spezielle Freifläche auf öffentlichem Gelände für diese Bevölkerungsgruppe wurde nicht weiter verfolgt. Sollte ein privater Bauherr altengerechte Wohnungen errichten wollen, so liegt es in seinem privatem Handlungsspielraum auch einen attraktiv gestalteten Freiraum auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Die *Bebauungsmöglichkeit* für die Grundstücke *Fünter Weg 21/23* wurde ebenfalls kritisiert. Die Bautiefe entlang des geplanten Fuß-/Radweges solle nur 14 m statt 23 m betragen dürfen. Der Bebauungsplan schaffe mehr Baurecht, als nach § 34 hier möglich wäre. Die auf diesen Grundstücken laut einem Zeitungsartikel geplanten altengerechten Wohnungen wurden zwar begrüßt, jedoch sollten nach Ansicht der Einwenderin nur 4-6 anstelle von 11 Wohnungen entstehen dürfen.

Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück *Fünter Weg 21/23* bietet die Möglichkeit, hier auch andere Wohnungsgrundrisse errichten zu können, z.B. für altengerechte Wohnungen. Dies erhöht die Diversität der künftigen Nutzergruppen im Plangebiet und reagiert auf die steigende Nachfrage nach Grundstücksangeboten für altengerechte Wohnungen. Die übrigen überbaubaren Flächen sind hingegen überwiegend für die Errichtung von Doppelhäusern (für Familien) konzipiert und können daher anders bemessen werden. Der Bebauungsplan trifft für das Grundstück *Fünter Weg 21/23* allerdings nur die Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise innerhalb der Baugrenzen. Eine Verpflichtung, hier altengerechte Wohnungen zu errichten, ergibt sich hieraus nicht.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soll die fußläufige bzw. Rad-Verbindung des Fünter Weges zur Planstraße A hervorgehoben werden. Mit der Möglichkeit die Bebauung in den Innenbereich hineinzuziehen, wird der Bereich räumlich gefasst. Es kann eine Eckbebauung entstehen, aus der ablesbar wird, dass hier eine Wegebeziehung auch zu dem kleinen Spielplatz im Innenbereich besteht. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die nicht zwingend voraussetzt, dass alle Möglichkeiten auch voll ausgeschöpft werden.

Von den sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange kamen folgende Anregungen:

Durch Straßen.NRW, wurde gefordert, dass *keine Zufahrten zur Essener Straße/B1* ermöglicht werden.

Zur Anbindung / Erschließung des Plangebietes sind auch weiterhin keine neuen Erschließungen über die Essener Straße (B1) beabsichtigt. Der Fünter Weg ist bereits baulich von der Essener Straße abgebunden. Eine Änderung dieser verkehrlichen Situation ist nicht vorgesehen. Die Forderung wurde somit erfüllt.

Die *Feuerwehr* benötigt eine ausreichende Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie geeignete Zufahrtsmöglichkeiten.

Die Anregungen der Feuerwehr wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die RWE Deutschland AG braucht nun aktuell einen Standort für eine Transformatorenstation im Bereich der Planstraße „A“.

Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen eines eingeschränkten Änderungsverfahrens gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Sommer 2012 wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und dem betroffenen Grundstückseigentümer ein Standort für die notwendige Transformatorenstation im Randbereich der künftigen öffentlichen Grünfläche/Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Die RWW bemängelte die Forderung, dass *Hydranten* im max. Abstand von 100 m vorzusehen sind und bat um Streichung dieser Forderung aus dem Bebauungsplan.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde nicht geändert. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden auf der Ebene der Bebauungsplanung als nicht abwägbare zu Gunsten von RWW betrachtet. Darüber hinaus bleibt es Sache der Beteiligten im Rahmen der konkreten Aus-

bauplanung ihre jeweiligen Belange, wie z.B. auch die Abstände der Hydranten, miteinander im Detail abzustimmen. Der Bebauungsplan weist nur auf die ggf. auftretende Problematik hin. Nach Abwägung der Belange gegen- und untereinander wurde der Anregung daher nicht gefolgt.

Die Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) wies auf die Notwendigkeit der *Zufahrtsmöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge* auf allen drei Planstraßen hin. Hierbei wurde ein Problem beim Straßenquerschnitt der Planstraße „C“ von der Wendeanlage zur Gracht gesehen. Zudem sollte die Wertstoffsammelstelle im Bereich Honigsberger Straße/Gracht erhalten werden.

In Abstimmung mit der MEG war bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahr 2008 vorgesehen gewesen, den Bereich der Planstraße C mit einem zweiachsigen Müllfahrzeug zu befahren. Diese Andienungsmöglichkeit ist durch die MEG mit Widmung der Planstraße C als öffentliche Verkehrsfläche nun nicht mehr vorgesehen. Daher sollen die Wohneinheiten Gracht 197, 201, 201a und 201b die Müllbehälter am Abholtag im Bereich des Wendehammers der Planstraße C aufstellen. Alternativ können die Anwohner zur Abfallentsorgung den Vollservice gemäß der Gebührensatzung für die Abfallentsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr nutzen.

Der vorhandene Standort der Wertstoffsammelstelle im Kreuzungsbereich Honigsberger Straße / Gracht ist zeichnerisch durch eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Wertstoffsammelstelle“ gesichert.

Das Amt für Umweltschutz sah die Notwendigkeit aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen ein *Artenschutzgutachten* zu beauftragen. Zudem wurden redaktionelle Änderungen der Begründung zu den Themenbereichen Klima/Lufthygiene/Lärmschutz/Entwässerung angeregt. Eine erneute öffentliche Auslegung wurde angeregt.

Den Anregungen wurde weitgehend gefolgt. Die Hinweise zum Klimaschutz wurden berücksichtigt, die übrigen vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht übernommen.

Entsprechend der Forderung des Amtes für Umweltschutz wurde eine gutachterliche Überprüfung durchgeführt, um sicherzustellen, dass die bisherigen artenschutzrechtlichen Aussagen im Bebauungsplan auch weiterhin Bestand haben. Diese Untersuchung wurde im Frühjahr/Sommer 2012 durchgeführt. Auch nach erneuter gutachterlicher Prüfung steht kein artenschutzrechtlicher Konflikt den Zielen und Planinhalten entgegen. Die vorliegenden artenschutzrechtlichen Erkenntnisse wurden nochmals bestätigt. Ein Hinweis auf eine Einschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar wurde zur Berücksichtigung der Anforderungen

des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Berücksichtigung der europäischen Vogelarten) im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr ist keine erneute öffentliche Auslegung nach Vorlage des Artenschutzgutachtens erforderlich. Dieser Anregung wurde daher nicht gefolgt.

4. Planungsalternativen

In Mülheim an der Ruhr wurde bereits auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes (als Weiterentwicklung des ehem. Flächennutzungsplanes) die ökologische Strategie der „Innenbereichs- vor Außenbereichsentwicklung“ verfolgt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entwicklung des Innenbereichs des Bebauungsplangebietes „Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17“ zu sehen. Der Bebauungsplan wurde zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes und des Heißener Ortsteilzentrums aufgestellt. Diese Zielsetzung soll durch eine Wohnraumergänzung in unmittelbarer Ortsteilzentrumsnähe, die Schaffung von Erweiterungsflächen für zentrentypische Nutzungen und die Sicherung, Arrondierung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sowie die Aufschließung neuer Flächen für Eigenheim- und Mietbebauung erreicht werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit zum einen der Erhalt geordneter städtebaulicher Strukturen von verkehrsgünstig gelegenen Wohnbauflächen in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Heißen und der umgebenden Wohnbebauung. Zum anderen soll eine maßvolle Nachverdichtung im bislang weitgehend von Bebauung freigehaltenen Blockinneren unter Erhalt von großzügigen Frei- bzw. Grünflächen erfolgen. Diese Zielsetzung wurde auch durch die Urteilsbegründung zum OVG-Urteil vom 18.10.2011 (AZ.: 10 D 31/09.NE, Seite 14f) bestätigt. Es handelt sich „um eine nachvollziehbare planerische Konzeption der Gemeinde, da sie den Aspekten der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) bei der Bauleitplanung Rechnung trägt. Ihre städtebauliche Erforderlichkeit zeigt sich nicht zuletzt auch daran, dass seit Einleitung des Aufstellungsverfahrens im Jahr 1993 weitere Bebauung im Planbereich genehmigt und realisiert worden ist, was eine allgemeine Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken belegt.“

Den ökologischen Belangen wurde im Bebauungsplanverfahren ein großer Stellenwert zugeordnet. Den Wünschen der Anwohner auf einen generellen Verzicht auf eine maßvolle Innenbereichsverdichtung nachzugeben, stellte keine realisierbare Planungsalternative dar, wenn die o.g. Ziele des RFNP und die ökologische Strategie „Innenbereichs-

vor Außenbereichsentwicklung“ als verlässliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung in Mülheim an der Ruhr genommen wird.

Den Wünschen der Anwohner wurde jedoch unter Beibehaltung der generellen Zielsetzung des Planes soweit möglich Rechnung getragen.

Dieser Bebauungsplan wird voraussichtlich am 19. Dezember 2012 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan

"Honigsberger Straße / Fünter Weg – U 17"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 07.02.2012 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 15.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 19.03.2013

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 18.12.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 18.12.2012 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 19.03.2013

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

