

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Hingbergstraße- U 18 (v)"

**Text,
Begründung und Umweltbericht**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hingbergstraße – U 18 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Stand: 27.11.2008

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Vorhabenträger:

Mülheimer Wohnungsbau
(Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) e.G.
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro:

ÖbVI Dr.-Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hingbergstraße – U 18 (v)“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Liegen die der Wohnbebauung zugehörigen Garagen auf separaten Grundstücken, so kann diese Fläche für die anrechenbare Grundstücksfläche mit herangezogen werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 19 Abs. 3 und § 21 a Abs. 2 BauNVO
- 2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu 1,0 m überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Stellplätze, Garagen und Carports

- 3.1 Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.2 Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur privaten Verkehrsfläche zu errichten. Eine Ausnahme bildet das südwestliche Grundstück im WR₂, für welches ein geringerer Abstand zulässig ist.

4. Gestaltung

- 4.1 *Doppelhäuser und Hausgruppen*
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltungen einheitlich auszuführen.
- § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW

4.2 Dächer

Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° bis 36° zulässig. Garagen und Carports sind mit Flachdächern bis max. 10° Dachneigung zulässig.

4.3 Dachaufbauten

~~Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 50 % (gemessen an der breitesten Stelle) der Trauflänge je Gebäude nicht überschreiten.~~

4.3 Einfriedungen/Zäune/Hecken

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Im WR₁ und WR₂ sind Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Im WR₂ sind angrenzend an die öffentlichen Flächen (Fußweg und Spielplatz) Einfriedungen bis zu 2,0 m zulässig.

5 Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 5.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Versickerungsschächten zur Versickerung zu bringen.
Auf das erforderliche Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hingewiesen.

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

Mit den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Vorhabengebiet selbst ausgeglichen werden. Eine Ausnahme bilden lediglich die zu fällenden, unter Schutz stehenden Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr in der z.Zt. gültigen Fassung zu ersetzen sind.

§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB i.V.m.

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG und
§ 1 a BauGB

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 6.1 Die privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen.
- 6.2 Der öffentliche Fußweg, der private Erschließungsschich sowie die Besucherstellplätze sind in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 6.3 Flachdächer der geplanten Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 6.4 Innerhalb der privaten Erschließungsstraße sind 5 heimische Laubgehölze (Hochstamm, Stammumfang mind. 20 - 25 cm) einschließlich geeigneter Bodendecker fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Geh -, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:

- Fahrrecht zugunsten der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Pflege und Instandhal-

- tung des Spielplatzes
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und deren Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts sind in den Schlafräumen des nördlichsten Doppelhauses zur Nordfassade und der Hausgruppe zur Südfassade schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die nach Süden ausgerichtete Fassade der Hausgruppe liegt im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz vor Verkehrslärm vom Dickswall ist an der südlichen Grundstücksgrenze der Hausgruppe eine 2,0 m hohe Holzwand mit Begrünung vorzusehen.

II Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim und zwar innerhalb des sogenannten 6-km-Kreises des Bauschutzbereiches, ca. 4,3 m vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt.

§ 9 Abs. 6 BauGB

i.V.m.

§§ 12 bis 17 LuftVG

Bauvorhaben, die die nach § 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die die vorgenannte Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

Für das Vorhabengebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 177,25 m über NN.

III Hinweise

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Gemäß der „Orientierenden Gefährdungsabschätzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan - U18 (v) Hingbergstraße in Mülheim an

der Ruhr“ von der Firma Aquatechnik GmbH befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des ehemaligen Ölabscheiders eine lokal umgrenzte, kleinräumige Mineralölkohlenwasserstoffbodenkontamination.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur rückbaubegleitenden fachgerechten Sanierung und Entsorgung des belasteten Materials und entsprechenden Dokumentation. Die zukünftigen Gartenflächen werden gemäß den Absprachen mit der Unteren Bodenschutzbehörde rekultiviert.

Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm auf der Hingbergstraße und dem Dickswall als vorbelastet einzustufen.

Bergbau

Das Baugebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Schutzengel“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“.

Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Schutzengel“ war die altrechtliche Gewerkschaft Schutzengel. Die Gewerkschaft ist aufgelöst und hat keinen Rechtsnachfolger.

Letzte Eigentümer des Bergwerksfeldes „Eisenstein“ waren die Geschwister und Erben Hermann Wilhelm von Eicken, die, soweit bekannt, nicht mehr erreichbar sind.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Baugebietes kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Nach der Stellungnahme des Bergamtes Gelsenkirchen ist ebenfalls kein bekannter, d.h. registrierter Bergbau geführt worden.

Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten oberflächennaher Bergbau möglicherweise in diesem Gebiet umgegangen ist, der bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich macht.

Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen eine Sachverständigenstelle, z. B. das DMT-Institut für Wasser- und Bodenschutz, hinzu zu ziehen.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Boden-

§§ 15 und 16 DSchG NW

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Eine Luftbilddauswertung war aufgrund von zu starken Zerstörungen nicht möglich.

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

Baumschutz

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

Im Umfeld stehende Bäume sind nach RAS – LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Schutzmaßnahmen sind mit den Eigentümern und dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Zur Sicherung des Oberbodens wird auf die fachgerechte Behandlung nach DIN 18915, 18917 und 18300 hingewiesen.

Bei der Verwendung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begrünung der

Flachdächer wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschrift BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

Grenzabstände für Pflanzen

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

Abfallentsorgungssatzung

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

Ausbau der Erschließungsstraße

Die Privatstraße ist straßenverkehrsrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes mit den sich daraus ergebenden Folgen des § 5b StVG und § 45 Abs. 5 StVO. Die Erschließungsstraße ist als Feuerwehrezufahrt gemäß Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VVBauO NRW) auszuführen und entsprechend auszuschildern. Zudem besteht innerhalb der Erschließungsanlage absolutes Parkverbot. Die notwendigen Beschilderungen werden zudem im Durchführungsvertrag geregelt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hingbergstraße – U 18 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Mülheim

Begründung einschließlich Umweltbericht

Stand: 27.11.2008

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Vorhabenträger:

Mülheimer Wohnungsbau
(Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) e.G.
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro:

ÖbVI Dr.-Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Begründung

I. Räumliche und strukturelle Situation	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1 Gebietsentwicklungsplan	5
2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept	6
3 Flächennutzungsplan	6
4 Bebauungspläne / Fluchtlinien	6
5 Denkmalschutz	7
III. Projektbeschreibung	7
IV. Ziele und Zwecke der Planung	8
1 Anlass zur Planaufstellung	8
2 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Art der baulichen Nutzung	9
2.3 Maß der baulichen Nutzung	10
2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.5 Garagen, Carports und Stellplätze	10
2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
2.7 Gestaltung	11
2.8 Verkehr	12
2.9 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Medien	14
2.10 Schmutzwasser	14
2.11 Dach- und Oberflächenwasser	14
2.12 Müllentsorgung	15
2.13 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
2.14 Schallschutz	18
2.15 Gefährdungsabschätzung	19
3 Kosten- und Realisierungsrahmen	20

4	Städtebauliche Kenndaten	21
5	Planungsalternativen	21

Teil B

Umweltbericht

I. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hingbergstraße – U 18 (v)“ liegt im östlichen Innenstadtrandbereich von Mülheim an der Ruhr. Es handelt sich um einen Innenbereich, der von der Bebauung der umliegenden Straßen, Hingbergstraße im Norden, Oststraße im Osten, Dickswall im Süden und Von-Bock-Straße im Westen, eingefasst wird. Im Süden schließt sich eine öffentliche Spielplatzfläche an. Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken Gemarkung Mülheim, Flur 30, Flurstücke 483-493, 495-498 und Teilbereiche aus 326 (öffentlicher Fußweg). Die Fläche hat eine Größe von ca. 2.430 m² + ca. 130 m² (aus 326), insgesamt 2.560 m².

Der öffentliche Fußweg ist nicht Bestandteil des Vorhabengebietes. Um diese Fläche weicht der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die brachliegenden Flächen einer ehemaligen Kfz-Reparaturwerkstatt mit bis zu viergeschossigen Gebäuden. Nach der Aufgabe der Werkstatt konnte über Jahre keine Folgenutzung gefunden werden.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Blockbereiches der Straßen Hingbergstraße, Oststraße, Dickswall und Von-Bock-Straße wird zum überwiegenden Teil durch eine zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung geprägt. Lediglich bei der nördlich gelegenen Villa handelt es sich um ein freistehendes Einzelhaus, der übrige Blockrand ist nahezu geschlossen bebaut. In der Hingbergstraße und vor allem in der Oststraße befinden sich zahlreiche Baudenkmale.

Der südlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Spielplatz ist sowohl über den im Verfahrensgebiet verlaufenden öffentlichen Fußweg, als auch über eine Fußwegeverbindung vom Dickswall her zugänglich.

Die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr befindet sich zum Verfahrensgebiet in einer Entfernung von ca. 750 m in westlicher Richtung.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Hingbergstraße. Sie bietet für den Individualverkehr den Zugang zum übergeordneten Verkehrsnetz der benachbarten Stadtteile und zum überregionalen Verkehrsnetz u. a. die Essener Straße (B1) mit Verbindungen zu Bundesautobahnen BAB 40 und BAB 52 sowie über die Landesstraße L78 jenseits der Schlossbrücke zur BAB 3 und zu weiteren innerstädtischen Ausfallstraßen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt zum Dickswall hin über die östlich angrenzende städtische Fußwegeverbindung (über den Kinderspielplatz).

Die Haltestellen der Buslinie 151 befinden sich in der Hingbergstraße/Kalkstraße bzw. in der Buggenbeck jeweils in ca. 150 m Entfernung. Die Essener Straße/der Dickswall werden von der Buslinie 132 angedient. Auch diese Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von nur 200 m zum Vorhabengebiet. In der südlichen Von-Bock-Straße und damit ebenfalls in einer Entfernung von ca. 200 m liegt die Haltestelle der U 18. Mittels dieser Verbindungen erfolgt der Anschluss an den Hauptbahnhof sowie an die Stadtmitte als Knotenpunkt der Straßenbahnen und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz des ÖPNV. Die Stadtmitte und der Hauptbahnhof sind auch über die Fußgängerbrücke über den Tourainer Ring direkt fußläufig (Entfernung ca. 400 m) zu erreichen.

Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs decken die vorhandenen Läden/Einrichtungen überwiegend am Dickswall/Essener Straße sowie am Tourainer Ring und im Forum ab. In naher Umgebung zum Vorhabengebiet sind unterschiedliche Schulen, Kirchen mit Familien-, Jugend- und Kindereinrichtungen, das Marienhospital sowie Alteinrichtungen vorhanden. Verschiedene Sportstätten sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes im Nahbereich zu zentralen Infrastruktureinrichtungen bestehen gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes in Form von Einfamilienhäusern.

Die Randbebauung des Straßenblocks Hingbergstraße, Oststraße, Dickswall und Von-Bock-Straße wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Lager und Geschäftsräume des benachbarten Malerbetriebes reichen bis in den Blockinnenbereich hinein. Sie unterliegen aber nur einer geringen Kunden- und Anlieferungsfrequenz.

Im weiter entfernten Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich noch weitere gewerbliche und handwerkliche Nutzungen, die Bestandteile des Gewerbebandes sind, welches in den vergangenen Jahren zunehmend durch Wohnnutzungen verändert worden ist.

II. Planungsrechtliche Situation

1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP, 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Vorhabengebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt. In diesen Bereichen sollen die Kommunen vorrangig die Wohnnutzung sichern und Funktionsmischungen verstärken. Dies bedeutet, dass Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtli-

che Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammengefasst werden, dass sie ohne größeres Verkehrsaufkommen untereinander erreichbar sind. Die vorgesehene Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) entspricht somit den Rahmenbedingungen des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept

In dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr (RFEK, 1984) ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Kernbereich“ dem Teilraum „Stadtmitte“ zugeordnet.

3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ mit Zusatz „Mischgebiete“ dargestellt. Diese Baugebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr entwickelt.

4 Bebauungspläne / Fluchtlinien

Entlang der Hingbergstraße setzt der am 29.11.1949 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Hingbergstraße“ Straßen- und Baufluchtlinien fest.

Das südliche Verfahrensgebiet ist Bestandteil des am 09.07.1956 förmlich festgestellten Durchführungsplans Nr. 7 der Stadt Mülheim an der Ruhr. Dieser weist für den Bereich „öffentliche Grünfläche“ aus.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hingbergstraße – U 18 (v)“ sind die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, außer Kraft gesetzt.

5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein denkmalgeschütztes Objekt (Gebäude oder Naturdenkmal).

Das nördlich angrenzende Gebäude auf dem Grundstück Hingbergstraße Nr. 92 ist als Baudenkmal erfasst und wird unter der Nummer 230 in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr geführt. Neben dem zweigeschossigen Wohnhaus unterliegt auch die das Grundstück nach Norden einfassende „Mauer mit aufwendigem schmiedeeisernen Gitter“ besonderem Schutz. Diese Mauer ragt im Nordosten über die Grundstücksgrenze hinaus in den geplanten Einfahrtsbereich des Vorhabengebietes. Für diesen Bereich wird ein Rückbau erforderlich, der in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde vorgenommen wird.

III. Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger, die Mülheimer Wohnungsbau MWB e.G., plant die Errichtung von sechs Doppelhäusern und drei Reihenhäusern (Hausgruppe) jeweils mit Garage oder Carport.

Diese Wohnhäuser werden II-geschossig mit Keller und ausbaufähigem Dachgeschoss errichtet. Ihre Wohnfläche beträgt ca. 140 m². Vorgesehen ist die Errichtung in konventioneller Bauweise, d.h. Betonfertigteile im Kellergeschoss und Mauerwerk in den Obergeschossen mit Stahlkonstruktionsdecken und Holzdachstuhl. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 33°-36° ohne Gauben geplant. Die Gebäude erhalten eine Vollwärmeschutz-Fassade mit Anstrich in Erdtönen, anthrazitfarbene Dachpfannen und Kunststofffenster.

Von der Hingbergstraße aus erfolgt über eine Privatstraße die Erschließung. Die Doppelhäuser werden in Ost/West-Ausrichtung auf ca. 210 m² großen Grundstücken platziert. Die südliche Hausgruppe ist Nord/Süd orientiert. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 150 m² für das Mittelhaus und ca. 240 bzw. 270 m² für die beiden Eckhäuser. Der private Wohnweg, der öffentliche Fußweg entlang der östlichen Verfahrensgrenze sowie die Besucherstellplätze und Garagenzufahrten werden mit versickerungsfähigem Pflaster versehen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in diese private Erschließungsfläche verlegt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1 Anlass zur Planaufstellung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zuletzt bis in das Jahr 2000 als Kfz-Werkstatt gewerblich genutzt. Nach der Aufgabe des Betriebes konnte, auch aufgrund des teilweise schlechten Zustandes der Bausubstanz, keine sinnvolle und dauerhafte Folgenutzung gefunden werden. Der bereits länger andauernde Leerstand führte zusätzlich zu einem fortschreitenden Zerfall der Gebäude, welcher sich allmählich zu einem das Wohnumfeld beeinträchtigenden Störfaktor entwickelte.

Somit wurden die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung unter Aufgabe der derzeitigen Bausubstanz untersucht. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebietes sind gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Aus diesem Grund erfolgte eine Untersuchung zur möglichen Nutzungsänderung in Wohnen, da gerade an familienfreundlichem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr besonderer Bedarf besteht.

Neben der bestehenden Nutzung bietet sich das Vorhabengebiet auch aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den vorhandenen zentrumsnahen Infrastruktureinrichtungen besonders für diese Nutzung an. Mittels dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Bedingungen für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen.

Die Planung soll die bestehende umliegende Wohnnutzung ergänzen und die vorhandenen Einrichtungen stärken.

2 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Baurechtschaffung für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern und damit die Umnutzung und behutsame Entwicklung der ehemals gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges kann der wertvolle Außenbereich vor weiteren Eingriffen geschützt werden. Daher und aufgrund der guten Anbindung an die äußere Erschließung sowie zentrale Infrastruktureinrichtungen, bietet das Vorhabengebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die konkreten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Umnutzung einer Gewerbebrache in Wohnnutzungen,
- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur,
- Errichtung von neun Einfamilienhäusern in Form von sechs Doppelhäusern und drei Reihenhäusern,
- Herstellung der erforderlichen privaten Erschließungsstraße sowie integrierte Parkmöglichkeiten für Besucher,
- Neugestaltung/Neupflasterung der Fußwegeverbindung zum vorhandenen Spielplatz und Integration in die Gestaltung der Erschließungsfläche, sowie Erweiterung des südlichen Wegabschnitts (ab der Wendeanlage) zur Verbesserung der Andienung des Spielplatzes,
- Anpflanzung von Straßenbäumen (einheimische Laubbäume) als Teilausgleich für die im südlichen Vorhabengebiet zu fällenden Bäume.

Der Vorhabenträger sieht für die ca. 2.560 m² große Fläche des zur Überplanung anstehenden Innenbereiches eine mäßig dichte, bauliche Entwicklung vor, um dem Bedarf an familiengerechten Wohnhäusern im Stadtteil „Stadtmitte“ entgegen zu kommen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Verfahrensgebiet nur Wohngebäude vorgesehen. Deshalb wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, fügen sich aufgrund ihrer Größe, ihrer Emissionen und ihres möglichen Verkehrsaufkommens nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept ein. Der mit diesen Nutzungsmöglichkeiten hinzukommende Pkw-Verkehr wäre mit der beabsichtigten Wohnnutzung unverträglich. Der erhöhte Stellplatzbedarf kann im Vorhabengebiet nicht gedeckt werden. Des Weiteren wird beabsichtigt, dass bestehende Infrastruktureinrichtungen und Strukturen durch weitere Nutzer gestärkt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind daher im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die flächensparende Bauweise. Somit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächenzahl an der in der BauNVO definierten Obergrenze von 0,4.

Die ebenfalls in der Baunutzungsverordnung angegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 soll dagegen von der vorliegenden Planung nicht voll ausgeschöpft werden. Vielmehr ist eine maßvolle Beschränkung des Bauvolumens vorgesehen und damit ausgehend von einer Begrenzung auf zwei Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl von 0,8. Damit orientiert sich die Planung an der Untergrenze der bestehenden II bis III-geschossigen Umgebungsbebauung und fügt sich so harmonisch in den Bestand ein. Weiterhin entspricht das so angestrebte Maß der baulichen Nutzung der Zielsetzung einer flächensparenden Bauweise.

Liegt, wie bei dem Mittelhaus der Hausgruppe, die/das zugehörige Garage/Carport auf einem separaten Grundstück, so kann gemäß § 21a (2) BauNVO diese Fläche auf die anrechenbare Grundstücksfläche nach § 19 (3) BauNVO mit einbezogen werden.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Doppelhäuser und die Hausgruppe ergeben aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung eine offene Bauweise.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nach den Bestimmungen der BauNVO mittels Baugrenzen. Dabei umschließen die zeichnerischen Festsetzungen die projektierten Baukörper generalisiert, um eine zu differenzierte Festsetzung zu vermeiden. Die geplanten Häuser weisen eine Bautiefe von ca. 11,80 m auf. Um der zukünftigen Bebauung geringe Möglichkeiten der Erweiterung zu bieten, werden die Baugrenzen mit einer Tiefe von 14,0 m festgesetzt.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 1,0 m zulässig, so dass zusätzlicher Raum für individuelle Gestaltungswünsche geschaffen wird.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden im Vorhabengebiet nur Doppelhäuser und eine Hausgruppe mit jeweils zwei zulässigen Vollgeschossen realisiert.

2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Für jedes Wohnhaus ist eine Garage oder ein Carport vorgesehen.

Im Sinne des § 1 a (1) BauGB wird die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Garagen und Carports auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert. Garagen und Carports sind daher aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5 m zwischen Garagentor und privater Verkehrsfläche zu errichten, um einen vorgelagerten Stellplatz realisieren zu können. Dieser Stellplatz ist kein Nachweis im bauordnungsrechtlichen Sinn nach § 51 BauO NRW. Eine Ausnahme von der „Abstandsregelung“ gilt für das südwestliche Grundstück, da hier ein solcher Abstand räumlich nicht realisiert werden kann. Auf diesem Grundstück können aber nebeneinander zwei reguläre Stellplätze angeordnet werden.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der privaten Erschließungsfläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer und der öffentlichen Versorgungsträger sowie „Teilrechte“ hiervon zugunsten der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Pflege und Instandhaltung des Spielplatzes und der Anlieger der Eigentümer gesichert.

Eine Sicherung mittels Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch ist erforderlich und wird dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag als Verpflichtung auferlegt.

2.7 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes werden besondere Gestaltungsregeln festgesetzt. Die getroffenen Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Möglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für den Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

Doppelhäuser und Hausgruppen

Aneinander gebaute Doppelhaushälften oder Hausgruppen sind mit der gleichen Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie durch identisches Fassadenmaterial und gleiche oder aufeinander abgestimmte Fassadenfarben auszuführen. Mittels dieser Vorgaben soll ein homogener Charakter dieser Innenraumbebauung erzielt werden.

Dachform

Im Vorhabengebiet sind für die Wohnhäuser ausschließlich Satteldächer vorgesehen. Die geplanten Dachneigungen betragen 33°–36°.

Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig mit gering geneigten Dächern bis max. 10°.

So kann eine optisch harmonische Integration der geplanten zweigeschossigen Bebauung in die bestehende Umgebungsbebauung erzielt werden. Für die flach geneigten Dächer bleibt zudem die Möglichkeit der Begrünung bestehen.

Firstrichtung

Zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes sind die Firste der Baukörper parallel zu den jeweiligen Erschließungsanlagen auszurichten. Dieses Gestaltungsmerkmal wird auch von der bestehenden Blockbebauung eingehalten.

2.8 Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Vorhabengebietes ist mittels eines Anschlusses an die Hingbergstraße vorgesehen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Vorhabengebietes wird mittels einer privaten Stichstraße realisiert. Sie soll als verkehrsberuhigt ausgebaute Straße neben der eigentlichen Erschließungsfunktion eine wichtige Funktion für die Bewohner der neuen Gebäude als Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsort aufweisen. Damit dient sie sowohl der motorisierten und fußläufigen als auch der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Vorhabengebietes.

Diese Erschließungsstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung in das Gebiet hinein. Nördlich der Hausgruppe mündet sie in einer Wendeanlage und wird in westliche Richtung weitergeführt. Dieses Erschließungssystem zieht ausschließlich Zielverkehr nach sich, da kein Durchgangsverkehr möglich ist.

Die Wendeanlage ist für Pkws und Kleintransporter/Lieferwagen (z. B. Möbelwagen) dimensioniert. Die Realisierung einer Wendeanlage für dreiachsige Lkws ist aus Platzgründen nicht möglich. Um den Anforderungen der Feuerwehr trotz einer Stichlänge von über 50 m gerecht zu werden, erfolgt ein durchgängiger Ausbau der Erschließungsstraße in einer Mindestbreite von 3,5 m.

Im Einfahrtsbereich zur Hingbergstraße ist eine Aufweitung auf ca. 5 m vorgesehen. Damit wird zum einen Platz für Begegnungsverkehr geschaffen und zum anderen werden die Fahrradien für die Zu- und Abfahrtsmanöver zur Hingbergstraße vergrößert, so dass eine flüssigere Verkehrsführung realisiert werden kann.

Im Übergangsbereich zum schmaleren Erschließungstich soll für die Abholtag die Sammelstelle für Mülltonnen platziert werden, so dass eine Andienung durch die Müllabfuhr gewährleistet werden kann.

Der Straßenausbau inklusive Beleuchtung wird vom Vorhabenträger realisiert. Entsprechende Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Weiterhin werden die beiden direkten Anlieger, Hingbergstraße Nr. 92 und Nr. 96, in die private Erschließung teilweise mit einbezogen. Hierzu wurde das separate Straßenflurstück 497 gebildet, welches die rückwärtige Zufahrt zu beiden Grundstücken ermöglicht. Die bereits notariell abgeschlossenen Kaufverträge regeln das Eigentum der 11 Anliegerparteien an diesem Straßenabschnitt, während die Straßenflurstücke 495 und 498 in das Gemeinschaftseigentum der 9 Wohneinheiten im Vorhabengebiet übergehen werden.

Die fahrtechnische Andienung des südlich gelegenen Spielplatzes kann aus Gründen der Topographie ausschließlich von Norden erfolgen. Von der Hingbergstraße bis zur Wendeanlage wird der Stadt Mülheim an der Ruhr zum Zwecke der Pflege und Instandhaltung des Spielplatzes die Nutzung der Privatstraße eingeräumt. Südlich der Wendeanlage wird der an der östlichen Gebietsgrenze verlaufende öffentliche Fußweg von 1,5 m auf 2,0 m aufgeweitet und somit die Andienung des Spielplatzes gewährleistet. Gestalterisch wird die Fußgängerfläche in die Verkehrsfläche integriert.

Ruhender Verkehr

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs ist für jede Wohneinheit eine Garage oder ein Carport mit vorgelagertem Stellplatz vorgesehen.

Entlang der privaten Erschließungsanlage sind fünf Besucherstellplätze als Längsparker für den Besucherverkehr geplant. Damit wird hier das übliche Verhältnis von einem öffentlichen Parkplatz je vier entstehender Wohneinheiten übertroffen. Im Vorhabengebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1:0,55 erzielt.

Die Besucherstellplätze trennen den Fahrbahnbereich und den öffentlichen Fußweg räumlich ab.

2.9 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Medien

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom-, Gas-, Wasser- sowie Telekom- und Medienleitungen erfolgt mittels Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der Hingbergstraße. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind neu zu verlegen.

2.10 Schmutzwasser

Das aufgrund der geplanten Wohnnutzung anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Hingbergstraße eingeleitet.

Um eine Verschlechterung der derzeitigen Belastung der Kanalisation auszuschließen wurde von der Firma Aquatechnik GmbH im Rahmen des Gutachtens „Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung“ vorhabenbezogener Bebauungsplan „U 18 (v) Hingbergstraße“ in Mülheim an der Ruhr (vom 01.04.2005) eine Gegenüberstellung der Abwassersituation vor und nach der geplanten Maßnahme erarbeitet.

Mit der geplanten örtlichen Versickerung des gesamten im Vorhabengebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers konnte von den Gutachtern nachgewiesen werden, dass eine Verbesserung im Vergleich zur bisherigen Situation (gewerbliche Nutzung) mit Umsetzung der Planung erzielt werden kann.

Für den Zeitraum der gewerblichen Nutzung setzten sich die anfallenden Abwasser, die in die Mischwasserkanalisation abgegeben wurden, aus dem Wasserverbrauch

- der Mitarbeiter und der Wohnungen,
- der Werkstatt (z. B. aus Waschnutzungen),
- dem Regenwasser der versiegelten Hofflächen und
- dem unverschmutzten Regenwasser der Dachflächen zusammen.

Zukünftig werden hingegen ausschließlich die aufgrund der Wohnnutzung verunreinigten Schmutzwasser der Mischwasserkanalisation zugeführt. Neben der deutlichen Mengenreduzierung entfallen so auch die gewerblich belasteten Abwasser.

2.11 Dach- und Oberflächenwasser

Entsprechend der Untersuchung der Firma Aquatechnik kann gewährleistet werden, dass das gesamte im Verfahrensgebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Versickerungsschächten vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Anlage von Rigolen den Schächten vorzuziehen. Aufgrund der grenzständigen Bebauung, der verbleibenden Tiefkeller der bestehenden Bebauung im westlichen Vorhabengebiet sowie des bestehenden Geländesprungs führen langgestreckte Gräben zu statischen Problemen. In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz wird deshalb hier die Versickerung in Schächten gewählt.

Für die geplante Erschließungsstraße nebst Besucherstellplätzen, die Haus-Zuwegungen, Terrassen und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähige Pflasterungen mit ausreichend starkem Kies-/Sandbett vorgesehen, welche geeignet sind, das anfallende Regenwasser aufzunehmen. Als Notüberlauf für die Straßenfläche ist eine zusätzliche Kiesschicht im Untergrund der Straße/Besucherstellplätze, unter Wahrung der erforderlichen Abstände nachbarrechtlicher Belange und zu den Ver- und Entsorgungsleitungen, vorgesehen.

Nähere Einzelheiten werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau abgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird gesondert eingeholt.

2.12 Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung werden Standorte in der Größe entsprechend der standardmäßig erforderlichen Abstellflächen für Rest-, Biomüll und „Grüner Punkt“ auf den Grundstücken selber vorgesehen. An den jeweiligen Abholtagen sollen die Behälter auf dem extra dafür hergerichteten Standort im nördlichen Verfahrensgebiet, nördlich der Besucherstellplätze bereitgestellt werden. Die Größenanforderung für diese Fläche beträgt 1,5 m²/WE und somit insgesamt 13,5 m². Die ausgewiesene Fläche überschreitet diese Vorgabe.

Die Entsorgungsgesellschaft (Eigenbetrieb Mülheimer Entsorgungsgesellschaft, MEG) bietet gegen Aufpreis den Service der Abholung von Müllbehältern in größerem Abstand als 20 Meter vom Fahrbahnrand an, der grundsätzlich auch für die Abholung in Privatstraßen gilt und hier in Anspruch genommen werden kann.

Zur Freistellung der Stadt Mülheim an der Ruhr von Schadensansprüchen für evtl. Straßenschäden durch die Müllfahrzeuge wurde im begleitenden Durchführungsvertrag ein Haftungsausschluss aufgenommen.

2.13 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) des Büros plan+ (Landschaftsarchitektur Umwelt- und Stadtplanung, Dipl.-Ing. Lars Klotzbach, vom 12.12.2006) wird der Ist-Zustand des Verfahrensgebietes mit dem Zustand nach Realisierung der Planung gegenübergestellt und bilanziert. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung weist das Gebiet derzeit nur begrenzt hohe ökologische Wertigkeiten auf.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt eine positive Bilanz für die Planung. Damit sind lediglich die genannten Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen, die durch die Baumaßnahme gefällt werden müssen, gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr erforderlich.

Gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) wird das Konzept zum Eingriff und zu den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als sinnvoll und funktionsgerecht bewertet.

Als Grünordnerische Festsetzungen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannt:

- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße
Es sollen 5 standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm (Stammumfang mind. 20-25 cm) im Verfahrensgebiet innerhalb der privaten Stichstraße gepflanzt und auf Dauer in ihrem Bestand gesichert werden. Die Anlegung der Baumstandorte sind als offene und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben vorgesehen. Mit Rücksicht auf die nachbarrechtlichen Belange (geringer Grenzabstand) sollen gemäß § 41 Nachbarrechtsgesetz „nicht stark wachsende Bäume“ gewählt werden.
- Vermeidung von Versiegelungen
Erschließungsfläche, Fußweg, Pkw-Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Gartenwege und Terrassen sollen versickerungsfähig gestaltet oder in angrenzende Grünflächen entwässert werden.
- Begrünung der Flachdächer der Garagen und Carports
Flach geneigte Dachflächen der geplanten Garagen und Carports sollen mindestens extensiv begrünt werden. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen. Für die extensive Begrünung werden je nach Schichtstärke Moos-, Sedum-, Kraut und Grasgesellschaften benannt.
Diese Maßnahme dient zur Erhöhung des begrünbaren Anteils im Verfahrensgebiet. Weiterhin werden neben ästhetischen Aspekten auch positive Wirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt erwartet.

- Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Noch benötigter Oberboden ist gesondert zu lagern und Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern, ebenso ein Befahren. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sollen deshalb umzäunt werden. Weiterhin gelten die Vorgaben der DIN 18300, 18915 und 18920.

Die Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt nicht den Verlust von Einzelbäumen durch die Maßnahme. Diese sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu ersetzen:

- Externe Baumpflanzungen

Zur Kompensation aller im Rahmen der Umsetzung der Planung zu entfernenden Bäume bzw. der aufgrund der Maßnahme als gefährdet anzusehenden Bäume sollen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr Ersatzpflanzungen von 23 standortgerechten heimischen Laubbäumen außerhalb des Vorhabengebietes vorgenommen werden. In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz werden bereits realisierte Anpflanzungen des Vorhabenträgers an der Fichtestraße (Gemarkung Heißen, Flur 3, Flurstück 749) in Mülheim an der Ruhr für diese Maßnahmen angerechnet.

- Besondere Maßnahmen an Einzelbäumen

Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind aufgrund der Baumaßnahme bzw. der Rodungs- und Abbrucharbeiten besondere Einzelmaßnahmen an bestehenden Bäumen auf benachbarten Grundstücken erforderlich. Diese betreffen die Ess-Kastanie im Einfahrtsbereich zu dem Grundstück Hingbergstraße 92, den Berg-Ahorn an der nordwestlichen Gebietsgrenze zu dem Grundstück Hingbergstraße 90 sowie eine Pappel und Kirsche auf dem Kinderspielplatz. Die erforderlichen Maßnahmen sollen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Einzelnen gemäß LPF behandelt werden. Eine entsprechende Formulierung zum Schutz der Bäume wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ und in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Weiterhin werden im LPF Hinweise zu den Bepflanzungen der privaten Gartenflächen aufgezeigt, die als Leitfaden gedacht sind.

2.14 Schallschutz

Zur Beurteilung der Einflüsse auf das geplante Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Geräuschquellenarten Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm (Spielplatz) beauftragt.

Der Gutachter kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass sich von den Verkehrslärmen Straße ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 57 dB (A) und 64,4 dB (A) an der Nord- bzw. Südfassade der Hausgruppe ergibt. Bei einem Fensterflächenanteil von 30 - 40% wird ein resultierendes Bauschalldämmmaß $R'w = 30$ dB (A) notwendig (Fenster der Schallschutzklasse 2), die für die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung zu Zwecken der Energieeinsparung ebenfalls vorgesehen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Verkehr“ werden in der Nacht um maximal 10,4 dB (A) überschritten. Daher ist die zusätzliche Installation schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in den Schlafzimmern des nördlichsten Doppelhauses (Nordfassade) und der Hausgruppe (Südfassade) erforderlich.

Die nach Süden ausgerichteten Terrassen der Hausgruppe befinden sich im Lärmpegelbereich III. Ein vollständiger Schutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist nicht zu realisieren, da dazu eine Wand von über 6,0 m Höhe auf der Grundstücksgrenze notwendig wäre. Die Verlegung der Terrassen auf die Nordseite der Gebäude ist ebenfalls städtebaulich nicht wünschenswert (Belichtung, Besonnung). Somit sind diese Außenbereiche durch den Verkehrslärm der Hingbergstraße und des Dickswalls als vorbelastet einzustufen. Die für ein Mischgebiet geltenden Grenzwerte, bei denen nach allgemeiner Auffassung die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind, werden im Vorhabengebiet im Mittel jedoch eingehalten. Um eine, mit 1,5 dB(A) allerdings nur geringe, Schalldämmung für die Außenbereiche zu erzielen, empfiehlt der Gutachter, eine 2,0 m hohe Holzwand mit Begrünung auf die südliche Grundstücksgrenze der Hausgruppe zu setzen. Diese Maßnahme dient zugleich als Sichtschutz für die angrenzende öffentliche Fläche. Sie wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch den Gewerbebetrieb (Malerbetrieb) und seine zugehörigen Stellplätze werden keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte an der geplanten Wohnbebauung hervorgerufen. Die Geräusche des Be- und Entladens der Betriebsfahrzeuge können ebenso vernachlässigt werden wie die Anlieferung von Materialien. Diese Ereignisse geschehen zudem nur gelegentlich außerhalb der üblichen Betriebszeiten zwischen 7.00 und 17.00 Uhr.

Die aufgrund der Größe des Kinderspielplatzes mögliche Geräuschemission kann an der Südseite der Hausgruppe die im WR Gebiet zulässigen Werte überschreiten. Eine solche Überschreitung ist hinzunehmen, da nach der aktuellen Rechtsprechung Spielplätze zum Wohnen gehören. „Lärm, den diese Einrichtungen mit sich bringen, muss hingenommen werden“ (OVG Münster 1995). Ob Kinderlärm als störend empfunden wird, ist in erster Linie eine Akzeptanzfrage. Beschwerden von den ansässigen Anwohnern dieser Spielplatzfläche wurde bisher nicht vorgebracht.

Eine Pegelminderung von 6,5 dB (A) für den Terrassenbereich kann mit der 2 m hohen Holzwand erzielt werden, die ohnehin für die Abschirmung des Verkehrslärms vom Dickswall empfohlen wird. Durch die Nähe der Wand zur „Lärmquelle Spielplatz“ kann eine gute Lärminderung erreicht werden.

Der Investor erklärt sich zusätzlich bereit, die Fenster der Südfassade der Hausgruppe nach den Maßgaben der Schallschutzklasse III auszuwählen, um aufgrund der Doppelbelastung durch Verkehrs- und Spielplatzlärm die Wohnbereiche besonders zu schützen. Eine entsprechende Formulierung wurde in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

2.15 Gefährdungsabschätzung

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes als Kfz-Betrieb konnte ein Altlastenverdacht auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden. Zur Gefährdungsabschätzung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurde die Firma Aquatechnik GmbH mit einem entsprechenden Gutachten beauftragt, das mit Datum vom 01.08.2006 vorgelegt wurde.

Die „Orientierende Gefährdungsabschätzung vorhabenbezogener Bebauungsplan U18 (v) Hingbergstraße in Mülheim an der Ruhr“ stützt sich im Wesentlichen auf eigene Untersuchungen sowie auf die bestehenden Gutachten („Hingbergstraße 92 in Mülheim an der Ruhr-Gefährdungsabschätzung, GFP Dr. Gärtner und Partner, Duisburg 28.10.1998“; „Abbruch- und Entsorgungskonzept Hingbergstraße 92 in Mülheim an der Ruhr, Geobau GmbH, Bochum 28.07.2003“; „Orientierende Gefährdungsabschätzung Fabrik-/Werkstattgelände Hingbergstraße Nr. 92 in Mülheim/Ruhr, Geobau GmbH 23.10.2003“; „Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung VBB U18 (v) Hingbergstraße in Mülheim an der Ruhr, Aquatechnik GmbH Duisburg 01.04.2005“).

Das Gutachten kommt zu der zusammenfassenden Beurteilung, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten vorhanden sind, die gegen eine Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form sprechen würden.

Boden- und Bodenluftuntersuchungen, welche in den letzten Jahren auf dem brachliegenden Grundstück Hingbergstraße 92 von den Büros Dr. Gärtner und Partner, Geobau GmbH und Aquatechnik GmbH durchgeführt wurden, zeigen nach Aussage der zusammenfassenden Gefährdungsabschätzung der Aquatechnik GmbH (vom 01.08.2006) mit Ausnahme einer lokal umgrenzten Ölverunreinigung keine signifikante Bodenbelastung oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen an, von denen eine Gefährdung für Menschen oder das Grundwasser abzuleiten wäre.

Die Verunreinigung kann aufgrund mehrerer Sondierungen kleinräumig abgegrenzt werden. Diese lokale Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe im unmittelbaren Nahbereich eines Ölabscheiders soll rückbaubegleitend saniert und der belastete Boden fachgerecht entsorgt werden.

Als weitere Empfehlungen zum Bodenmanagement wird angeregt, die Tragschicht unter der Schwarzdeckenversiegelung rückbaubegleitend abzutragen und entsprechend zu verwerten, auch wenn die angetroffenen Schadstoffanreicherungen dies nicht zwingend erfordern. Gemäß den Vorgaben der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde eine entsprechende Verpflichtung in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Beim Abbruch der bestehenden Gebäude verbleibt eine zweigeschossige Baugrube, die aus Gründen der Tragfähigkeit bis auf Höhe der neuen Einfamilienhausgründung mit geeignetem Mineralschotter oder Recycling Material aus dem Rückbau o.ä. verfüllt wird. Das noch verbleibende Negativvolumen zwischen Gründungsebene und zukünftiger Geländeoberfläche soll mit dem Überschussboden der weiteren Geländeauskoffierung verfüllt werden.

Für die weiteren empfohlenen Geländemodellierungen wird auf die Beachtung der Anwendung der technischen und rechtlichen Vorgaben sowie auf die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Dokumentationen verwiesen.

3 Kosten- und Realisierungsrahmen

Der Ausbau des städtischen Fußweges am östlichen Rand des Vorhabengebietes erfolgt auf Kosten der Stadt Mülheim an der Ruhr, wobei der Ausbau vom Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Erstellung der Straße erfolgt, ebenso wie seine Vorfinanzierung. Die notwendige Eigentumsübertragung zur Arrondierung dieses Fußweges an die Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgt kostenneutral für die Stadt. Auch zu diesen Aspekten erfolgte eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

Weitere Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung zu Lasten der Stadt Mülheim an der Ruhr sind nicht vorgesehen.

Nähere Regelungen und die zeitliche Umsetzung sind Inhalt des Durchführungsvertrags.

4 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Vorhabengebietes	ca.	2.563 m ²	100,0%
Wohnbauland	ca.	1.944 m ²	75,8 %
Erschließungsstraße	ca.	619 m ²	24,2 %

5 Planungsalternativen

Denkbar wäre eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung. Jedoch gelang es dem Eigentümer der Flächen seit Jahren nicht, für die bestehende Bausubstanz eine geeignete wohngebietsverträgliche, gewerbliche Nutzung zu finden. Auch Investoren, welche zu gewerblichen Neubaumaßnahmen bereit gewesen wären, konnten trotz intensiver Bemühungen nicht gefunden werden.

Für die Flächen wäre auch eine Nutzung als Grünfläche denkbar, wobei in erster Linie der bestehende Spielplatz erweitert werden könnte. Die Größe des Spielplatzes ist für das Wohnquartier jedoch ausreichend dimensioniert.

Da Bedarf an Wohnraum für Familien im Stadtteil „Stadtmitte“ besteht, soll an dieser Stelle der Nutzung als Wohnbaufläche Vorrang gegenüber möglichen Planungsalternativen gegeben werden. Außerdem entspricht diese Planung dem Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, einer Innenverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer vormals bebauten Fläche den Vorrang zu geben vor einer neuerlichen Außenbereichsbebauung.

plan +

Landschaftsarchitektur
Umwelt- und
Stadtplanung

net: www.plan-plus-web.de
mail: mail@plan-plus-web.de

Umweltbericht

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Hingbergstraße“ - U 18 (v)

Auftraggeber: Mülheimer Wohnungsbau
Gemeinnützige Wohnungs-
genossenschaft eG

Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Bearbeitung: **plan +**
Lars Klotzbach, Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt

Bearbeitungs-
stand: 03.01.2007

plan + Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung

Lars Klotzbach Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Susanne Straub Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Augustastr. 18 47229 Duisburg
Poether Weg 25 41068 Mönchengladbach

Tel. 02065-256950 Fax 02065-892860
Tel. 02161-952502 Fax 02161-952501

Inhalt

<u>1. INHALTE UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</u>	<u>4</u>
<u>2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</u>	<u>4</u>
<u>3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	<u>6</u>
3.1 ALLGEMEINE BESTANDBESCHREIBUNG	6
3.2 SCHUTZGUT MENSCH	6
3.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	10
3.4 SCHUTZGUT BODEN	11
3.5 SCHUTZGUT WASSER	12
3.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	13
3.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	13
3.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	14
<u>4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BEIANGEN DES UMWELTSCHUTZES</u>	<u>14</u>
<u>5. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES</u>	<u>14</u>
5.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
5.2 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
5.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
<u>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	<u>18</u>
6.1 SCHUTZGUT MENSCH	18
6.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	19
6.3 SCHUTZGUT BODEN	20
6.4 SCHUTZGUT WASSER	20
6.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	21
6.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	21
6.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	22
<u>7. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</u>	<u>22</u>
<u>8. TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN</u>	<u>22</u>

**9. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER
PLANUNGSBEDINGTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN** **23**

10. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES **24**

11. ANLAGE **25**

11.1 LISTE DER GENANNTEN GUTACHTEN **25**

1. Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Vorhabengebiet liegt im Zentrum von Mülheim an der Ruhr, nordöstlich der Altstadt und ist über die Hingbergstraße erschlossen. Diese begrenzt das Plangebiet im Norden. Westlich und östlich begrenzen die rückseitigen Gartenflächen der Wohnbebauung an der Von-Bock-Straße bzw. Oststraße den Geltungsbereich. Südlich grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Kinderspielplatz an. Dieser ist von der südlich verlaufenden Straße Dickswall und über einen, an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, öffentlichen Fußweg zu erreichen.

Das Grundstück wurde vormals als KFZ-Gewerbebetrieb genutzt, diese Nutzung wurde allerdings vor Jahren aufgegeben. Seither konnte keine zweckmäßige Folgenutzung gefunden werden. Die bis zu viergeschossigen baulichen Anlagen sind noch auf dem Grundstück vorhanden.

Durch die Entwicklung des vorhabenbezogenen B-Planes soll Baurecht für insgesamt 9 Wohneinheiten geschaffen werden. Es sind sechs Doppelhaushälften und drei Reihenhäuser mit jeweils einer zugeordneten Garage vorgesehen. Die zweigeschossigen Wohngebäude sollen durch eine Erschließungsstraße an der östlichen Plangebietsgrenze erschlossen werden. Diese Straße wird an die Hingbergstraße angeschlossen, die das Plangebiet nördlich begrenzt.

Die Gesamtgröße des B-Plangebietes beträgt etwa 2.560 m².

2. Ziele des Umweltschutzes

In der nachstehenden Tabelle werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutz-gesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	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.
Tier und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschafts-gesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund 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 nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • 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. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesboden-schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige 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, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz	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.
	Landeswasser-gesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutz-gesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	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	Landschafts-gesetz 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.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2.560 m².

Auf zwei Dritteln des Vorhabengebietes bestehen bauliche Anlagen eines KFZ-Verkauf und -Reparaturbetriebes. Das südliche Drittel bildet eine mit Bäumen bestandene Grünfläche.

Die Zufahrts- und Hofflächen des KFZ-Betriebes sind mit Asphalt und Pflaster vollständig versiegelt. Die vorhandene Bebauung umfasst die gewerblichen Bauten der KFZ-Werkstatt sowie ein, als Wohn-turm bezeichnetes Wohnhaus. Diese versiegelten Bereiche bieten nur wenigen, besonders ange-passten Arten Lebensraum und übernehmen für den Naturhaushalt keine besondere Funktion. Auf-grund der Ableitung des Niederschlagwassers in die Kanalisation verursachen die versiegelten Flä-chen Negativwirkungen für den Wasser- und Grundwasserhaushalt.

Die Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes liegt zwischen KFZ-Gewerbe und Spielplatz. Ü-berstellt ist die Fläche von Einzelbäumen der Arten Birke, Kastanie, Kirsche und Pappel. Im Gegen-satz zu den bebauten und versiegelten Flächen, erfüllen die Einzelbäume aufgrund ihrer Funktion als Habitat sowie in den Bereichen Kleinklima, Boden-, Luft- und Wasserhaushalt eine nennenswerte Bi-otopfunktion und weisen zum Teil ein positives Entwicklungspotential auf.

Die Klimaaanalyse der Stadt Mülheim ordnet das Plangebiet dem Lastrum der überwiegend dicht be-bauten Wohn- und Mischgebiete zu. Als Planungsempfehlungen werden hier genannt: keine weitere Verdichtung, Abbau der Wärmebereiche durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Re-duktion der Emissionen, insbesondere der KFZ-Emissionen.

Übersicht Biotopverteilung:

Biototyp	Fläche
	(m ²)
versiegelte Flächen, Asphalt/Pflaster	910
Gebäude	824
Wasserdurchlässige Schotterflächen/-Wege	23
Grünflächen in Gewerbegebieten, extensiv	669
Einzelbäume, Ausgleich über Baumschutzsatzung!	16 St.
Gesamtsumme	2.560

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, insbe-sondere in Form von Lärmimmissionen.

Belastungen für die Umgebung werden, zeitlich begrenzt, im Zuge der Abbruch und Sanierungsarbei-ten sowie der Neubautätigkeiten auftreten.

In den folgenden Punkten werden die zu erwartenden Auswirkungen anhand vorliegender Gutachten und Untersuchungen erläutert.

• Lärm

Das Plangebiet wird durch Immissionen des KFZ-Verkehrs der umliegenden Straßen, insbesondere Hingbergstraße und Dickswall, der nördlich gelegenen Bahntrasse sowie des benachbarten Malerbetriebes und Kinderspielplatzes belastet.

Das für das Vorhaben durchgeführte Schallschutzgutachten des Institutes für Lärmschutz, Dr.-Ing. Buchta, vom 22.12.2006, untersucht die o.g. Lärmarten getrennt und kommt zu den folgenden Beurteilungen:

8.0 Beurteilung

8.1 Beurteilung des Verkehrslärms

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Verkehr werden am Tage um maximal 11,4 dB(A) und in der Nacht um maximal 10,4 dB(A) überschritten (Werte einschl. Unsicherheit). Diese Überschreitungen sind hauptsächlich auf die Immissionen durch den Dickswall und die Hingbergstraße zurückzuführen. Gemäß DIN 4109 erhält man den maßgeblichen Außenlärmpegel für Verkehrsgeräusche, wenn man zum Beurteilungspegel Tags (...) einen Zuschlag von 3 dB(A) hinzuaddiert. Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 57 dB(A) an 1P13/1.OG und 64,4 dB(A) an 1P15/1.OG. Bei einem Fensterflächenanteil von 30 - 40% ist dann ein resultierendes Bauschalldämmmass von $R'_w = 30$ dB(A) für die Fenster notwendig. Das entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 2, deren Einbau ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung als Mindestanforderung vorgeschrieben ist.

Aufgrund der dauerhaften Überschreitungen in der Nacht ($L_{0,N} > 50$ dB(A)) ist jedoch im Interesse gesunden Wohnens die zusätzliche Installation schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in den Schlafräumen der Häuser 1 (Nordfassade) und 7-9 (Südfassade) erforderlich.

Die nach Süden ausgerichteten Fassaden der Häuser 7-9 liegen im Lärmpegelbereich III. Um einen ausreichenden Schallschutz zu realisieren wäre die Errichtung einer 6 m hohen Wand auf der Grundstücksgrenze erforderlich. Die quellennahe Aufstellung einer Schallschutzwand neben dem Gebäude Dickswall 107 ist zwar wirkungsvoller aber aus Grundstücksrechtlichen Gründen nicht möglich. Die Anordnung der Terrassen auf der Nordseite des Gebäudes ist aus wohngestalterischen Aspekten (kleine Grundstücke) unpraktikabel.

Als Alternative ist die Aufstellung einer kleineren Holzwand mit Begrünung als Sichtschutz, platziert auf die südliche Grundstücksgrenze geprüft worden. Mit einer Höhe von 2,5 m ergibt sich eine Minderung von 3 dB(A) für den Terrassenbereich. Liegt die Höhe bei 2 m reduziert sich diese Minderung auf 1,5 dB(A). Im Außenbereich ist somit, gleichgültig welche Maßnahme angewandt wird, ein hoher Geräuschpegel hinzunehmen.

Bei der Beurteilung des Verkehrslärms gilt es zu beachten, dass der Zuschlag von 3 dB(A) nach DIN 4109 einer Verdopplung der augenblicklichen Verkehrsstärke gleichkommt! Die Ergebnisse beinhalten also eine vergleichsweise große Sicherheitsmarge im Gegensatz zu anderen Lärmarten.

8.2 Beurteilung des Gewerbelärms

Weder durch den Gewerbebetrieb (Malerwerkstatt) noch durch die zugehörigen Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter werden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an der geplanten Wohnbebauung hervorgerufen.

8.3 Beurteilung des Freizeitlärms (Spielplatz)

Durch den bestehenden Kinderspielplatz kann an der Südseite der Häuser 7-9 eine Überschreitung von bis zu 11 dB(A) am Tage auftreten, die jedoch hauptsächlich den Außenbereich (Terrassen) betrifft.

In einem Urteil des OVG Münster (AZ: 11 A 1288/95) heißt es zu diesem Thema:

„Spielplätze gehören zum Wohnen. Lärm, den diese Einrichtungen mit sich bringen, muss hingenommen werden“.

(...)

In wieweit sich der tatsächlich entstehende Spielplatzlärm (z.B.: wirkliche Anzahl Kinder) jedoch als störend auswirkt, ist in erster Linie eine Akzeptanzfrage der Bewohner der umgebenden Wohnbebauung, da es zu dieser Art Freizeitlärm keine einheitliche Regelung gibt. Bis jetzt sind allerdings keine Beschwerden seitens der seit langem ansässigen Bewohner vorgebracht worden.

Würde die unter Punkt 8.1 genannte Holzwand mit Begrünung aufgestellt, ergäbe sich eine Pegelminderung für den Terrassenbereich von 6,5 dB(A) (2 m Wandhöhe) bzw. 8,3 dB(A) (2,5 m Wandhöhe).

8.4 Maximalpegelkriterium

Der Spitzenpegel für Immissionen (...) wird im Außenbereich weder durch Gewerbe- noch durch Spielplatzgeräusche überschritten. (...)

Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens sind folgende Maßnahmen zum Schutz gegen Schallimmissionen vorgesehen:

- Errichtung einer Holzwand (min. 2 m hoch) an der südlichen Plangebietsgrenze zum Schutz der südlichen Hausgruppe.
- Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in den Schlafzimmern an der Südfassade der südlichen Hausgruppe und der Nordfassade des nördlichsten Hauses zur Hingbergstraße.
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 an der Südfassade der südlichen Hausgruppe

• Lärm während der Sanierung

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Abriss der vorhandenen Bebauung, führen zu einer Lärmbelastung für die umliegende Wohnbebauung. Insbesondere die vorgesehene Aufbereitung von Beton und Mauerwerk durch Brechen ist mit einer erheblichen Lärmentwicklung verbunden. Zur Minderung der Lärmbelastung wird die Aufbereitung der Baustoffe nicht vor Ort erfolgen. Die abgebrochenen Baustoffe werden abgefahren, aufbereitet und nach Prüfung und festgestellter Eignung wieder vor Ort eingebaut.

• Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Tonnen für Wertstoff und Restmüll sowie in Altpapier- und Glascontainern gesammelt und durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der häuslichen Abfälle ist gesichert, negative Auswirkungen durch die geplante Nutzung als Wohngebiet sind demnach nicht zu erwarten.

• Altlasten

Für das Vorhabengebiet liegen folgende Gutachten vor:

- ‚Gefährdungsabschätzung Hingbergstraße Nr. 92‘ (Dr. Gärtner und Partner GFP, 28.10.1998)
- ‚Abbruch- und Entsorgungskonzept‘ (GEOBAU GmbH, Juli 2003)
- ‚Orientierende Gefährdungsabschätzung‘ (GEOBAU GmbH, Oktober 2003)
- ‚Orientierende Gefährdungsabschätzung U 18(v) Hingbergstraße Nr. 92‘ (AQUATECHNIK GmbH 01.08.2006)

In den Gutachten wurden sowohl die aufstehenden Gebäude als auch die Bodensituation untersucht.

Im Abbruch- und Entsorgungskonzept (GEOBAU GmbH, Juli 2003) wurden folgende auffällige und besonders zu behandelnde Abfälle festgestellt:

- Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)
Die Bodenplatte der Werkhalle ist durch MKW verunreinigt, des weiteren findet sich eine kleinflächige Verunreinigung im Bereich eines Benzinabscheiders.
Maßnahme: Die Betonplatten werden vor Beginn der Abbrucharbeiten ausgebaut und separat entsorgt.
- Asbest
Asbesthaltige Baustoffe wurden in ca. 15 m Rohrisolierung, 5 m Lüftungskamin aus Asbestzement und in 90 m² Deckenplatten festgestellt.
Maßnahme: Separate Entsorgung der Asbesthaltigen Baustoffe unter Beachtung der notwendigen Sicherheitsmaßnahmen.
- Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), teerhaltige Baustoffe
Relevante PAK-Belastungen wurden lediglich in Dachpappen gefunden, die Asphaltflächen sind als teerfrei einzustufen
Maßnahme: Separate Entsorgung der PAK-haltigen Baustoffe unter Beachtung der notwendigen Sicherheitsmaßnahmen.

Die abschließende Beurteilung der Altlastensituation (Orientierende Gefährdungsabschätzung U 18(v) Hingbergstraße Nr. 92', AQUATECHNIK GmbH 01.08.2006) stützt sich neben eigenen Untersuchungen auf o.g. Gutachten.

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden repräsentative Bodenproben gewonnen und untersucht. Mögliche Gefährdungen der Wirkungspfade Bodenluft-Atmosphäre, Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden untersucht. Die abfallrechtliche Einordnung wurde beurteilt. Mit Ausnahme einer lokal umgrenzten Ölverunreinigung finden sich keine signifikanten Bodenbelastungen oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, von denen eine Gefährdung für Menschen oder das Grundwasser abzuleiten wäre.

Das Gutachten kommt zu der zusammenfassenden Beurteilung, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten vorhanden sind, die gegen eine Umsetzung des VBB Hingbergstraße in der vorliegenden Form sprechen würden. Eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden, Luft, Wasser oder Mensch besteht nach Aussage der Gutachter nicht.

Die Empfehlungen aus der Orientierenden Gefährdungsabschätzung sind im Folgenden zusammenfassend aufgeführt:

- Die vorgefundenen Ölverunreinigung kann aufgrund mehrerer Sondierungen kleinräumig abgegrenzt werden. Diese lokale Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe im unmittelbaren Nahbereich eines Ölabscheiders soll rückbaubegleitend saniert und der belastete Boden fachgerecht entsorgt werden.
- Beim Abbruch des bestehenden Hauptgebäudes der ehemaligen Malzfabrik verbleibt eine zweigeschossige Baugrube, die aus Gründen der Tragfähigkeit bis auf Höhe der neuen Einfamilienhausgründung mit geeignetem Mineralschotter oder RC Material aus dem Rückbau o.ä. verfüllt werden sollte. Das noch verbleibende Negativvolumen zwischen Gründungsebene und zukünftiger Geländeoberfläche sollte gemäß Gutachter mit dem Überschussboden der weiteren Geländeauskoffung verfüllt werden.
Für die weiteren empfohlenen Geländemodellierungen wird auf die Beachtung der Anwendung der technischen und rechtlichen Vorgaben sowie auf die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Dokumentationen verwiesen.
- Als weitere Empfehlungen zum Bodenmanagement wird angeregt, die Tragschicht unter der Schwarzdeckenversiegelung rückbaubegleitend abzutragen und entsprechend zu verwerten, auch wenn die angetroffenen Schadstoffanreicherungen dies nicht zwingend erfordern.

Unter Berücksichtigung der in den o.g. Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind die vorgefundenen Boden- und Bausubstanzverunreinigungen für die Planung nicht relevant. Eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden, Luft, Wasser oder Mensch besteht nach Aussage der Gutachter nicht. Die vorgesehene Verwertung unbelasteter und recycelter Baustoffe vor Ort ist gesamtökologisch positiv zu bewerten.

Gemäß den Vorgaben der Stadt Mülheim an der Ruhr wurden entsprechende Verpflichtungen zur Umsetzung der Empfehlungen und Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

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 sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde nach den gesetzlichen Vorgaben und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erstellt, der den Bestand erfasst, die vorgesehenen Eingriffe ermittelt und bewertet und mit Empfehlungen für Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

• Pflanzen

Rund 30 % des Vorhabengebietes stehen heute als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung. Auf dem im südlichen Teil vorhandenen Gartengrundstück stehen insgesamt 15 Einzelbäume der Arten Birke, Kastanie, Kirsche und Pappel. Bodennah dominiert Efeu als flächiger Bewuchs, in Randbereichen finden sich Liguster- und Brombeersträucher.

Einschätzung: Die vorhandene Vegetation beschränkt sich auf ein Drittel des Plangebietes. Die Vegetation ist anthropogen gestaltet, übernimmt aber dennoch als Folge- oder Ersatzgesellschaft, insbesondere aufgrund der vorhandenen Bäume, eine stadtoökologische Funktion. Natürliche oder besonders erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind allerdings nicht vorhanden.

• Tiere

Die detaillierte Erfassung und Bewertung der faunistischen Gegebenheiten wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages nicht durchgeführt und wird vom Verfasser, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Nutzung sowie aufgrund der innerstädtischen und isolierten Lage, als nicht erforderlich angesehen.

Das Artenspektrum wird sich nach Einschätzung der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen auf Arten beschränken, die sich innerhalb unserer Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensraum somit nicht als gefährdet gilt.

Einschätzung:

Durch die geplante Baumaßnahme werden vorwiegend Garten- und Grünflächen mit ihrem Habitat für die örtliche Fauna entfallen. Die zu erwartenden Arten finden ihren Lebensraum in den verbliebenen Grünflächen auch in eng bebauten Innenstädten. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist als sehr unwahrscheinlich anzusehen. Für die geplanten Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass mobile Arten in umliegende Gärten und Grünflächen ausweichen und nach Abschluss der Neubebauung ähnliche Habitatstrukturen in den neu angelegten Gärten finden werden.

- Schutzausweisungen

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen.

- Bewertung

Der Verlust an Einzelbäume kann vor Ort nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Ein funktionaler Ersatz wird zum Teil durch die nach Baumschutzsatzung durchzuführenden Ersatzpflanzungen an anderer Stelle des Plangebietes erfolgen. Insgesamt wird der als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehende Anteil des Plangebietes von 669 m² (Biotoptyp 4.3) auf 562 m² (Biotoptyp 4.1) reduziert. Unter Berücksichtigung der Begrünung der Garagendächer von 159 m², liegt der Grünanteil der Planung über dem des Bestandes. Die erwartungsgemäß intensive Nutzung der kleinen Hausgärten wird den landschaftsökologischen Wert der Grünflächen, verglichen mit dem Ist-Zustand, reduzieren. Durch die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung erfahren die (teil-)versiegelten Flächen eine Aufwertung. In der Gesamtbilanz ist die Baumaßnahme demnach als ausgeglichen im Sinne der Eingriffsregelung anzusehen.

3.4 Schutzgut Boden

- Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG/ Landes- Bodenschutzgesetz - LBodSchG und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1).

Das Landes-Bodenschutzgesetz beinhaltet landesspezifische Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Gemäß der Vorsorgegrundsätze des Landes-Bodenschutzgesetzes soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Böden, welche besondere Bodenfunktionen erfüllen, sind besonders zu schützen.

Gemäß § 4 Abs. 2 ist vorgeschrieben, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Dem Vorsorgegrundsatz, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren, wird insofern nachgekommen, dass es sich beim Vorhabengebiet um ein vollständig erschlossenes Grundstück innerhalb des bebauten Bereichs handelt. Hierdurch bleibt die Beeinträchtigung und Versiegelung von Boden auf die direkte Bebauung mit der Zufahrtstraße beschränkt, weiterführende Eingriffe erfolgen nicht. Damit reduziert sich die Inanspruchnahme von Boden auf das für die Baumaßnahme unbedingt notwendige Maß.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr (vom 15.03.2005) ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ mit Zusatz „Mischgebiete“ dargestellt. Diese Baugebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hingbergstraße – U 18 (v)“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr entwickelt. Das Maß an bestehender Versiegelung wird nach der Nutzung als Wohngebiet nur geringfügig höher sein als im Bestand. Hinzu kommt, dass es sich bei dem überwiegenden Teil des Grundstückes um anthropogen überformte/aufgefüllte Böden handelt. Das Schutzgut Boden ist damit als stark vorbelastet einzustufen.

Bei der Behandlung des im Zuge der Bauarbeiten anfallenden Bodens sind neben den v.g. gesetzlichen Grundlagen auch die DIN-Normen 18915, 18917 und 18300 zur fachgerechten Behandlung zu beachten. Darüber hinaus sind bei der Beschaffung von externem Bodenmaterial die Vorsorgewerte

der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

- Bewertung

Der örtlich vorhandene Boden ist nahezu im gesamten Plangebiet in Form von Auffüllungen überformt. Es bestehen großflächige Versiegelungen in Form von Hofflächen und Gebäuden mit bis zu 6 m tiefen Kellern. Die baurechtlich zulässige Versiegelung durch die geplante Bebauung liegt nur geringfügig über dem bestehenden Versiegelungsgrad. Der Boden des Plangebiets weist insgesamt eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.

Für die Planung bleibt festzustellen, dass die gesetzlichen Vorsorgegrundsätze zum Umgang mit dem Schutzgut Boden in vollem Umfang erfüllt sind.

Das vorliegende ‚Abbruch- und Entsorgungskonzept‘ (GEOBAU GmbH, Juli 2003) und die ‚Orientierende Gefährdungsabschätzungen‘ (GEOBAU GmbH, Oktober 2003 und AQUATECHNIK GmbH 01.08.2006) empfehlen detaillierte Maßnahmen u.a. zur Behandlung und zum Schutz des Bodens. Neben diesen Maßnahmen sind bei der Behandlung des im Zuge der Bauarbeiten anfallenden Bodens die v.g. gesetzlichen Grundlagen sowie auch die DIN-Normen 18915, 18917 und 18300 zur fachgerechten Behandlung zu beachten. Darüber hinaus sind bei der Beschaffung von externem Bodenmaterial die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) zu beachten.

3.5 Schutzgut Wasser

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG)

Gemäß § 1 a Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Landeswassergesetz formuliert als Ziel der Wasserwirtschaft den Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Darüber hinaus ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, [...] vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Im Plangebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Große Teile sind derzeit versiegelt und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

In der Planung wird das Dachflächenwasser Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück zugeführt und örtlich versickert. Die befestigten Wege und Zufahrten werden mittels wasserdurchlässigem Pflaster und Oberbau versickerungsfähig ausgeführt.

- Bewertung

Das vorliegende Gutachten zur ‚Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung‘ (Aquatechnik, Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, 01.04.2005) kommt abschließend zum Ergebnis, dass [...] *Durch die Kombination von Regenwasserabkopplung, Reduzierung des Schmutzwasserabflusses und dem Wegfall der gewerbetypischen Schadstoffe im Gesamtabfluss [...] keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der Gesamtabflusssituation erreicht (wird) [...].*

Für die Planung bleibt festzustellen, dass die gesetzlichen Vorsorgegrundsätze zum Umgang mit dem Schutzgut Wasser erfüllt sind.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Kleinklimatisch positiv wirksam sind alle nicht versiegelten Flächen. Durch eine besonders hohe Klimawirksamkeit zeichnen sich mit Vegetation bestandene Freiflächen aus. Hier kann, in Abhängigkeit von vorhandener Vegetationsstruktur und Niederschlagsmenge, Kaltluft produziert werden. Durch Abfluss nächtlich entstehender Kaltluft kann, innerhalb bebauter Stadtgebiete unter bestimmten Voraussetzungen, ein gewisser Klimaausgleich stattfinden.

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim ordnet das Plangebiet der Kategorie ‚Dichte Bebauung‘ zu. Als Planungsempfehlungen werden hier genannt: keine weitere Verdichtung, Abbau der Wärmebereiche durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Reduktion der Emissionen, insbesondere der KFZ-Emissionen.

• Bewertung

Durch die geplante Bebauung wird der Freiflächenanteil des Plangebietes nicht relevant verändert. Gemäß Flächenbilanz des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages beträgt die Versiegelung im Bestand 1.891 m² (Summe der Biotoptypen 1.1 und 1.2), für die Planung wird die Versiegelung mit 1.998 m² angegeben. Abzüglich der begrünten Dachflächen der Garagen/Carports (159 m²) liegt die Versiegelung der Planung mit 1.839 m² unter der bestehenden.

Kleinklimatisch negativ wirksam ist der Verlust von Einzelbäumen, was eine stärkere Überwärmung des Plangebietes zur Folge haben könnte. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der bereits heute großflächigen Versiegelung, sind mess- oder spürbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Kleinklimatisch positive Maßnahmen, wie z.B. Pflanzung von Einzelbäumen und die Begrünung von Garagen- bzw. Carportdächern, sind als Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Durch die Dachbegrünung wird der mit Vegetation bestandene Anteil des Plangebietes im Vergleich zum Ist-Zustand vergrößert.

Die Planung widerspricht nicht den Empfehlungen der Klimaanalyse. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht, die befestigten Flächen werden in teilversiegelter Bauweise hergestellt, Garagen- bzw. Carportdächer werden begrünt, eine Zunahme des KFZ-Verkehrs im Vergleich zum Betrieb des KFZ-Gewerbes ist nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt als typische kleingewerbliche Bebauung hinter der Bebauung an der Hingbergstraße. Umgeben ist es von Grünflächen, südlich liegt der Kinderspielplatz, östlich und westlich schließen die rückseitigen Gärten der Wohnbebauung an der Von-Bock-Straße bzw. Oststraße an.

Landschaftsästhetisch wirksam ist die südliche Grünfläche, insbesondere die Einzelbäume.

• Bewertung

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von 15 Einzelbäumen der Arten Birke, Kastanie, Kirsche und Pappel im südlichen Bereich des Plangebietes, sowie eines Baumes im Zufahrtsbereich. Im weiteren sind zwei Bäume (Pappel und Kirsche) auf bzw. direkt an der südlichen Plangebietsgrenze zu roden, da diese mangels Standsicherheit nicht zu erhalten sind.

Durch Neupflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße und durch Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Stadtgebiet Mülheims wird der Verlust der Gehölze vor Ort vermindert und insgesamt funktional ausgeglichen.

Besonders schützenswerte oder nicht ersetzbare Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes wird unter Berücksichtigung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als unerheblich eingeschätzt.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Das denkmalgeschützte Haus im Zufahrtsbereich ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Somit ist das Schutzgut Kultur und Sachgüter nicht betroffen, die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen.

4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Das Baugesetzbuch fordert bei der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes mit einzubeziehen.

Darunter sind Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen oder innerhalb verschiedener Umweltmedien zu verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken oder potenzieren, aber auch vermindern oder sogar aufheben können. Entscheidende Einflussgrößen sind:

- die zwischen den Umweltmedien bestehenden Wechselbeziehungen (Bestandsanalyse),
- die vom Projekt ausgehenden Auswirkungen (Risikoprognose).

Überbauung und Versiegelung von Böden führen zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu u. a. die Grundwasserschutz- und die Grundwasserdargebotsfunktion zählen. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens, langfristig sogar auf die Standortbedingungen für Tier- und Pflanzenarten können die Folge sein.

Die bekannten Wechselbeziehungen werden jeweils bei der Analyse der einzelnen Schutzgüter betrachtet und - soweit möglich - in die Bewertung einbezogen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der Bebauung gemäß den Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hingbergstraße U 18 (v)“ eine Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten sind.

5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.1.1 Tiere und Pflanzen

Neben der geringfügig erhöhten Flächenversiegelung (ohne Berücksichtigung der Dachbegrünung), stellt der Verlust von Einzelbäumen, auch im Hinblick auf deren Habitat-Funktion, einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Durch die Neubegrünung der verbleibenden Freiflächen und von Teilen der Gebäude können die nachteiligen Auswirkungen auf Fauna und Flora im Plangebiet begrenzt werden. Die Ersatzpflanzungen von 5 Einzelbäumen innerhalb und 23 Einzelbäumen außerhalb des Plangebietes gleichen den Verlust der zu fällenden Bäume nach Maßgabe der Baumschutzsatzung aus. In Absprache mit dem

Amt für Umweltschutz werden bereits realisierte Pflanzungen auf dem Grundstück Fichtestraße/Auf der Wegscheid/Eigenheimhöhe in Mülheim-Heißen (Gem. Heißen, Flur 3, Flurstück 749) als Ersatzpflanzung angerechnet.

Insgesamt können die negativen Folgewirkungen auf das Schutzgut als vertretbar bewertet werden.

5.1.2 Boden

Insgesamt kommt dem vorhandenen Bodentyp aufgrund seiner Überformung durch Auffüllungen, Bebauung und Versiegelung eine geringe Schutzwürdigkeit zu.

Durch den geplanten Eingriff werden die vorhandenen Bodenhorizonte in Form direkter Überbauung mit Gebäuden und Zufahrten zerstört, sonstige Bereiche werden insbesondere während der Bauphase (Bodenverdichtung, Erdarbeiten) negativ beeinflusst. Dies hat den Verlust von biotisch aktiver Bodenfläche und damit sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen zur Folge.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung, der geringen Flächengröße des Baugrundstücks, der geringen Schutzwürdigkeit des vorhandenen Bodentyps und Maßnahmen zur Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes kann der Eingriff in das Schutzgut Boden aber dennoch als vertretbar angesehen werden.

5.1.3 Wasser

Das Grundwasservorkommen und die Grundwasserbildungsrate sind aufgrund der geringen Flächengröße und der anthropogenen Überformung des Plangebiets als Bestandteil des Siedlungsgebietes als gering einzustufen.

Oberirdische Gewässer finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch die stadt eigenen Kanäle. Die Abwässer werden in einer Kläranlage gereinigt und in örtliche Vorfluter eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird gemäß der aktuellen Planung mittels dezentraler Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes versickert. Befestigte Flächen werden mit versickerungsfähigem Oberbau und Flächenbelag hergestellt, so dass auch hier das Niederschlagswasser versickert. Die vorgesehene Dachbegrünung der Garagen/Carports mindert die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form der Rückhaltung.

Das Schutzgut Wasser wird insgesamt durch das Bauvorhaben nicht erheblich beeinflusst.

5.1.4 Luft und Klima

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die Bebauung wirkt sich nur in untergeordnetem Umfang aus. Mit der Baumaßnahme ist der Verlust von vereinzelter Vegetationsstruktur verbunden, deren Wirkung jedoch für das Klima und die Lufthygiene des Landschaftsraumes nicht relevant ist, sondern auf die unmittelbar angrenzende Bebauung beschränkt bleibt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt und erfüllt somit keine klimawirksame Funktion.

Die extensive Begrünung der Garagen- bzw. Carportdächer wird den geringen Verlust an ungenutzter Freifläche weitestgehend kompensieren.

Die vorgesehene Bebauung wird daher für das Schutzgut Klima als nicht erheblich bewertet.

5.1.5 Landschaft

Der Geltungsbereich des B-Planes ist vollkommen anthropogen beeinflusst. Die Art der geplanten Bebauung ist insgesamt als ortstypisch zu bewerten und entspricht der angrenzenden Siedlungsstruktur. Das Landschafts- / Ortsbild wird durch die Planung nicht erheblich oder nachteilig verändert.

5.1.6 Mensch u. seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

- Wohnen

Aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten sind Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ansteigenden Verkehrslärm nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Für die bestehende Bebauung ist langfristig eine positive Wirkung durch die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen zu erwarten.

- Lärm

Die Hingbergstraße und der Dickswall wurden im Schallschutzgutachten als relevante Lärmquellen eingestuft. Besondere bauliche Maßnahmen sind in Form schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in den exponierten Schlafzimmern vorgesehen. Als weitere Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung einer begrünten Holzwand an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Die Lage der geplanten Wohnbebauung im Innenbereich der umliegenden Bebauung wirkt sich positiv auf die Lärmsituation, verglichen mit einer straßenseitigen Bebauung, aus.

- Erholung und Freizeit

Das Plangebiet erfüllt hierzu keine Funktion. Außerhalb der Plangebietsgrenze schließt südlich ein öffentlicher Kinderspielplatz der Kategorie B an.

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Die ordnungsgemäße Entsorgung der häuslichen Abfälle ist gesichert, negative Auswirkungen durch die geplante Nutzung als Wohngebiet sind demnach nicht zu erwarten.

5.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

5.2 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Tab. 2: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Planbedingte Auswirkungen auf die Teilfunktion	Erheblichkeit der Auswirkung auf die Teilfunktion
Mensch	Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion	O
	Beeinträchtigung der Gesundheit	O
	Beeinträchtigung der Erholungs- und Erlebnisfunktion	O
Tier und Pflanzen	Beeinträchtigung von Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme, Umnutzung, Zerschneidung und randliche Störung	--
	Beeinträchtigung von Biotopvernetzungsfunktionen	-
Boden	Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion/ Lebensraumfunktion	O
	Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion	O
	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion	O
	Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes	O
	Beeinträchtigung des Nährstoffkreislaufes	O
	Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion	O
	Beeinträchtigung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	/
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwassergüte	/
	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion	O
	Beeinträchtigung der natürlichen Abflussverhältnisse	O
	Beeinträchtigung der Biotopfunktion von Oberflächengewässern	/
Luft und Klima	Beeinträchtigung der Durchlüftungsfunktion	O
	Beeinträchtigung der Luftreinigungsfunktion	O
	Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion	O
Landschaft	Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Funktion	O
	Beeinträchtigung von gliedernden und belebenden Elementen	O
	Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch Zerschneidung	/
Kultur und Sachgüter	Beeinträchtigung historischer Kulturlandschaften	/
	Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Ortsbildes	O
	Beeinträchtigung charakteristischer Kulturlandschaftsbestandteile	/
	Beeinträchtigung geschützter bzw. schützenswerter Bau- bzw. Bodendenkmäler	/

Erläuterung	
V	Verlust
---	starke Beeinträchtigung
--	mittlere Beeinträchtigung
-	geringe Beeinträchtigung
O	keine Beeinträchtigung
/	nicht vorhanden

5.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Fortbestand bzw. das Wiederaufleben des KFZ-Gewerbebetriebes zu erwarten. Die umweltrelevanten Auswirkungen dieser Nutzung bleiben bestehen. Vergleicht man das im Zuge des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens geplante Konzept zum Bau von Einfamilienwohnhäusern in einem attraktiven Umfeld mit der bisherigen Nutzung, so ist sowohl aus städtebaulicher Sicht wie auch in Hinblick auf die Umweltbelange von einer Aufwertung auszugehen.

Der südliche, von Bäumen bestandene Teil würde als innerstädtische Grünfläche fortbestehen. Einzelne Bäume der Arten Kirsche und Pappel sind aufgrund mangelnder Standsicherheit, Stamm- und Kronenschäden mittelfristig nicht zu erhalten. Ein dauerhafter Wegfall der Nutzung und die Entwicklung der Fläche als ökologisch wertvolle Brache ist in Anbetracht der zentrumsnahen Lage innerhalb des bebauten Bereichs nicht zu erwarten und städtebaulich nicht erstrebenswert.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt, dass aufgrund der vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen sowie der bestehenden Versiegelung der Eingriff innerhalb des B-Plangebietes zu kompensieren ist. Der rechnerisch ermittelte Überschuss von 42 Wertpunkten ist zu vernachlässigen. Der Verlust von Einzelbäumen und deren Ausgleich bzw. Ersatz wird separat betrachtet.

Für die im Zuge der Baumaßnahme zu fällenden Bäume sind nach den Vorgaben der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr (Baumschutzsatzung) Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Beurteilung innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zeigt, dass nicht alle Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden können. Für die verbleibende Anzahl von 23 Bäumen werden Ersatzpflanzungen des Investors innerhalb des Stadtgebietes Mülheim durchgeführt.

Die einzelnen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogen beschrieben.

6.1 Schutzgut MENSCH

Das vorliegende Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass als besondere bauliche Maßnahme der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in den Schlafzimmern zum Schutz vor Lärm notwendig ist. Als weitere Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung einer begrünten Holzwand an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens sind folgende Maßnahmen zum Schutz gegen Schallimmissionen vorgesehen:

- Errichtung einer Holzwand (min. 2 m hoch) an der südlichen Plangebietsgrenze zum Schutz der südlichen Hausgruppe.

- Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in den Schlafzimmern an der Südfassade der südlichen Hausgruppe und der Nordfassade des nördlichsten Hauses zur Hingbergstraße.
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 an der Südfassade der südlichen Hausgruppe

Unvermeidbare Belastungen:

Auf die Nutzer der geplanten Wohnbebauung wirken relevante Lärmbelastungen durch Verkehrslärm und Freizeitlärm. Bei Beachtung bestehender baulicher Vorschriften (u.a. EnEV) wird die Lärmbelastung innerhalb der Gebäude auf ein erträgliches Maß abgesenkt. Eine Schallbelastung des Standortes ist dennoch festzustellen; diese entspricht der Belastung der vergleichbar bebauten Umgebung und kann als vertretbar beurteilt werden. Mögliche Standortalternativen mit einer geringeren Lärmbelastung stehen zentrumsnah nicht zur Verfügung.

Temporär wird die umliegende Wohnbebauung durch baubedingte Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch belastet. Zur Minderung der Lärmbelastung während der Bauausführung wird die Aufbereitung der Baustoffe nicht vor Ort erfolgen. Die abgebrochenen Baustoffe werden abgefahren, aufbereitet und nach Prüfung und festgestellter Eignung wieder vor Ort eingebaut.

6.2 Schutzgut TIERE und PFLANZEN

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes erfolgt auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch die Festsetzungen zur Minderung der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Die folgenden Maßnahmen wirken als Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Sie sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen und dort näher erläutert.

- M 1 Innerstädtische Verdichtung und Neubebauung.** Hierdurch können die vorhandene Erschließung und Infrastruktur genutzt und somit auch ökologische Ressourcen geschont werden.
- M 2 Schutz und Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume und Gehölze,** auch angrenzend an den direkten Eingriffsraum, durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vor, während und nach der Bauzeit.
- G 1 Begrünung von flach geneigten Dachflächen der Garagen/Carports.** Hierdurch wird der begrünbare Anteil der Freiflächen erhöht. Neben ästhetischen Aspekten sind positive Wirkungen auf das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt zu erwarten.
- A 1 Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße;** standortgerechte Laubbäume in Baumscheiben
- A 2 Externe Baumpflanzungen**
Kompensation der zu entfernenden Bäume durch Pflanzmaßnahmen an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Stadtgebietes Mülheim.

Unvermeidbare Belastungen:

Der örtlich nicht auszugleichende Verlust von Einzelbäumen sowie die geringfügige Neuversiegelung von Freifläche und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen innerhalb des Plangebietes, ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

Ein Ausgleich für den Verlust von Einzelbäumen erfolgt an anderer Stelle des Stadtgebietes.

6.3 Schutzgut BODEN

Die geringfügigen Kompensationserfordernisse für das Schutzgut Boden können durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden. Die Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen und dort näher erläutert.

- M 1 Innerstädtische Verdichtung und Neubebauung.** Hierdurch können vorhandene Erschließung und Infrastruktur genutzt und somit auch ökologische Ressourcen geschont werden.
- M 3 Fachgerechte Behandlung von Oberboden** nach DIN 18915, 18917 und 18300.
- M 4 Beschränkung der Straßen- und Wegequerschnitte auf das unbedingt notwendige Maß (Empfehlung EAE 85/95).** Hierdurch allgemeine Verringerung der Versiegelung.
- M 5 Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Unterbringung innerhalb der Straßenflächen.** Durch diese Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen für die verbleibenden Freiflächen reduziert.
- M 6 Fachgerechte und gutachterlich begleiteter Abbruch der vorhandenen Bebauung und versiegelten Flächen.** In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden Konzepte zur Sanierung erarbeitet. Durch diese Maßnahmen werden schädliche Auswirkungen u.a. auf den Naturhaushalt vermieden.
- M 7 Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerungsanlagen und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen.** Somit kann insgesamt eine Verbesserung der Gesamtabflusssituation erreicht werden.

Unvermeidbare Belastungen:

Unversiegelte Böden sind lediglich kleinräumig im südlichen Plangebiet von den Baumaßnahmen betroffen. Alternativen zur Form der Bebauung oder zum Standort bestehen nicht.

6.4 Schutzgut WASSER

Aufgrund großflächig bestehender Versiegelung und Ableitung des Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation, löst die Baumaßnahme keine Kompensationserfordernisse aus. Bei der Beurteilung der Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist, bei Durchführung der unten stehenden Maßnahmen, von einer Verbesserung auszugehen. Die Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen und dort näher erläutert.

- M 4 Beschränkung der Straßen- und Wegequerschnitte auf das unbedingt notwendige Maß (Empfehlung EAE 85/95).** Hierdurch allgemeine Verringerung der Versiegelung.
- M 7 Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerungsanlagen und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen.** Somit kann insgesamt eine Verbesserung der Gesamtabflusssituation erreicht werden.
- G 1 Begrünung von flach geneigten Dachflächen der Garagen/Carports.** Hierdurch wird der begrünbare Anteil der Freiflächen erhöht. Neben ästheti-

schen Aspekten sind positive Wirkungen auf das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt zu erwarten.

Unvermeidbare Belastungen:

Unvermeidbare Verschlechterungen zu dem Ist-Zustand werden durch die Baumaßnahme nicht ausgelöst.

6.5 Schutzgut LUFT UND KLIMA

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die Bebauung wirkt sich nur in untergeordnetem Umfang aus, da bereits heute das Plangebiet weitestgehend versiegelt ist. Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können die Auswirkungen weiter verringert werden. Die Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen und dort näher erläutert.

- M 2 Schutz und Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume und Gehölze**, auch angrenzend an den direkten Eingriffsraum, durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vor, während und nach der Bauzeit.
- M 7 Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerungsanlagen und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen**. Somit kann insgesamt eine Verbesserung der Gesamtabflusssituation erreicht werden.
- G 1 Begrünung von flach geneigten Dachflächen der Garagen/Carports**. Hierdurch wird der begrünbare Anteil der Freiflächen erhöht. Neben ästhetischen Aspekten sind positive Wirkungen auf das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt zu erwarten.
- A 1 Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße**; standortgerechte Laubbäume in Baumscheiben

Unvermeidbare Belastungen:

Unvermeidbare Verschlechterungen zu dem Ist-Zustand werden durch die Baumaßnahme nicht ausgelöst.

6.6 Schutzgut LANDSCHAFT

Das Schutzgut Landschaft ist von den Baumaßnahmen nicht negativ betroffen. Die nachfolgenden Maßnahmen dienen der Sicherung einer ausreichenden Ausstattung des Plangebietes mit Grünelementen und somit zur Aufwertung des Ortsbildes. Die Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen und dort näher erläutert.

- M 2 Schutz und Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume und Gehölze**, auch angrenzend an den direkten Eingriffsraum, durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vor, während und nach der Bauzeit.
- G 1 Begrünung von flach geneigten Dachflächen der Garagen/Carports**. Hierdurch wird der begrünbare Anteil der Freiflächen erhöht. Neben ästhetischen Aspekten sind positive Wirkungen auf das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt zu erwarten.
- A 1 Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße**; standortgerechte Laubbäume in Baumscheiben

A 2 Externe Baumpflanzungen

Kompensation der zu entfernenden Bäume durch Pflanzmaßnahmen an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Stadtgebietes Mülheim.

Unvermeidbare Belastungen:

Unvermeidbare Verschlechterungen zu dem Ist-Zustand werden durch die Baumaßnahme nicht ausgelöst.

6.7 Schutzgut KULTUR- und SACHGÜTER

Dieses Schutzgut ist nicht negativ betroffen

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

• Standort

Der gültige FNP der Stadt Mülheim stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen dar. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Die Planung entspricht in Art und Weise der umliegenden Nutzung. Eine Erhöhung des Versieglungsgrades wird durch die Baumaßnahme nicht verursacht.

• Nulllösung

Ein Verzicht auf die beabsichtigte Maßnahme (Nulllösung) kommt ebenfalls nicht in Betracht, da langfristig die ungenutzte Fläche innerhalb des bebauten Bereichs keine adäquate städtebauliche Alternative zu dem hier vorgestellten Bebauungskonzept darstellt. Eine Umnutzung der ehemaligen KFZ-Betriebsfläche ist sowohl aus Sicht des Umweltschutzes als auch der Stadtentwicklung anzustreben

• Städtebauliche Varianten

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden nochmals anderweitige Lösungsmöglichkeiten geprüft. Diese haben jedoch keine realistische Perspektive auf Umsetzung, die umweltrelevanten Auswirkungen wären vergleichbar mit denen der jetzigen Planung. Um eine Entwicklung an diesem Standort anzustoßen, soll dieses Vorhaben nunmehr ermöglicht werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die aktuelle Planung aus Sicht von Natur und Landschaft im Vergleich zu der bestehenden Bebauung keine relevanten negativen Aspekte aufweist.

8. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Bei der Biotoptypeneinstufung und der Berechnung zu erwartender Eingriffe wurde die durch die Landesregierung NRW herausgegebene ‚Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen‘ verwendet.

Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens werden Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild getroffen.

Die schalltechnische Untersuchung des Institutes für Lärmschutz, Dr.-Ing. Buchta wurde mittels eines Rechenprogramms (SoundPLAN) durchgeführt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

wurden anhand der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete gem. DIN 18005, TA-Lärm 98 und 18. BImSchV bewertet.

Für das Vorhabengebiet und die geplante Bebauung liegen ein ‚Abbruch- und Entsorgungskonzept‘ (GEOBAU GmbH, Juli 2003), eine ‚Orientierende Gefährdungsabschätzung‘ (GEOBAU GmbH, Oktober 2003) und ein Gutachten zur ‚Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung‘ (Aquatechnik, Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, 01.04.2005) vor. Unter anderem anhand dieser Gutachten wurde im Umweltbericht die Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter vorgenommen.

Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten ergaben sich nicht.

Dennoch beruhen einige Angaben (z. B. Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse durch die geplante Bebauung) auf allgemeinen Annahmen, da einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Intensität oder Reichweite aufgrund fehlender detaillierter Messmethoden nicht eindeutig ermittelt werden können. Die entscheidenden Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen auf die Umwelt sind in diesem Bericht überprüft und erfasst worden, so dass ausreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bauvorhabens vorliegen.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Bei der Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind, aus Sicht des Verfassers, keine erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hingbergstraße - U 18 (v)“ zu erwarten.

Im Zuge des Monitorings ist folglich die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen zu überwachen.

Im weiteren ist die Umsetzung der erforderlichen Ersatzpflanzungen sowie die Kontrolle des notwendigen Schutzes der zu erhaltenden Bäume, nach Maßgabe der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Mülheim durch das Amt für Umweltschutz zu verfolgen.

Im Zuge der Bauausführung sind die im Abbruch- und Entsorgungskonzept (GEOBAU GmbH, Juli 2003) empfohlenen Maßnahmen zum Emissions-/Immissions- und Arbeitsschutz sowie die Verhaltensregeln und Hygienevorschriften zu beachten und seitens der zuständigen Behörden zu überwachen.

10. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Stadt Mülheim an der Ruhr beabsichtigt, auf einem ehemals als KFZ-Gewerbebetrieb genutzten Grundstück an der Hingbergstraße, Baurecht für ein vom Grundstückseigentümer entwickeltes Konzept zur Bebauung mit 9 Wohneinheiten zu schaffen. Das Baukonzept sieht die Errichtung von 2-geschossigen Baukörpern mit Satteldach vor, wobei sechs Doppelhaushälften und drei Reihenhäuser mit jeweils einer zugeordneten Garage/Carport vorgesehen sind.

Um die vorgesehene Bebauung bauplanungsrechtlich abzusichern, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hingbergstraße - U 18 (v)“ aufgestellt werden.

Der vorliegende Planentwurf sieht die Entwicklung als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor.

Das Plangebiet ist, aufgrund der bestehenden Nutzung, der geringen Größe der Freifläche, dem Fehlen von besonders schützenswerter Vegetation und dem Fehlen nicht ersetzbarer Lebensräume für Tiere, von nachrangiger Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommene Bilanzierung des Eingriffs kommt zu einem nahezu ausgeglichenen Ergebnis im Vergleich des Biotopwertes heute und nach Umsetzung der Planung. Durch externe Maßnahmen ist lediglich der Verlust von nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen auszugleichen. Der geringe Kompensationsbedarf resultiert aus der Tatsache, dass weite Teile des Plangebietes bereits heute bebaut und versiegelt sind und, zumindest vor Bekanntwerden der Planungsabsicht, auch intensiv genutzt wurden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Die Bewertung ist der Tabelle „Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen“, unter 5.2, zu entnehmen.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass bei Realisierung der Planung im Hinblick auf den Natur- und Landschaftshaushalt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ebenso sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund sich negativ verstärkender Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien zu erwarten.

Der durch die Planung bedingte Verlust von Vegetation hat geringe nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zur Folge.

Die geringe Anzahl neuer Wohneinheiten lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit, etwa durch Verkehrslärm, erwarten. Negative Wirkungen des bestehenden Verkehrs der Hingbergstraße, des Dickswalls und der Bahnstrecke auf künftige Bewohner, werden durch übliche Schallschutzmaßnahmen auf ein vertretbares und ortsübliches Maß reduziert.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die hier untersuchte Planung in der Lage ist, den Ansprüchen gesunder und attraktiver Wohnverhältnisse gerecht zu werden.

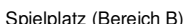
Die im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen sind zum einen im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt, zum anderen im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr geregelt.

11. ANLAGE

11.1 Liste der genannten Gutachten

- Hingbergstraße 92 in Mülheim an der Ruhr-Gefährdungsabschätzung, GFP Dr. Gärtner und Partner, Duisburg 28.10.1998
- Abbruch- und Entsorgungskonzept Hingbergstraße 92 in Mülheim an der Ruhr, Geobau GmbH, Bochum 28.07.2003
- Orientierende Gefährdungsabschätzung Fabrik-/Werkstattgelände Hingbergstraße Nr. 92 in Mülheim/Ruhr, Geobau GmbH 23.10.2003
- Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung VBB U18 (v) Hingbergstraße in Mülheim an der Ruhr, Aquatechnik GmbH, Duisburg 01.04.2005
- Orientierende Gefährdungsabschätzung vorhabenbezogener Bebauungsplan U18 (v) Hingbergstraße in Mülheim an der Ruhr, Aquatechnik GmbH, Duisburg 01.08.2006
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Hingbergstraße‘ - U 18 (v), plan +, Duisburg 12.12.2006
- Schallschutzgutachten für den Neubau von 3 Doppel- und 3 Reihenhäuser an der Hingbergstraße in Mülheim a. d. Ruhr, Institut für Lärmschutz Edmund Buchta, Düsseldorf 22.12.2006

Датум: 01.10.2017 00:05:18 IP: 1K-00
 User: 18
 Е-пошта: 15.10.2017 00:05:18



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

0.8 Geschossflächenzahl

II als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Hausgruppen zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung
Garage / Carport / Stellplatz

Verkehrsflächen



private Verkehrsfläche



Besucherstellplatz



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerweg)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



Mülltonnensammelstelle (begrenzt auf die Abholtage)

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Text)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



anzupflanzender Baum (empfohlener Standort)



Lärmvorbelasteter Außenbereich

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

SD

Satteldach



Firststrichtung

Sonstige Signaturen



Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze



geplante Flurstücksgrenze



Kartierungsnachweis für Grenzpunkte



vorhandene bauliche Anlage

2.0

Maßangabe



Geschosszahl vorhandener Gebäude

Whs, Schp, Ga

Gebäudenutzung (z.B. Wohnhaus, Schuppen, Garage)



Flachdach



Pultdach



Dach von 29° - 45° Neigung



vorhandene Firststrichtung



vorhandene topographische Linie



Geländehöhe



vorhandene Böschung



Mauer mit Angabe der Stärke



Zaun



vorhandene Bäume



Straßensenkkasten



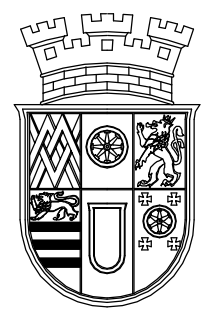
Kanalhöhen

Deckel



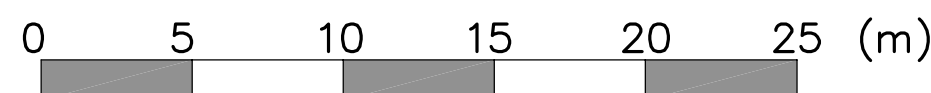
unter Denkmalschutz stehende Gebäude

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hingbergstraße – U 18 (v)“

Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
Maßstab: 1:250



Gemarkung: Mülheim
Flur : 30
Flurstücke: 326 (tlw.), 483-493, 495-498

Vorhabenträger:
Mülheimer Wohnungsbau
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft e.G.
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
Dr.-Ing. Otmar Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr

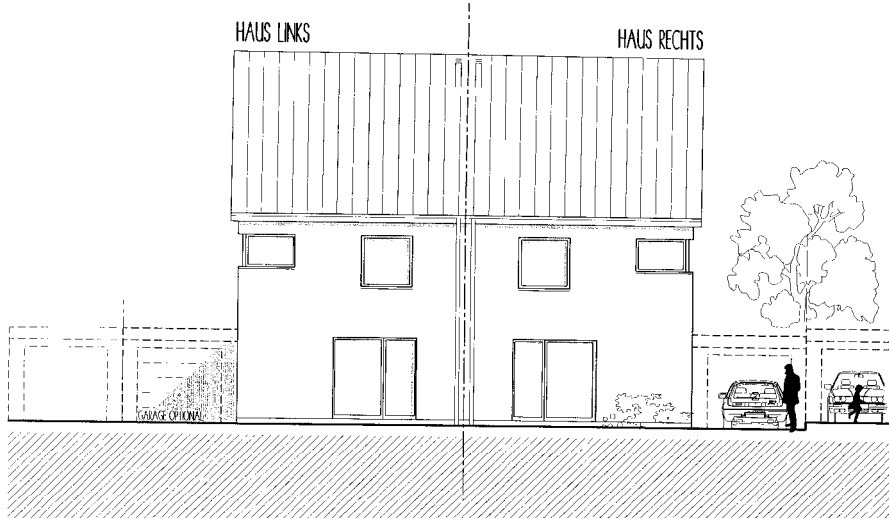
Umweltbericht:
Plan +
Dipl.-Ing. Lars Klotzbach
Augustastr. 18
47229 Duisburg

Dieses Blatt ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hingbergstraße - U18 (v)".
Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den
Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

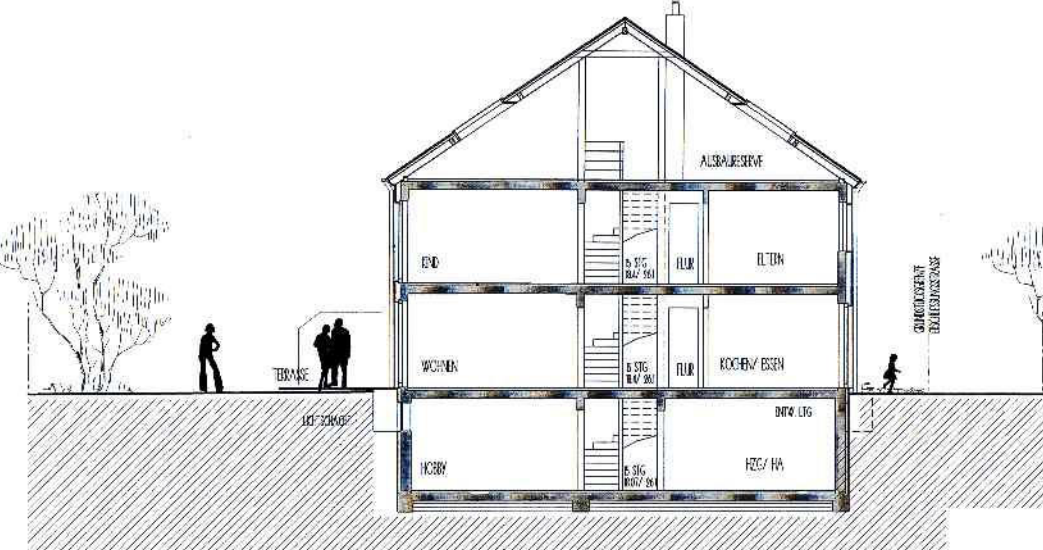
Perspektive



Straßenansicht



Schnitt



Zeichenerklärung

	Wohngebäude		Flurgrenze
	Vorgärten bzw. Hausgärten		vorhandene Flurstücksgrenze
	Garagen / Carports		Kartierungsnachweis für Grenzpunkte
	(Garagen-) Zufahrten		vorhandene bauliche Anlage
	private Verkehrsfläche		Geschosszahl vorhandener Gebäude
	Besucherparkplätze		Gebäudenutzung (z.B. Wohnhaus, Schuppen, Garage)
	öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)		Flachdach
	Mülltonnensammelstelle (begrenzt auf die Abhottage)		Dach von 29° - 45° Neigung
	Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsgebietes		vorhandene Firsttrichung
	2-geschossige Bauweise		vorhandener Eingang
	anzupflanzender Baum (empfohlener Standort)		vorhandene topographische Linie
	geplante Flurstücksgrenze		vorhandene Böschung
	Maßangabe		Mauer mit Angabe der Stärke
	geplanter Eingang		Zaun
			vorhandene Bäume (nach Planrealisierung)
			Straßsenkassen
			Kanalhöhen
			Deckel
			unter Denkmalschutz stehende Gebäude

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hingbergstraße – U 18 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Mülheim

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 27.11.2008

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Vorhabenträger:

Mülheimer Wohnungsbau
(Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) e.G.
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro:

ÖbVI Dr.-Ing. Otmar Schuster
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr



Stadtplanungsamt

1. Vorbemerkung

Im östlichen Innenstadtbereich von Mülheim an der Ruhr im Ortsteil und der Gemarkung Mülheim soll ein Innenbereich südlich der Hingbergstraße, der ringsherum mit Wohnnutzung umschlossen wird, neu der Wohnnutzung zugeführt werden.

Nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung (Kfz-Verkauf und Reparaturwerkstatt) konnte über Jahre keine gewerbliche Folgenutzung gefunden werden. Die aufstehende Bausubstanz verfiel zusehends und entwickelte sich immer mehr zu einem Störfaktor des Wohnumfeldes.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hingbergstraße – U 18 (v)“ soll Planungsrecht für 9 Wohneinheiten in Form von 6 Doppelhäusern und 3 Reihenhäusern geschaffen werden, die dem Bedarf an Wohnraum für junge Familien gerecht werden und sich in das Wohnumfeld der Umgebungsbebauung gut einfügen.

Die zweigeschossigen Wohngebäude werden mittels einer privaten Erschließungsanlage von der nördlich gelegenen Hingbergstraße aus erschlossen. Im Rahmen des Straßenausbaus wird auch der dazu parallel verlaufende öffentliche Fußweg zum südlich gelegenen Spielplatz erneuert.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hingbergstraße – U 18 (v)“ wurden die Umweltbelange gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BauGB untersucht und die Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und gewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den VBB wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Planung im Hinblick auf den Natur- und Landschaftshaushalt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ebenso sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund sich negativ verstärkender Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien zu erwarten.

Der durch die Planung bedingte Verlust von Vegetation hat geringe nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zur Folge.

Die geringe Anzahl neuer Wohneinheiten lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit, etwa durch Verkehrslärm, erwarten. Negative Wirkungen des bestehenden Verkehrs der Hingbergstraße, des Dickswalls und der Bahnstrecke auf künftige Bewohner werden durch Schallschutzmaßnahmen auf ein vertretbares und ortsübliches Maß reduziert.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Planung in der Lage ist, den Ansprüchen gesunder Wohnverhältnisse gerecht zu werden.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** (Lärm, Abfallentsorgung, Altlasten) sind durch die Planung keine negativen Wirkungen zu befürchten.
Der auf das Vorhabengebiet wirkende Verkehrslärm kann mittels entsprechender Schallschutzmaßnahmen an den besonders betroffenen Fassaden (Fenster der Schallschutzklasse 3, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Schlafzimmern) und die Errichtung einer 2 m hohen begrünten Holzwand auf der südlichen Gebietsgrenze gemindert werden.
Durch den benachbarten Malerbetrieb werden keine Überschreitungen der Immissionswerte an den geplanten Wohngebäuden hervorgerufen.
Durch die Planung wird die Umgebungsbebauung nur während der Abrissmaßnahmen und der Bautätigkeiten kurzzeitig belastet, dauerhafte Mehrbelastungen z.B. durch hinzukommende Verkehre sind aufgrund der geringen Anzahl der hinzukommenden Wohneinheiten nicht zu erwarten.
- Für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** sowie für die biologische Vielfalt sind keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Bausubstanz standen vor der Planung nur rund 30% des Vorhabengebietes für Tiere und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung. Dieser Grün-Anteil bleibt durch die geplanten Hausgärten nahezu erhalten. Aufgrund der intensiveren Nutzung der Gärten wird der landschaftsökologische Wert aber insgesamt etwas reduziert. Durch gezielte Maßnahmen im Vorhabengebiet und ergänzende Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen außerhalb des Vorhabensgebietes ist die Gesamtbilanz der Baumaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen.
- **Schutzgut Boden:** Der örtlich vorhandene Boden ist nahezu im gesamten Vorhabengebiet in Form von Auffüllungen überformt. Es bestehen großflächige Versiegelungen in Form von Hofflächen und Gebäuden mit bis zu 6 m tiefen Kellern. Der Boden des Vorhabengebietes weist insgesamt eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.
Die baurechtlich zulässige Versiegelung durch die geplante Bebauung liegt nur geringfügig über dem bestehenden Versiegelungsgrad. Für die Planung bleibt festzustellen, dass die gesetzlichen Vorsorgegrundsätze zum Umgang mit dem Schutzgut Boden in vollem Umfang erfüllt sind.
- Für die Planung bleibt ebenfalls festzustellen, dass die gesetzlichen Vorsorgegrundsätze zum Umgang mit dem **Schutzgut Wasser** erfüllt sind.
Im Vorhabengebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Große Teile sind in Bestand versiegelt und an die öffentliche Mischwasserkanalisation an-

geschlossen. Die Planung sieht vor, das Dachflächenwasser Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück zuzuführen und örtlich zu versickern. Die befestigten Wege und Zufahrten werden mittels wasserdurchlässigem Pflaster und Oberbau versickerungsfähig ausgeführt.

- In Bezug auf das **Schutzgut Luft und Klima** hat die geplante Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf die unmittelbare lokalklimatische Situation.
Durch die geplante Bebauung wird der Freiflächenanteil des Vorhabengebietes gegenüber der bisherigen Bestandsbebauung nicht relevant verändert. Durch die Dachbegrünung der Garagen wird der Vegetationsanteil des Areals im Vergleich zum Ist-Zustand sogar vergrößert. Kleinklimatisch negativ wirksam ist der Verlust von Einzelbäumen, was eine stärkere Überwärmung des Vorhabengebietes zur Folge haben könnte. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der bereits bestehenden großflächigen Versiegelung, sind mess- oder spürbare Beeinträchtigungen aber nicht zu erwarten. Kleinklimatisch positiv wirksame Maßnahmen, wie z.B. die Pflanzung von Einzelbäumen und die Begrünung von Garagendächern, sind als Minderungsmaßnahmen vorgesehen.
- Das südliche Vorhabengebiet wird durch die Grünfläche mit den Einzelbäumen geprägt. Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von insgesamt 15 Einzelbäumen, der mittels Neupflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße und durch Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Stadtgebiet Mülheims insgesamt funktional ausgeglichen wird.
Weitere besonders schützenswerte oder nicht ersetzbare Landschaftselemente sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Landschaft** wird unter Berücksichtigung der Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen als unerheblich eingeschätzt.
- Mit der Planung werden keine Baudenkmäler beeinträchtigt. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist deshalb nicht betroffen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurden seitens der MEG, RWW, medl, Bezirksregierung Arnsberg (Abt. Bergbau und Energie), Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, Landschaftsverband Rheinland (Bodendenkmalpflege) und der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 59) Anregungen geäußert, die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen bzw. als Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen Berücksichtigung fanden.

Die Anregungen der DB Imm Deutsche Bahn Gruppe, Ruhrverband, Staatliches Umweltamt Duisburg, Gesundheitsamt, Berufsfeuerwehr, Unteren Denkmalbehörde und der Handwerkskammer wurden inhaltlich im Laufe des Verfahrens in die Planung aufgenommen und insofern berücksichtigt.

Die Anregung von Mülheim & Business GmbH wurden zur Kenntnis genommen, sie führte nicht zu einer Änderung der Planung.

Seitens des Amtes für Umweltschutz wurden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgebrachten Anregungen hinsichtlich Natur und Landschaft berücksichtigt. Den Anregungen zum Lärmschutz wurde dahingehend gefolgt, dass der südliche Bereich des Vorhabengebietes als „lärmvorbelastet“ gekennzeichnet wird. Die weiteren Anregungen zum Lärmschutz sowie zum Klima und zur Lufthygiene wurden zur Kenntnis genommen, sie führten nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung gemäß § 3 BauGB wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht.

5. Begründung der gewählten Planungsalternative

Alternativ zur jetzt verfolgten Wohnnutzung könnte die bisherige gewerbliche Nutzung wieder aufgenommen werden. Jedoch gelang es dem Eigentümer der Fläche trotz intensiver Bemühungen seit Jahren nicht, für die bestehende Bebauung eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung zu finden.

Für die Fläche wäre auch eine Nutzung als Grünfläche, insbesondere die Erweiterung der südlichen Spielplatzanlage denkbar. Die Größe des Spielplatzes ist für das Wohnquartier jedoch ausreichend dimensioniert.

Da der Bedarf an Wohnraum für Familien im Stadtteil „Stadtmitte“ besteht, soll hier der Nutzung als Wohnbaufläche Vorrang gegenüber möglichen Planungsalternativen gegeben werden. Außerdem entspricht diese Planung dem Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, einer Innenverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer vormals bebauten Fläche den Vorrang zu geben vor einer neuerlichen Außenbereichsbebauung. Die Planung entspricht auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes; sie ist aus diesem entwickelt.

Bebauungsplan

"Hingbergstraße – U 18 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 30.01.2007 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 26.02.2007 bis einschließlich 27.03.2007 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 16.12.2008

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 27.11.2008 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 27.11.2008 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 16.12.2008

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster -

I. A.

