



Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“

**Text und Begründung
zur Satzung**

Bebauungsplan

„Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Textliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan „Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR₁ bis WR₉ sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Balkone, Erker und Wintergärten in allen Baugebieten um bis zu 1,5 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Bauweise

Abweichende Bauweise „a“ (Kettenhäuser)

Im Baugebiet WR₆ sind nur Kettenhäuser zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Kettenhäuser bestehen aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Garage) oder zweigeschossigen Gebäudeteil (Garage mit oberhalb angeordneten Wohnteil) bestehen und ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 Abs. 4
BauNVO



4. Garagen , Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze

- 4.1 In den Wohngebieten WR₁ bis WR₂ und WR₄ bis WR₉ sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

In allen Reinen Wohngebieten ist vor Garagen und Carports eine Tiefe von mind. 5,00 m bis zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche freizuhalten.

- 4.2 In den WR₁ und WR₂ sind Tiefgaragen zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Tiefgaragen unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.

- 4.3 *Nebenanlagen*
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen und Mülltonnenbehältnissen unzulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Diese sind in den Reinen Wohngebieten WR₁-WR₉ generell unzulässig.

5. **Energieversorgung**

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) sind nur zur Deckung der Versorgung des Gebietes als Hauptanlagen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Versorgungsfläche zulässig, soweit sie ihrem Emissionsverhalten nach auch als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in einem WR-Gebiet zugelassen werden könnten. § 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m.
§ 14 BauNVO Abs. 2 und 3

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind als Nebenanlagen ausnahmsweise in der Fläche für Sportanlagen innerhalb von Gebäuden zulässig, soweit sie auch als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in einem WR-Gebiet zugelassen werden könnten. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m.
§ 14 BauNVO Abs. 2 und 3

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind im Grundbuch wie folgt zu belasten: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 LR (Entwässerung):

Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

6.2 GFLR-1 bis GFLR-5 (Private Wohnwege):

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

6.3 GR („Karrenweg“):

Gehrecht zugunsten der Anlieger

7. Gestaltung

- 7.1 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser sind jeweils als architektonische Einheit aufzufassen. § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser / Reihenhäuser / Kettenhäuser) sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Dies gilt auch für First- und Traufhöhe.

7.2 *Zulässige Dachformen:*

Innerhalb der Wohngebiete WR₁ bis WR₅ sowie im WR₇ bis WR₉ sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer/flachgeneigte Dächer zulässig.

Im WR₆ (Kettenhäuser) sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.

In den WR₁ bis WR₅ sowie im WR₇ bis WR₉ sind Garagen und Carports mit einem Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Die Dächer können begrünt werden.

7.3 *Dachneigung:*

Für bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss ist eine maximale Dachneigung von 45°, für bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen ist eine maximale Dachneigung von 38° zulässig.

7.4 *Dachaufbauten/-einschnitte:*

Die Breite von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

Die Dachform und –eindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

8. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Artenschutz

8.1 *Ausgleich und Ersatz im Plangebiet:*

In der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 7 groß- und mittelkronige einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberboden-

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

substrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 mittelkronige einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzgruben, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

Die Baumscheiben unterhalb der Bäume sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

8.2 *Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes:*

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete im Eingriffsbereich I – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 1 – werden den Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebietes im Bereich Wöllenbeck 85 (Gemarkung Menden, Flur 2, Teile aus Flurstück 659) – siehe Anlage zu den textl. Festsetzungen, Übersichtsplan 2 – zugeordnet.

Eingriffe auf den Grundstücken der neuen Baugebiete im Eingriffsbereich II werden über Ersatzgeld ausgeglichen. Das Ersatzgeld ist zwei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Anforderung des Amtes für Umweltschutz zu zahlen. Hierüber ist vor Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung abzuschließen.

8.3 *Artenschutzrechtliche Maßnahme im Plangebiet:*

Baumfällungen dürfen nur von Anfang September bis Ende Oktober durchgeführt werden.

Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind im Vorfeld durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde:

- potenziell als Fledermausquartier geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen.

Im Falle eines Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen des Quartiers erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

- potenziell für Spechtnester geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen zu untersuchen.

Im Falle eines Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

II. Kennzeichnung

1. Altlasten- und Bodenbelastungen

§ 9 Abs. 5 BauGB

§ 17 LBodSchG

In den gekennzeichneten Bereichen wurden bei Bodenuntersuchungen Überschreitungen der Prüfwerte für Benz(a)pyren der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze festgestellt. Der Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen ist daher hier nicht uneingeschränkt gefahrlos möglich und vorsorglich nicht zulässig.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans werden jedoch erhebliche Änderungen der heutigen Geländeoberfläche vorgenommen. Um nach Abschluss der Baumaßnahme eine uneingeschränkte Nutzung der Grundstücke zu erreichen sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Ein Bodenmanagementkonzept ist durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu erarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
2. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

3. Die Eignung des Oberbodens (0 – 60 cm) insbesondere hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze (gemäß BBodSchV) wird nachgewiesen. Diese Eignung kann über die Qualität des eingebauten Bodens (z.B. Analytik des Bodens) oder über eine Beprobung der Hausgärten gemäß BBodSchV (Oberflächenmischproben für die Horizonte 0-10, 10-35 und 30-60 cm) nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG vor Aufnahme der Nutzung zu erbringen.

Die Einhaltung der Auflagen ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Grundstückskäufer vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sichern.

Werden die genannten Auflagen eingehalten, können die Grundstücke uneingeschränkt genutzt werden. Dieser Status wird nach Prüfung der Untersuchungsergebnisse im Altlastenkataster der Stadt Mülheim erfasst.

2. **Bergbau**

§ 9 Abs. 5 Nr. 2
BauGB

In der gekennzeichneten „Fläche 1“ sind mit mittlerer Wahrscheinlichkeit Setzungs- und Senkungsgefährdungen im cm- bis unteren dm-Bereich vorhanden.

In der gekennzeichneten „Fläche 2“ sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Setzungs- und Senkungsgefährdungen im cm- bis unteren dm-Bereich vorhanden.

III. **Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften**

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 25 Luftverkehrsgesetz um den Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim, im sog. 4-km-Radius, ca. 3.700 m nordwestlich des Flughafenbezugspunktes. Die luftrechtlich erlaubnis-/zustimmungspflichtige Höhe für die Errichtung von Hindernissen (Bauwerke, Anlagen, Kräne etc.) beginnt im Plangebiet bei 149,00 m ü. NHN.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m.

§§ 12 bis 18 b
LuftVG

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafen Essen-Mülheim und zu den Abflugrouten (NAPSI; MODRU; RKN; MEVEL) des Flughafens Düsseldorf Airport DUS wird auf eine zeitweise auftretende erhöhte Fluglärmbelastung hingewiesen.

Durch entsprechende Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) lassen sich negative Auswirkungen des Fluglärms teilweise mindern.

2. Baumschutz

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

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Eine erste Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Anhaltspunkte auf einen Bombenblindgänger. Dieser Verdacht konnte zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Aus Sicherheitsgründen sollten jedoch folgende Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beachtet werden:

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie für Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dienen (Objekte > 50 m von öffentlicher Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mind. 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ist ein notwendiger Restquerschnitt von 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu beachten.

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

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

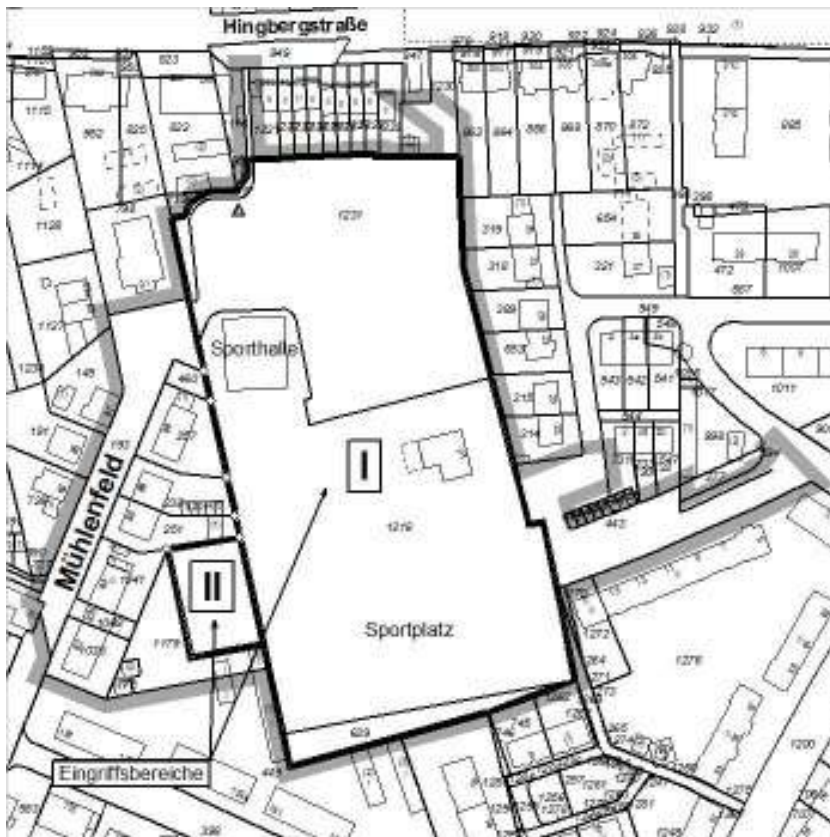
5. Denkmalschutz /Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie

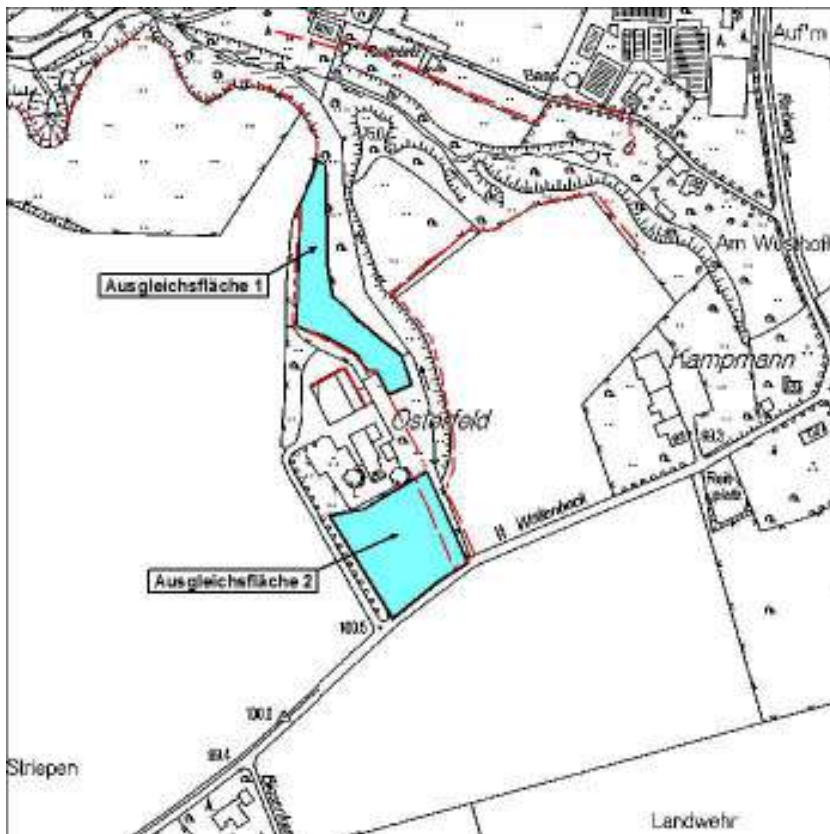
§§ 15 u. 16 DSchG
NRW

bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8.2: Übersichtsplan 1



Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8.2: Übersichtsplan 2



Bebauungsplan

„Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Begründung mit Umweltbericht

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

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A	3
1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	3
1.1 LAGE DES PLANGEBIETES	3
1.2 BESTAND INNERHALB DES PLANGEBIETES	3
1.3 NACHBARSCHAFT UND UMFELD	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (RFNP)	5
2.2 FLUCHTLINIENPLAN	5
2.3 PLANGEBIETSERWEITERUNG	5
2.4 GENDER MAINSTREAMING	5
3. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG	6
4. ZIELE, ZWECKE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / GEBÄUDEHÖHEN	8
4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
4.4 ERSCHLIEßUNG	10
4.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	14
4.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	14
4.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ)	15
4.8 GESTALTUNG	15
4.9 VER- UND ENTSORGUNG	16
4.10 AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT UND MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ	18
4.11 KENNZEICHNUNG	19
4.12 BERGBAU	20
4.13 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	23
4.14 PLANUNGSAalternativen	24
TEIL B	25
1. UMWELTBERICHT	25
1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	25
1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	25
1.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
1.3.1 ALLGEMEINE BESTANDSBESCHREIBUNG	28
1.3.2 SCHUTZGUT MENSCH	28
1.3.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	34
1.3.4 SCHUTZGUT BODEN	41
1.3.5 SCHUTZGUT WASSER	44
1.3.6 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	46
1.3.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	49
1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	50
1.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	51
1.6 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG/ SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN	51
1.7 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER PLANUNGSBEDINGTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	52
1.8 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES	53

Teil A

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heißen, etwa 0,6 km westlich des Stadtteilzentrums Heißen. Es wird begrenzt durch Wohnbebauung entlang der Straße „Mühlenfeld“ im Westen, der „Hingbergstraße“ im Norden, entlang der Straße „Auf der Wegscheid“ im Osten und im Süden an der Straße „Buggenbeck“.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen „Mühlenfeld“ bzw. „Auf der Wegscheid“. Letztere ist wiederum über die „Fichestraße“ an die „Hingbergstraße“, die als Kreisstraße K 2 klassifiziert ist, an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr (Entfernung ca. 2 km) ist über die „Hingbergstraße“ erreichbar.

Zudem ist das Plangebiet durch die unmittelbar benachbarte U-Bahnhaltestelle „Mühlenfeld“ mit der U-Bahnlinie U18 (Richtung Mülheim an der Ruhr Hauptbahnhof bzw. Richtung Essen Hauptbahnhof) an das ÖPNV-Netz und damit auch an die Mülheimer Innenstadt bzw. an die Nachbarstadt Essen angeschlossen. An der „Fichestraße“ befindet sich darüber hinaus eine Haltestelle der Buslinie 132 (Fahrtrichtungen: Heißen-Mitte bzw. Mintard über Stadtmitte und Saarn) in fußläufiger Entfernung, welche im Rahmen der Umsetzung des Nahverkehrsplans Mülheim an der Ruhr in eine TaxiBuslinie umgewandelt werden soll.

1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet befindet sich am westlichen Rand eine Wohnbebauung aus Ende der 50er/Anfang der 60er Jahren entlang der Straße „Mühlenfeld“. Die Straße „Mühlenfeld“ endet heute in einer Wendeanlage. Von hier aus führt ein, derzeit in Lage und Ausgestaltung unattraktiver Fußweg zwischen den Häusern „Hingbergstraße Nr. 288 und Nr. 290“ zur „Hingbergstraße“ und damit auch zur dortigen U-Bahnhaltestelle.

Beim Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teil um das ehemalige Grundstück der 1967 erbauten Schule „Mühlenfeld“. Nach Aufgabe der Schulnutzung wurden die Gebäude noch rd. 10 Jahre lang bis 2001 als Übergangsheim für Spätaussiedler genutzt. Die Schulgebäude wurden in den Jahren 2008 und 2009 abgerissen. Die unmittelbar angrenzende Sporthalle, die als NRW-Leistungszentrum für den Bereich „Kunstturnen der Männer“ genutzt wird, wurde erhalten und soll künftig noch erweitert werden können.

Derzeit wird der südliche Teil des Plangebietes noch als Sportplatz (Fußball/Ascheplatz) samt Vereinsheim durch den TB Heißen und durch eine Tennisanlage (2 Plätze) genutzt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet somit um eine in weiten Teilen versiegelte bzw. durch anthropogene Nutzung geprägte Fläche, die jedoch an einigen Stellen Baumgruppen oder Einzelbäume aufweist.

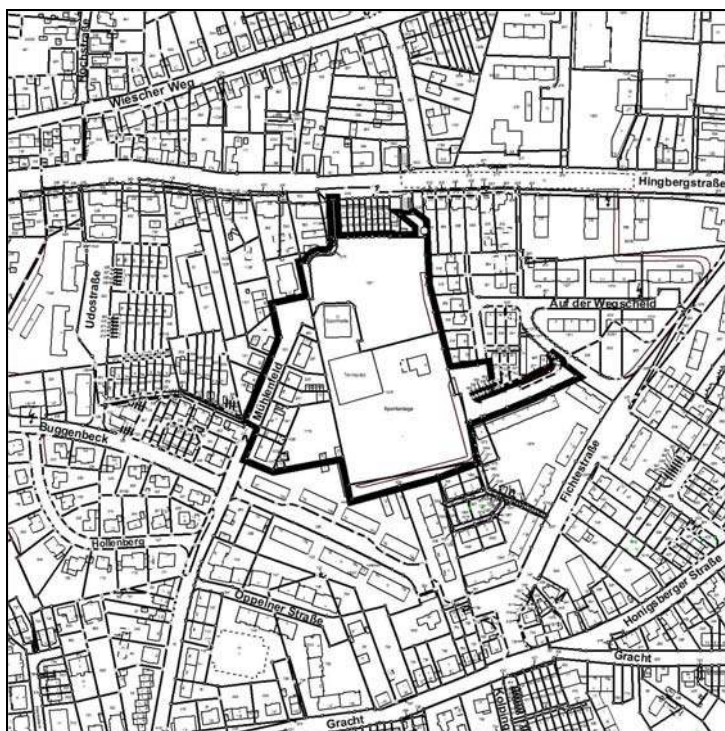
Für den nördlichen Bereich war bereits vor einigen Jahren eine Wohnbebauung angedacht. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Sportplatz „Auf der Wegscheid“ bzw. der Tennisanlage mit den einhergehenden Lärm- und Lichtemissionen ließ sich eine Wohnbebauung, mit Ausnahme einer Reihenhäusgruppe unmittelbar an der „Hingbergstraße“, jedoch planungsrechtlich nicht umsetzen.

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet ist eingebettet in vorhandene Wohnbebauung (Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser bzw. auch genossenschaftlicher Geschosswohnungsbau) in überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bauweise.

Das Stadtteilzentrum heißen wie auch andere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung, insbesondere an der „Hingbergstraße“.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes



Grundschulen befinden sich ebenso wie Tageseinrichtungen für Kinder im Umfeld des Plangebietes. Kinderspielflächen finden sich erst in knapp 1 km Entfernung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Somit entsprechen die Ziele des Bebauungsplanes der räumlichen Zielaussage des RFNP.

2.2 Fluchtlinienplan

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt der in der „Hingbergstraße“ befindliche am 29.11.1949 förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinienplan Nr. 89 „Hingbergstraße“. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben.

2.3 Plangebietserweiterung

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere die Erschließung des Plangebietes bzw. die Anschlusspunkte an die umliegenden vorhandenen Straßen intensiv diskutiert. Zur Sicherstellung der Erschließung und zur Klarstellung der neuen verkehrlichen Situation wurde das Plangebiet um öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Straße „Auf der Wegscheid“ im östlichen Bereich des Plangebietes erweitert.

Zur Sicherung der Entwässerung durch einen Anschluss an den vorhandenen Kanal in der „Hingbergstraße“ ergab sich die Notwendigkeit, das Plangebiet geringfügig nach Norden zu erweitern.

2.4 Gender Mainstreaming

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

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

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

Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Anlass zur Planaufstellung

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 das „Perspektivkonzept Fußball“ beschlossen. Dieses Konzept beinhaltet insbesondere die Zusammenlegung der bestehenden Sportplätze „Rudolf-Harbig-Straße“ und „Auf der Wegscheid“ zugunsten des Baus einer neuen „Bezirkssportanlage Heißen“ an der Hardenbergstraße. Für diese Sportanlage wurde die rechtliche Grundlage durch den Bebauungsplan „Bezirkssportanlage Hardenbergstraße – T 4“, der am 15.01.2014 in Kraft getreten ist, bereits geschaffen.

Die Lage der o.g. bestehenden Sportplätze in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten führte und führt immer wieder zu teilweise erheblichen Problemen mit den Nachbarn. Die Anwohner fühlen sich zunehmend insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Lichtimmissionen, problematische Parkplatzsituationen und Staubbelastungen beeinträchtigt. Hierdurch sinkt die Akzeptanz für die sportlichen Aktivitäten zunehmend.

Diese Problematik führt dazu, dass nunmehr planungsrechtlich die Sportstätten verlagert und nicht mehr in unmittelbarer Nachbarschaft reiner Wohngebiete platziert werden.

Durch die Verlagerung der o.g. Sportplätze werden Flächen freigezogen, die zur Ergänzung bzw. Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur in Anlehnung an das direkte Umfeld für eine Wohnbebauung entwickelt werden sollen.

Beim Plangebiet handelt es sich für den Bereich, in dem eine neue Bebauung ermöglicht werden soll, um Grundstücke im Eigentum der Stadt Mülheim an der Ruhr. Hierdurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, in einen Kaufvertrag weitere Regelungen (z.B. hinsichtlich der angestrebten energetischen Versorgung des Gebietes) aufzunehmen. Der Neubaubereich soll in Gesamtheit an einen Bauträger veräußert werden.

Das im Plangebiet auf städtischem Grundstück vorhandene Gebäude (Vereinsheim) wird vor Realisierung der Gebäude beseitigt, die Sporthalle wird erhalten.

4. Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Das Plangebiet soll, abgesehen von drei öffentlichen Nutzungen (Turnhalle bzw. öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie einer Fläche zur Versorgung „Kraftwärmekopplung“), ausschließlich dem Wohnen dienen. Eine Gliederung des Plangebietes erfolgt durch mehrere reine Wohngebiete, in denen unterschiedliche Haustypen realisierbar sind.

Die im Plangebiet bereits vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Mühlenfeld“ soll ebenfalls als reines Wohngebiet entsprechend der bestehenden Wohnnutzung bzw. der gewachsenen Struktur gesichert werden.

Die in reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen) ist begründet in der Zielsetzung der Planung, an dem Standort die planungsrechtliche Voraussetzung für ein neues Wohnquartier zu schaffen. Die verkehrliche Erschließung ist auf dieses Wohnquartier ausgerichtet. Darüber hinausgehende Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO würden auch in den umliegenden vorhandenen Wohnquartieren zusätzliche Verkehrsbelastungen hervorrufen. Zudem sind entlang der „Hingbergstraße“ sowie im nahegelegenen Zentrum von Heißen ausreichende Angebote zur Nahversorgung bzw. Dienstleistungsangebote gegeben. Auch können und sollten Angebote aus dem Bereich soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf den Stadtteilzentrenbereich Heißen konzentriert werden, um diesen langfristig in seiner Versorgungsfunktion zu stärken.

Fläche für Sportanlagen

Neben den Wohngebäuden soll auch die vorhandene Turnhalle (NRW Landes-Leistungspunkt für Kunstturnen der Männer) erhalten und eine bauliche Erweiterungsoption von rund 21 m x 23 m berücksichtigt werden. Der Erweiterungsbau soll u.a. zur dauerhaften Unterbringung einer Bodenturnmatte dienen, da dieses Übungsgerät momentan nicht jederzeit den Trainierenden zur Verfügung steht. Daher soll für diese Nutzung eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt werden.

Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz

Zudem soll im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um einen Spielbereich „B“. Der Bedarf wird zum einen durch die neuen Bewohner ausgelöst, zum anderen dient die Grünfläche bzw. der integrierte Spielplatz als Ersatz für den ehem. Schulhof der Mühlenfeld-Schule, der als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder zur Verfügung stand. Die zentral gelegene Grünfläche trägt neben den künftigen Hausgärten zur Entstehung einer locker bebauten und durchgrünter Siedlung bei.

Fläche zur Versorgung – „Kraftwärmekopplung“

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat sich zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen in den nächsten Jahren deutlich zu reduzieren. Dies soll insbesondere durch eine Effizienzsteigerung in der Energieversorgung gewährleistet werden. Hierzu wurden im Rahmen eines Energiekonzeptes unterschiedliche Möglichkeiten untersucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Vorranggebiete zur Versorgung mit Fernwärme. Aufgrund des energetisch gesehen kompakten Quartiers, bietet sich jedoch eine verbrauchernahe Energiebereitstellung an. Das Plangebiet soll daher mit Nahwärme versorgt werden. Das Energiekonzept kommt letztendlich zu der Empfehlung, im Plangebiet die

Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen. Diese KWK-Anlage könnte nach dem Energiekonzept zentral im Plangebiet angeordnet werden. Alternativ ist auch eine Unterbringung im Keller der Turnhalle möglich. Um die Entwicklung des Plangebietes jedoch unabhängig von baulichen Maßnahmen in der Turnhalle durchführen zu können, wird eine Flächenfestsetzung zentral im Plangebiet und auch in räumlicher Nähe zur Turnhalle durchgeführt. In die textlichen Festsetzungen sind Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von KWK-Anlagen aufgenommen worden. Zum einen zielen diese darauf ab, eine Versorgung des Gebiets durch eine zentrale KWK-Anlage, wie vom Energiekonzept empfohlen, zu erreichen. Zum anderen sind sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens auf eine Dimensionierung beschränkt, die auch in einem WR-Gebiet zulässig wäre. Nähere Aussagen sind auch dem Umweltbericht, Kapitel 1.3.6 „Schutzgut Klima“ zu entnehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

Für das Plangebiet soll nahezu flächendeckend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden, um ein gut durchgrüntes Quartier mit einem nicht zu hohen Versiegelungsgrad zu erreichen. Nur für die Reihenhäuser am südlichen Rand des Plangebietes ist die etwas höhere GRZ von 0,4 vorgesehen, denn bei diesem Gebäudetypus wäre eine GRZ von 0,3 für die Reihenumittelhäuser nur bei sehr tiefen Grundstücken zu erreichen. Aufgrund des schrägen Grundstücksgrenzverlaufs könnte eine knappe Überschreitung einer GRZ von 0,3 hier für die Reihenumittelhäuser nicht ausgeschlossen werden.

Auch für die Bestandsbebauung soll eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden. Damit wird den heutigen Verhältnissen (Gebäude / Grundstücke bzw. Grundstückseigentümer) entsprochen.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden sowohl bei der Grundflächenzahl (GRZ) als auch der Geschossflächenzahl (GFZ) in allen Teilen des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

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

Im Plangebiet soll eine maximal zweigeschossige Bauweise erzielt werden. Damit fügen sich die neuen Bauten in das umgebende Maß der Bestandsbebauung ein bzw. unterschreiten dieses sogar.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände. Im Bereich der heutigen Turnhalle liegen die Geländehöhen heute in etwa bei 101,0 m über NHN. Die künftigen maximalen Gebäudehöhen der Turnhalle werden basierend auf diesem heutigen Ausgangswert festgesetzt. Die Turnhalle besitzt heute eine Höhe von rd. 7,80 m absolut. Der geplante Erweiterungsbau soll in einer Länge von rd. 20 m eine Höhe von rd. 7,00 m

erhalten, der sich hieran südlich anschließende knapp 3 m breite Gebäudeteil etwa 4,40 m hoch werden. Mit den festgesetzten Höhen über NHN können die Bedürfnisse der Turner ausreichend berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist ein geringer Spielraum für sich bei der Detailplanung der Turnhallenerweiterung ergebende bauliche Anforderungen bei gleichzeitiger Einfügung der Turnhalle in die umgebende Wohnbebauung vorhanden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet wird in mehrere reine Wohngebiete unterteilt, damit verschiedene Haustypen geordnet im Plangebiet realisiert werden können. Dem Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Entwurf (Anlage 7) beigelegt, der eine beispielhafte Bebauungsmöglichkeit darstellt.

Im Verlauf des Planungsprozesses wurde der städtebauliche Entwurf mehrfach modifiziert. Dies geschah insbesondere auch aufgrund von Bürgeranregungen. Es besteht insbesondere von Senioren häufig der Wunsch, das eigene Haus gegen eine Eigentumswohnung zu tauschen, den Stadtbezirk Heißen jedoch nicht verlassen zu müssen. Da sich das Plangebiet auch aufgrund der guten Erschließung per ÖPNV, gut erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und sozialen, kulturellen etc. Angeboten in enger räumlicher Nähe auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personengruppen eignet, wurde planerisch auf diesen Wunsch durch das Angebot der Errichtung von Eigentumswohnungen in maximal zweigeschossigen Gebäuden reagiert. Diese ordneten sich im Norden auch in die vorhandene, z.T. dichtere Bestandsbebauung an der „Hingbergstraße“ ein.

Gegen diese Lage der Mehrfamilienhäuser wurden jedoch im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken seitens der Nachbarn erhoben. Weiterhin werden hier Flächen für Mehrfamilienhäuser angeboten. Diese sind jedoch an den Eingangsbereich des Quartiers verlegt worden. Den bestehenden Reihen- bzw. Doppelhäusern an der „Hingbergstraße“ bzw. entlang der Straße „Auf der Wegscheid“ sind nunmehr Doppelhäuser bzw. die Gärten dieser Gebiete zugeordnet. Den Anregungen der Nachbarn konnte somit bei Schaffung einer attraktiven städtebaulichen Lösung stattgegeben werden.

Nach Süden hin wird eine kleinteiligere Bebauung angestrebt. Doppelhäuser und Reihenhäuser, in klassischer Bauweise oder als sog. Kettenhäuser, bieten ein breites Angebot auch für jüngere Zielgruppen. Durch die bauliche Vielfalt soll ein attraktives abwechslungsreiches Wohnquartier entstehen.

Die sich südlich anschließende Doppelhausstruktur passt sich an den Bestand an. Den Abschluss bilden im Süden Reihenhäuser, die im Bereich des WR₆ in Form von sog. Kettenhäusern realisiert werden. Hierzu trifft die abweichende Bauweise die notwendigen Festsetzungen. Beispielhaft zeigt die nachstehende Zeichnung, wie eine Bebauungsabfol-

ge (d.h. alternierend Garage-Wohnhaus-Garage-Wohnhaus usw.) im Bereich des WR₆ in Form einer Kettenhausbebauung entwickelt werden kann.



Die zwei Hausgruppen am Plangebietssüdrand stellen eine städtebauliche Weiterführung der Hauszeile „Auf der Wegscheid 5-17“ dar.

In den übertiefen Gärten der Häuser „Mühlenfeld 82a und 84“ bietet sich die städtebauliche Chance, die Fläche durch eine Neubaumaßnahme in das Plangebiet zu integrieren und somit eine zusätzliche Wohnbebauung in Form eines Doppelhauses anzubieten. Das Doppelhaus stellt ein Pendant zum nördlich der Wendenanlage gelegenen Bau dar. Die Erschließung des neuen Doppelhauses auf privatem Grund soll über die neue Planstraße und einen sich hieran anschließenden private Erschließungsstich erfolgen. Hierüber werden auch die vorhandenen Garagen erschlossen.

Insgesamt können so im Plangebiet rund 54 neue Wohneinheiten entstehen.

Die überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass sie einen städtebaulichen Rahmen setzen, jedoch durch ihre Tiefe auch noch Variabilität erhalten bleibt.

4.4 Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung soll im Plangebiet überwiegend öffentlich sein. Das neue Wohngebiet wird von den Straßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ erschlossen. Die Verkehrsfläche der Straße „Mühlenfeld“ wird im Bestand gesichert. Der vorhandene Wendehammer bleibt erhalten, um eine bequeme Wendemöglichkeit anzubieten und Verkehre nicht unnötig durch das neue Quartier bzw. den Wohnbereich „Auf der Wegscheid“ zu lenken. Zu einem späteren Zeitpunkt kann in diesem Bereich ggf. noch eine andere Markierung der Parkplatzflächen im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Dies ist jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Weiterhin soll in diesem Bereich ein Wertstoffsammelbehälter-Standort angeboten werden.

Im Inneren des Plangebietes soll eine neue Straße entstehen, die die Straßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ miteinander verbindet. Im Verfahren wurde die Anregung gegeben, die Erschließung des Plangebietes anders zu gestalten. Vorgeschlagen wurde eine Anbindung nur von Westen über die Straße „Mühlenfeld“ oder auch eine beidseitige Anbindung mit Anschluss der neuen Planstraße als Verlängerung der Straße „Auf der Wegscheid 5-17“. Die verschiedenen Erschließungsvarianten wurden verkehrstechnisch und hinsichtlich der entstehenden Schallimmissionen auf die Bestandsbebauung wie auch die Neubebauung durch die Ingenieurgesellschaft nts aus Aachen gutachterlich untersucht, die Ergebnisse lagen im Januar 2013 vor.

Hiernach wird bei angenommenen 55 Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 490 Kfz/24 h erwartet, das sich auf die Erschließungsstraßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ aufteilt. Dieser Neuverkehr wird vorrangig zu Belastungssteigerungen an den Knotenpunkten „Buggenbeck/Mühlenfeld“ und „Fichestraße/Auf der Wegscheid“ führen. Beide Knotenpunkte weisen derzeit jedoch deutliche Kapazitätsreserven auf, die Qualität des Verkehrsablaufes ist an beiden Knotenpunkten mit A – sehr gut – zu bewerten. Der durch die Planung erzeugte Verkehr führt an beiden Knotenpunkten zu keinen verkehrlichen Problemen, die Verkehrssituation wird weiterhin für alle Verkehrsteilnehmer sehr gut und mit nur geringen Wartezeiten verbunden sein. Die Verkehrsqualität wird weiterhin der Stufe A zuzuordnen sein. Der Neuverkehr hat demnach kaum wahrnehmbaren Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufes. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) können Wohnstraßen Verkehrsmengen von bis zu 400 Kraftfahrzeugen pro Stunde aufnehmen. Dieser Wert wird heute und auch künftig sowohl auf der Straße „Mühlenfeld“ (heute ca. 45 Kfz/h & künftig ca. 58 Kfz/h in der Spitzenstunde) als auch „Auf der Wegscheid“ (heute ca. 9 Kfz/h & künftig ca. 58 Kfz/h in der Spitzenstunde) deutlich unterschritten.

Aufgrund der Lage der Straßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ im Gesamtverkehrsnetz, der Straßenführung der neuen Planstraße, die zu einer Geschwindigkeitsreduzierung führt und die vorgesehene Ausgestaltung als „verkehrsberuhigter Bereich“, wird Schleichverkehr nur in einem geringen Ausmaß in einer Größenordnung von ca. 13 Fahrzeugen pro Stunde, über 24 Std. verteilt rd. 143 Fahrzeuge (Spitzenstunde x 11, da nachts weniger), erwartet. Die ggf. auftretenden Schleichverkehre führen damit sowohl an den umliegenden untersuchten Verkehrsanlagen als auch in den Planstraßen selbst bzw. im Zuge der Straßen „Mühlenfeld“ oder „Auf der Wegscheid“ nicht zu verkehrlichen Behinderungen. Bei der gewählten Erschließungsvariante werden aufgrund der für „Abkürzungen“ eher unattraktiven bzw. entschleunigenden Straßenführung und der geringen möglichen Fahrgeschwindigkeit in einem verkehrsberuhigten Bereich (d.h. Schrittgeschwindigkeit) die wenigsten Schleichverkehre prognostiziert.

Fazit dieses Gutachtens war, dass der Neuverkehr bei allen untersuchten Erschließungsvarianten aus verkehrstechnischer Sicht kaum merkliche Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte und Straßenquerschnitte hat. Die vorhandenen Verkehrsanlagen verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven zur Abwicklung des zusätzlichen zu erwartenden Verkehrs. Schleichverkehre werden, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang erwartet.

Es wurde daher an der städtebaulichen Idee, durch die Planstraße die vorhandenen Straßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ zu verknüpfen, festgehalten. Hierdurch kann auch eine gleichmäßigere, gerechtere Verteilung der neuen Verkehre erfolgen. Der Anschluss im Osten soll in etwa im Bereich der heutigen Zufahrt zum Sportplatzgelände erfolgen. Ein weiter südlich gelegener Anschluss hätte aufgrund des hier höheren Geländeversprungs zwischen dem Plangebiet und der Straße „Auf der Wegscheid“ die Anlage einer deutlich längeren Rampe im Plangebiet erfordert. Eine barrierefreie Gestaltung der südlich vorgesehenen Gebäude wäre erschwert worden bzw. ein unattraktiverer Städtebau in Form von Zeilenbauten erforderlich gewesen. Die Straße „Auf der Wegscheid“ ist ausreichend dimensioniert, um gegenüber dem Plangebiet ggf. eine Stützmauer zum Ausgleich des Höhenversprungs errichten zu können.

Für den Straßenabschnitt entlang der Häuser „Auf der Wegscheid 5-17“ ist eine geänderte Verkehrsführung vorgesehen. Hier soll die Einbahnstraßenregelung aufgehoben und künftig durch einen Zweirichtungsverkehr ersetzt werden. Der Straßenraum soll entsprechend dimensioniert und mit Parkmöglichkeiten ausgebaut werden. Diese Verkehrsführung wurde bereits bei der gutachterlichen Betrachtung berücksichtigt.

Durch die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung im Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“ kann jedoch der Straßenraum südlich des Hauses „Auf der Wegscheid 23“ und vor den benachbarten Garagen neu aufgeteilt werden. Die künftige Fahrbahn rückt weiter von der südlichen Grundstücksgrenze „Auf der Wegscheid 23“ ab und der heutige ungeordnete Straßenraum kann im Bereich der Garagenzufahrten neu definiert werden.

Detaillierte Aussagen zu den zu erwartenden Schallemissionen durch Verkehr sind dem Umweltbericht, Kapitel 1.3.2 „Schutzgut Mensch“, zu entnehmen.

Der Süden des Plangebietes soll mittels einer Straße, die in einem Wendehammer endet, erschlossen werden.

Im Norden verbindet ein öffentlicher Fußweg das Plangebiet und seine Umgebung mit der Hingbergstraße. Der Anschlussort verbleibt im Bereich der „Hingbergstraße“ an seiner heutigen Stelle, die Wegeführung wurde jedoch begradigt. Hierdurch können die heute vorhandenen Angsträume durch die bisher schlechte Einsehbarkeit des Weges beseitigt werden. Dieser Weg besitzt auch eine wichtige Funktion als fußläufige Verbindung zum Zugangsbereich der U-Bahnhaltestelle „Mühlenfeld“ der Linie U18.

Private Verkehrsflächen

Neben den öffentlichen Erschließungsstraßen finden sich im Plangebiet jedoch auch private Verkehrsflächen. Hierbei handelt es sich um eine Zuwegung zu Doppelhäusern am Nord-Ost-Rand des Plangebietes. Von dieser Privatstraße wird nur diese Baumaßnahme erschlossen. Dieser Stichweg besitzt auch für Fußgänger keine Verbindungsfunktion, da es sich bei dem nördlich angrenzenden Grundstück um Privatgelände handelt und somit kein direkter öffentlicher Zugang zum U-Bahn-Eingang geschaffen werden kann.

Die südlich der Turnhalle bzw. der öffentlichen Grünfläche geplanten Doppelhäuser sollen ebenfalls über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden, die im Einmündungsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Areal für einen Mülltonnen-Sammelplatz berücksichtigt. Zudem soll die Erschließung zu dem nordwestlich des Wendehammers liegenden Baufeld ebenfalls als Privatstraße errichtet werden. Beide privaten Verkehrsflächen haben ebenfalls keine Verbindungsfunktion im Plangebiet bzw. zum Umfeld.

Für die im Süden gelegenen Reihenhäuser soll zur besseren Erreichbarkeit der Gärten, insbesondere der Reihemittelhäuser, im rückwärtigen Grundstücksbereich ein sog. „Karrenweg“ als Privatweg für die Anlieger berücksichtigt werden. Über diesen kann z.B. der Transport von Grünabfällen besser abgewickelt werden.

Ruhender Verkehr

Die für den Betrieb der Turnhalle benötigten Parkplätze sollen nunmehr auf einer geordneten Parkplatzanlage unmittelbar östlich der Turnhalle untergebracht werden. Hier können – in Abhängigkeit von Pflanzmaßnahmen - mind. 12 Parkplätze angelegt werden.

Im übrigen Plangebiet sollen die erforderlichen öffentlichen Parkplätze im Straßenraum als Längsparkplätze nachgewiesen werden. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend breit dimensioniert, so dass eine über den üblichen Schlüssel von 1 öffentlichem Parkplatz pro 4 Wohneinheiten hinausgehende Anzahl erzielt werden kann.

Die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung im Plan festgesetzten öffentlichen Parkplätze in Senkrechtaufstellung im Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“ wurden zu Gunsten des Erhalts der heutigen Grünfläche mit ihrem Bewuchs zurückgenommen. Seitens der Anwohner wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass diese Parkplätze nicht erforderlich seien. Eine Prüfung durch das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau ergab, dass hier einer Verringerung der Verkehrsfläche um die Parkplatzflächen zugestimmt werden kann. In Abstimmung mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau wurde daraufhin die öffentliche Verkehrsfläche hier um die Parkplatzflächen reduziert und der nicht mehr benötigte Teilbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Parkplätze soll der Straßenraum gegliedert bzw. attraktiviert werden.

Private Stellplätze (als Garagen, Carports oder Stellplätze) werden auf den jeweiligen privaten Grundstücken einzeln oder wie im Süd-Westen des Plangebietes gesammelt nachgewiesen.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die private Stellplatzverpflichtung in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen wird auf dem jeweils eigenen Grundstück gemäß § 51 BauO NRW erfüllt. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Der Abstand zwischen Garage/Carport/Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche muss hierbei eine Fahrzeuglänge, mindestens jedoch 5 m, betragen. Hierdurch ist vor den Garagen und Carports ausreichend Fläche zur Aufstellung eines Fahrzeugs vorhanden, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird.

Garagen, Carports und Stellplätze sind – mit Ausnahme des WR₃ - nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Beschränkung soll den ruhenden Verkehr städtebaulich ordnen, ihn an die künftigen Gebäude angliedern und die rückwärtigen Gartenbereiche von parkenden Fahrzeugen freihalten. Im WR₃ werden Regelungen für die bestehende Bebauung getroffen. Da hier bereits in den rückwärtigen Gärten Garagen errichtet sind, soll hier weiterhin die flexiblere Möglichkeit bestehen, diese zu nutzen bzw. durch neue zu ersetzen bzw. Standorte unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben abändern zu können. Für die Baugebiete WR₁ und WR₂, in denen die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit Eigentums- oder ggf. Mietwohnungen angestrebt wird, ist auch die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erlaubt.

Um ein attraktives und geordnetes Straßenbild zu erhalten, sind im Bereich der Vorgärten keine Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen und Mülltonnenbehältnissen zugelassen. Hierauf zielt auch die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. Ableitung von Abwasser dienen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen.

KWK-Anlagen sind in den Reinen Wohngebieten als unzulässig festgesetzt worden, da eine zentrale KWK-Anlage zur Versorgung des Plangebietes angestrebt wird. Hiermit wird auf die Empfehlung des Energiekonzeptes reagiert.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am nördlichen Plangebietsrand soll die Entwässerung mittels eines Leitungsrechtes (Freihaltung eines Schutzstreifens zur dauerhaften Erreichbarkeit der Leitungen bzw. Rohre) gesichert werden. Es erfolgt der Anschluss an den vorhandenen Kanal in der „Hingbergstraße“. Eine grundbuchrechtliche Sicherung für das Verbindungsstück liegt bereits vor.

Die zukünftigen Nutzungsansprüche an den privaten Wohnwegen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger bzw. zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger geregelt. Die Rechte sind grundbuchlich zu sichern. Ein generelles öffentliches Interesse an der Nutzung dieser Erschließungstische besteht nicht, da sie keine Verbindungsfunktion besitzen.

Am südlichen Plangebietsrand soll durch einen sog. „Karrenweg“ auch den Reihenhausesmittelgrundstücken die Möglichkeit eröffnet werden, ihren Garten direkt erreichen zu können, z.B. zur Entsorgung von Grünschnitt.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Für die Bebauung im Plangebiet müssen keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (*Schallschutz im Städtebau*) für reine Wohngebiete (50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) werden an einigen Gebäudefronten im Plangebiet leicht überschritten. Diese Überschreitung ergibt sich insbesondere durch den von der Neubebauung selbst induzierten Ziel- und Quellverkehr. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind Zielwerte, die in einem Ballungsraum, zu der auch die Stadt Mülheim an der Ruhr gehört, nur selten einzuhalten sind. Die für eine geplante Bebauung festzulegenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (*Schallschutz im Hochbau*) liegen bei den vorhandenen Gebäuden an den Straßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ sowie der Neubebauung bei Lärmpegelbereich I und II. Die sich bei diesen Lärmpegelbereichen ergebenden Innenpegelwerte werden bei einer konventionellen massiven Bauweise in der Regel eingehalten.

Nähere Aussagen zu den durch Verkehr bedingten Schallimmissionen sind auch dem Umweltbericht, Kapitel 1.3.2 „Schutzgut Mensch“ zu entnehmen.

4.8 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes in einem städtebaulich bzw. architektonisch attraktiven neuen Wohnquartier und um ein optisch ansprechendes Einfügen des neuen Baugebietes in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, sollen gestalterische Regelungen getroffen werden. Diese betreffen insbesondere architektonische Einheiten, z.B. die zusammenhängenden Baukörper von zwei Doppelhaushälften. Trotzdem bleibt künftigen Bauherren ein ausreichend großer individueller Gestaltungsspielraum bei der baulichen Ausführung ihres Eigentums auf den einzelnen Grundstücken.

Aus städtebaulichen Gründen werden besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper gestellt, da sie zusammengehörige Einheiten darstellen. Solche bauliche Ein-

heiten sollen durch die Verpflichtung zur gleichen Trauf- und Firsthöhe und der gleichen Dachneigung auch als solche wahrnehmbar sein.

Im Plangebiet sollen grundsätzlich Sattel-, Pult- und Flachdächer/flachgeneigte Dächer zulässig sein. Dies entspricht auch den in der Umgebung vorkommenden Dachformen. Um den Typus der Kettenhäuser baurechtlich zu unterstützen, sind im WR₆ nur Satteldächer zulässig. Hier können auch die Garagen mit Satteldächern überbaut werden. Zusätzlich ist hier die Firstrichtung festgesetzt, um eine einheitliche Charakteristik traufständiger Gebäude zu erhalten.

Für Garagen und Carports sind, mit Ausnahme des WR₆ (Kettenhäuser), Flachdächer festgesetzt. Eine grundsätzlich ökologisch gesehen positive Bepflanzung dieser Flachdächer wird den künftigen Nutzern ausdrücklich freigestellt.

Damit eine unerwünschte Höhenentwicklung im Plangebiet vermieden werden kann und gleichzeitig eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht wird, wird bei einer geringeren Geschossigkeit die Möglichkeit gegeben, das Dachgeschoss stärker baulich auszunutzen. Daher ist bei einer eingeschossigen Bauweise eine steilere Dachneigung möglich.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen sich der Dachfläche unterordnen. Deshalb zielen die Festsetzungen zur Begrenzung der Dimensionierung darauf ab, Auswüchse in der baulichen Nutzung von Dachgeschossen zu verhindern und die städtebauliche Qualität des optischen Erscheinungsbildes des künftigen Baugebietes zu sichern. Daher wird ihre Gesamtlänge im Bebauungsplan begrenzt.

Der Einbau von Solaranlagen soll grundsätzlich möglich sein. Die festgesetzten Dachneigungen lassen grundsätzlich einen Einsatz von Solaranlagen zu. Die Nutzung bleibt jedoch dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes wird im Einzelfall empfohlen.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser ist grundsätzlich durch neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen in den umliegenden Straßen sichergestellt.

Zudem ist es vorgesehen, dass Gebiet mit *Nahwärme* zu versorgen. Hierfür wird im Zentrum des Plangebietes eine entsprechende Fläche für die Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt. Grundsätzlich wäre auch eine Errichtung einer KWK-Anlage in den Sportgebäuden sinnvoll. Diese Option lassen die textlichen Festsetzungen ausdrücklich zu. Um jedoch die Sicherung der Wärmeversorgung der Neubebauung durch einen privaten Investor unabhängig von den baulichen Aktivitäten der Stadt Mülheim an der Ruhr im Bereich der

Turnhalle zu halten, wird an der Flächenfestsetzung für eine eigenständige KWK-Anlage festgehalten. Ein Anschlusszwang für die künftigen Eigentümer besteht nicht.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht gefordert werden. Für die *Ableitung des Niederschlagswassers* sowie die *Beseitigung des Abwassers* wurde daher ein Entwässerungskonzept durch ein externes Fachbüro erstellt. Das durch das Büro erarbeitete Konzept sah einen alleinigen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Hingbergstraße“ in der Nähe des U-Bahn-Eingangs der Haltestelle „Mühlenfeld“ vor. Hierzu müssten im Plangebiet große (Durchmesser 90 cm) und lange (ca. 270 m) Stauraumkanäle verlegt und im Plangebiet eine Entwässerung im Trennsystem, d.h. die bauliche Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser, vorgehalten werden. Andere Einleitungsstellen, z.B. in Schächte im Bereich der Straße „Auf der Wegscheid“, kamen für den Gutachter aufgrund der Höhenlage des Kanals bzw. der Geländetopographie und der hiermit auch in Verbindung stehenden Kosten nicht in Frage. Das Konzept wurde als Grundlage genutzt, um im Bebauungsplanverfahren zu belegen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Im Rahmen der Ausschreibung des Plangebietes zum Verkauf an potentielle Bauträger stellte sich heraus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung auch auf andere Weise sichergestellt werden kann. Die Entwässerungssituation wurde auf Nachfrage der Bieterschaft durch den örtlichen Abwasserbetrieb „medl“ nochmals betrachtet. Ziel der neuen Betrachtung war, unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Optimierung der notwendigen Entwässerungssysteme/-kanäle zu erzielen. Von der „medl“ wurden daher Entwässerungsvarianten, die auch Anschlüsse an die Kanäle in der Straße „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ vorsehen, durchgerechnet. Hierbei wurde als Vorgabe angenommen, dass sich die Abwassersituation im umliegenden Gebiet gegenüber der vorherigen Situation nicht verschlechtern darf. Dies geschah insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Bebauungsplanverfahren von Bürgern Hinweise auf die heutige „angespannte“ Entwässerungssituation der Plangebietsumgebung vorgetragen wurden.

Das auf Basis dieser Vorgabe erarbeitete Alternativkonzept sieht eine Einleitung an drei Stellen, „Hingbergstraße“ (Schacht 642), „Mühlenfeld“ (Schacht 589) und „Auf der Wegscheid“ (Schacht 32) vor. Hierdurch kann die Länge der im Plangebiet notwendigen Stauraumkanäle um mehr als 50% reduziert werden (vorher: ca. 270 m, jetzt ca. 130 m). Darüber hinaus kann der Umfang der Stauraumkanäle von DN 900 auf DN 500 reduziert werden und damit auch eine andere Kanalsohlenhöhe erreicht werden. Topographisch ergeben sich hieraus andere Anschlussmöglichkeiten (insb. beim Kanalanschluss „Auf der Wegscheid“). Zusätzlich ermöglicht das neue Konzept eine Entwässerung im Mischsystem, so dass sich die Gesamtlänge des Entwässerungssystems um über 300 m reduziert und damit auch die zu bewegenden Erdmassen erheblich verringert werden. Das neue

Konzept ist daher auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als positiv zu bewerten. Die „medi“ hat mit den bei ihr vorliegenden gesamtstädtischen Daten ihr Konzept geprüft. Nachteile für die vorhandenen Kanäle, wie sie in einigen Anregungen durch Betroffene angesprochen wurden, ergeben sich auf der vorliegenden Datenbasis nicht. Im Bereich der Straße „Mühlenfeld“ haben die Kanäle früher die Abwassermengen der Schule aufgenommen, hieran gemessen ergibt sich eine Verbesserung zur damaligen Situation. Zu abwassertechnischen Problemen im Bereich „Auf der Wegscheid“ liegen beim Abwasserbetrieb keine aktuellen Meldungen vor. Rechnerisch wird das Kanalnetz durch die zusätzlichen Einleitungen nicht überlastet. Damit ist die ordnungsgemäße Entwässerung gesichert.

Im Plangebiet soll ein vorhandener Standort für *Wertstoffsammelbehälter* gesichert werden. Die Beibehaltung dieses Standortes im Bereich des vorhandenen großzügigen Wendehammers trägt dazu bei, eine geordnete Entleerungsmöglichkeit durch Müllsammelfahrzeuge zu sichern und keinen weiteren Entsorgungsverkehr in den verkehrsberuhigten Bereich der Neubebauung zu lenken.

Für die privaten Stichstraßen, an denen mehr als zwei Wohneinheiten liegen, und für den im westlichen Eingangsbereich des Plangebietes liegenden Geschosswohnungsbau sind Müllsammelplätze festgesetzt, da die Straßen nicht ausreichend groß für einen Wendemöglichkeit der Müllsammelfahrzeuge dimensioniert sind. Alternativ können die Anwohner zur Abfallentsorgung den Volservice gemäß der Gebührensatzung für die Abfallentsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr nutzen.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde seitens des Büros Leser/Albert/Bielefeld aus Bochum ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) sowie eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Im LBP wurden die für den Eingriff der geplanten Bebauung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bilanziert. Der Ausgleich soll sowohl innerhalb (Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche und im öffentlichen Straßenraum) als auch außerhalb des Plangebietes (im Bereich Wöllenbeck) erfolgen. Mit einem Privateigentümer, dem durch den Bebauungsplan eine Baumöglichkeit eröffnet wird, wurde über einen Vertrag eine Ersatzgeldzahlung für den auf seinem Grundstück möglichen baulichen Eingriff vereinbart. Der Ausgleich für diesen „privaten“ Eingriff wird wie für den „öffentlichen“ Eingriff ebenfalls auf dem Grundstücksteil Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstück 659 unter Inanspruchnahme des Ersatzgeldes durchgeführt. Im städtischen Ausgleichskataster wurde hierfür eine Flächenbuchung vorgemerkt.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung keine planungsrelevanten Arten beobachtet. Aufgrund der Vegetations- und Nutzungsstrukturen kann ein Vorkommen einzelner Fledermausarten (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) und Vogelarten (Spechte) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung setzt der Bebauungsplan daher als Maßnahme fest, dass Baumfällungen nur von Anfang September bis Ende Oktober durchgeführt werden dürfen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Baumfällungen nur möglich, wenn gutachterlich und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nachgewiesen wird, dass potenziell als Fledermausquartier geeignete Bäume keinen Fledermausbesatz und potenziell für Spechtnester geeignete Bäume kein Brutvorkommen aufweisen.

Nähere Aussagen sind auch dem Umweltbericht, Kapitel 3.3 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

4.11 Kennzeichnung

Im Plangebiet erfolgen Kennzeichnungen von Bereichen als „Flächen mit erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen“. Aufgrund der Benzo(a)pyren-Gehalte in zwei Flächenproben und einer Mischprobe im Plangebiet konnte der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanzen nicht für das gesamte Plangebiet ausgeräumt werden. Ausgehend von der planungsrechtlich künftig zulässigen Nutzung ist in diesen gekennzeichneten Bereichen der gefahrlose Anbau von Nutzpflanzen derzeit nicht gewährleistet. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Bodenbelastungen mit einfachen Mitteln - Bodenaushub im Bereich der Verkehrsflächen und Gebäude, Beseitigung der Oberflächenbefestigung oder Überdeckung mit 60 cm Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, in den Hausgärten - im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ohnehin beseitigt werden.

Erst bei Vorlage eines Nachweises durch einen geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG kann die gesamte Plangebietesfläche ohne Einschränkung genutzt werden.

Werden die belasteten Auffüllungsmaterialien nicht vollständig entfernt, ist vor Aufnahme der Nutzung mittels Oberbodenmischproben für die Horizonte 0-0,1m, 0,1-0,3 m und 0,3-0,6 m gemäß den Vorgaben der BBodSchV nachzuweisen, dass die Prüfwerte eingehalten werden. Hier sind insbesondere die Werte für den „Wohngarten“, d.h. die Nutzung der Hausgärten als Kinderspielfläche und für den Nutzpflanzenanbau (1 mg/kg Benzo(a)pyren) einzuhalten.

Um sicherzustellen, dass der künftige Eigentümer der Fläche die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung durchführt, wird vor In-

krafttreten des Bebauungsplanes ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen ihm und der Stadt Mülheim an der Ruhr geschlossen.

Des Weiteren werden zwei Flächen hinsichtlich des Bergbaus gekennzeichnet (s. Kapitel 4.12)

4.12 Bergbau

Für das Plangebiet liegt eine bergschadentechnische Beurteilung vor. Hiernach befindet sich das Bebauungsplangebiet oberhalb des auf Steinkohle verliehenen Geviertfeldes „Ver. Wiesche“ der E.ON AG, Düsseldorf, vertreten durch die E.ON AG, Montan / Immobilien, Gelsenkirchen. Die Zeche „Wiesche“ hat bereits vor dem Jahre 1700 Kohleabbau betrieben und besaß mit den Zechen „Sellerbeck“, „Kinderberg“ sowie „Leihbank“ einen gemeinsamen Förderstollen zur Ruhr.

Die Zeche Kinderberg (Kinderbergwerk) - Ende des 17. Jahrhunderts erstmalig urkundlich erwähnt – betrieb bereits um 1730 Unterwerksbau am „Großen Stollen“. 1783 erfolgte eine Zusammenarbeit mit den Zechen „Schökenbank“ und „Wiesche“. Sie diente „zur Fündigmachung eines neuen Kohlbergs“. Der Betrieb auf der Zeche „Kinderberg“ war 1810 wieder aufgenommen worden. Von 1813 bis 1819 lag die Zeche in Fristen und ist danach erneut bis zum Jahre 1833 betrieben worden. Nach 1861 wird die Zeche „Kinderberg“ nicht mehr erwähnt. Die Stilllegung der seit dem Jahre 1952 mit dem Namen „Rosenblumendelle/Wiesche“ konsolidierten Großschachtanlage erfolgte 1966.

Der Untersuchungsbereich wird von der Sattellinie des Altendorfer Sattels unterquert. Auf beiden Flügeln des Sattels streicht das Flöz Kinderberg Oberbank an der Karbonoberfläche aus. Das Schichteinfallen ist im oberen Karbonabschnitt flach zwischen 10 gon und 20 gon nach Nordwesten auf dem Sattelnordflügel bzw. nach Südosten auf dem Sattelsüdflügel gerichtet. Auf Grund eines nach Nordosten gerichteten Einschiebens des Sattels liegt ein umbiegender Streichen des Flözes vor. Die Mächtigkeit des Flözes beträgt nach vorliegenden Nachbaraufschlüssen 0,7 m bis 0,9 m; wobei das Flöz z.T. in 2 Kohlenbänke aufgespalten ist. Die Karbonoberfläche wird von etwa 8 m mächtigen quartären Lösslehm und einer darunter befindlichen, etwa 1 m mächtigen Sand/Kieslage überdeckt.

Das im Liegenden des Flözes Kinderberg Oberbank vorhandene Flöz Kinderberg Unterbank streicht nicht an der Karbonoberfläche aus, sondern sattelt im Höchsten des Altenberger Sattels um im Mittel 16 m unter GOK und weist einen bankrechten Abstand von etwa 8 m zur Oberbank auf.

Vorstehende Ausführungen gründen in einer bergbaulichen Untersuchung des nördlichen Bereiches des Bebauungsplangebietes aus dem Jahr 2002 unter der Fachbauleitung der DMT-Fachstelle für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten.

Hierbei wurde das Flöz Kinderberg Unterbank unrein mit Schiefertoneinlagerungen angetroffen, so dass hier entsprechend den stichprobenartigen Aufschlüssen bergbauliche Aktivitäten aus der Erfahrung ausgeschlossen werden konnten.

Im Bereich des Flözes Kinderberg Oberbank wurden dagegen nachwirkungsrelevante Hohlräume und Verbruchzonen nachgewiesen, die nachfolgende Verwahrungs-(Verfüll- und Injektions-)maßnahmen bedingten. Die Hohlraum- und Verbruchzonen betrugen im Mittel um 100 cm.

Auf Grund der Lagerstättensituation konnten auch unter dem südlichen Bebauungsplan-gebiet derartige tagesnahen Abbautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurden bereits Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, so dass hier die Standsicherheit bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens nachgewiesen bzw. wiederhergestellt war (seit 2002).

Für den südlichen Teil des Plangebietes wurden zunächst im Oktober 2013 Erkundungsbohrarbeiten durchgeführt, die Lagerstätte orientiert und die bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten geklärt. Im Bereich der Straße „Mühlenfeld“ wurde die Standsicherheit der Verkehrsfläche im Hinblick auf den ehemaligen Bergbau nachgewiesen. Im Bereich der Sportplatzfläche wurden unterschiedliche Tagesbruch-, Setzungs- und Senkungsgefährdungen konkretisiert. In den daraufhin eingeleiteten Sicherungsmaßnahmen wurden zur Beseitigung der Tagesbruchgefährdungen zunächst 395 Bohrungen abgeteuft, über die praktisch drucklos 1.782,37 m³ hydraulisch erhärtende Suspensionen in die bergbaulichen Verbruchzonen eingebracht wurden. Mit anschließenden Einpress-/Hangendvergütungsmaßnahmen wurden über ein weiteres Bohrraster aus 458 Einpressbohrungen weitere 200,16 t Baustoff in die noch verbliebenen Resthohlraumvolumina eingebracht und damit noch vorhandene Setzungs- und Senkungsgefährdungen beseitigt und die Karbonoberfläche baupraktisch setzungsfrei hergestellt.

Unter Einbeziehung geologischer und bergmännischer Kartenwerke sowie nach dem Kenntnisstand des Wissensgebiets der Bergschadenkunde ist als Ergebnis dieser Maßnahmen zusammenfassend für das Plangebiet folgendes festzustellen:

- Die Bodenbewegungen aus dem unterhalb geführten „Tiefbau“ und „oberflächennahen Bergbau“ sind abgeklungen.
- Im nachwirkungsrelevanten, tagesnahen Teufenbereich sind unterhalb der Bebauungsplangebietsfläche die Flöze Plaßhofsbank Utbk. und Plaßhofsbank Obk. ausgebildet.
- Das stichprobenartig erkundete Flöz Plaßhofsbank Utbk. ist nur wenige Dezimeter mächtig und unrein mit zahlreichen Bergemitteln ausgebildet. Hinweise auf Abbautätigkeiten ergaben sich in diesem Flöz in keiner der abgeteuften Bohrungen. Abbautätigkeiten können daher in diesem Flöz unterhalb der gesamten Bebauungsplanfläche

aus der Erfahrung der Gutachter heraus ausgeschlossen werden. Hiermit ist auch der Standsicherheitsnachweis für die Grundstücke an der Straße Mühlenfeld (Hausnummern 82, 84, 86, 88 und 90) erbracht.

→ Das Flöz Plaßhofsbank Obk. steht geologisch bedingt nur unter den folgenden Teilflächen des Bebauungsplangebiets an:

- *auf dem Nordflügel des Altendorfer Sattels:*

- unterhalb der nordwestlichen Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 946 (= ehem. Schulgelände). Hier ergaben sich keine Hinweise auf Abbautätigkeiten

- *auf dem Südflügel des Altendorfer Sattels, auf dem es nahezu flächig ausgekohlt war:*

- unterhalb der südöstlichen Teilfläche des ehem. Flurstücks 946
- unterhalb der Sportanlage des Turnerbund Heißen e.V..
- unterhalb der östlichen Grundstücksteilfläche „Mühlenfeld 82a“
- unterhalb der südlich daran angrenzenden Garagen (gelegen auf Grundstück Mühlenfeld 82a“, erreichbar auch von Buggenbeck 159-161)
- unterhalb der östlichen Zuwegung des Bebauungsplangebietes

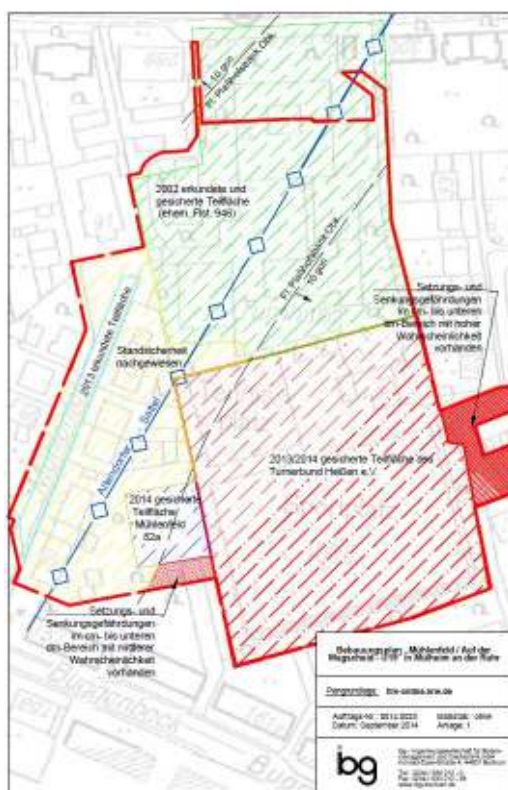
→ Aus den Abbautätigkeiten in Flöz Plaßhofsbank Obk. waren für das ehem. Flurstück 946, für die Sportplatzfläche und für das Grundstück „Mühlenfeld 82a“ Einsturzgefährdungen abzuleiten. Zu deren Beseitigung wurden in diesen Abschnitten Verfüllarbeiten durchgeführt. Damit sind im gesamten Bebauungsplanbereich einschließlich der Grundstücke „Mühlenfeld 82, 84, 86, 88 und 90“ keine Tagesbruchgefährdungen mehr vorhanden.

→ Zur Beseitigung noch vorhandener Resthohlraumvolumina und Herstellung einer baupraktisch setzungsfreien Karbonoberfläche wurden auf dem ehemaligen Flurstück 946, der Sportplatzfläche und dem Grundstück „Mühlenfeld 82a“ zusätzliche Einpressarbeiten durchgeführt und damit die hier noch verbliebenden Setzungs-/Senkungsgefährdungen beseitigt.

→ Die nach Abschluss aller vorgenannten Maßnahmen nunmehr noch verbliebenen bergbaulichen Restriktionen sind Setzungs-/Senkungsgefährdungen im cm- bis unteren dm-Bereich aus dem ehemaligen Abbau des Flözes Plaßhofsbank Obk. in zwei untergeordneten Bereichen des Plangebietes (gekennzeichnete Flächen 1 und 2).

Bei der gekennzeichneten „Fläche 1“ sind mit mittlerer Wahrscheinlichkeit Setzungs- und Senkungsgefährdungen im cm- bis unteren dm-Bereich vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen untergeordneten Teil eines privaten Grundstücks (Hintergelände Mühlenfeld 82a/84), auf dem heute Garagen stehen. Überbaubare Flächen setzt der Bebauungsplan hier nicht fest. Dem Grundstückseigentümer ist der Sachverhalt bekannt.

In der gekennzeichneten „Fläche 2“ sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Setzungs- und Senkungsgefährdungen im cm- bis unteren dm-Bereich vorhanden. Diese Fläche wurde, da es sich heute und künftig um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt und hier keine Gebäude errichtet werden dürfen, nicht untersucht. Bei der Kennzeichnung handelt es sich um eine vorsorgliche Einschätzung aufgrund der bekannten Bodenstruktur der Umgebung. Es besteht jedoch trotz der Kennzeichnung dieser Fläche keine akute Gefahr. Sollte eine Setzung oder Senkung eintreten, so bewegt sich diese nur im cm bis unteren dm-Bereich. Im Hinblick auf die hier vorhandene befestigte Straßenoberfläche würden sich Hohlräume lediglich als Bodenwellen äußern, die keine akute Auswirkung auf die Verkehrssicherheit darstellen.



Übersichtsplan Sicherungsmaßnahmen Bergbau

4.13 Städtebauliche Kenndaten

<u>Bebauungsplangebiet</u>	ca. 2,96 ha
Wohnbaufläche (Planung).....	ca. 1,41 ha
Wohnbaufläche (Bestand).....	ca. 0,42 ha
Fläche für Sportanlagen.....	ca. 0,18 ha
Öffentl. Grünfläche & öffentl. Grünfläche - Zweckbestimmung „Spielplatz“.....	ca. 0,15 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen Bestand + Planung, Fußweg).....	ca. 0,67 ha
Private Verkehrsflächen (Erschließungsstiche/Karrenweg).....	ca. 0,10 ha
Flächen Ver- und Entsorgung (Wertstoffsammelstelle/Nahwärme/LR-1).....	ca. 0,03 ha

4.14 Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund des vom Rat der Stadt beschlossenen „Perspektivkonzept Fußball“ sind derzeit keine Planungsalternativen erkennbar. Die Trennung der Nutzungen „Wohnen“ und „Sport“ erscheint aufgrund der vorhandenen Konfliktpotentiale sinnvoll und langfristig notwendig, um auch den Sportvereinen nicht immer stärkere Beschränkungen auferlegen zu müssen.

Die Voraussetzung zur Verlagerung des Vereinssports wurde durch das Bebauungsplanverfahren „Bezirkssportanlage Hardenbergstraße – T 4“, welches die rechtliche Grundlage zur Einrichtung einer neuen Bezirkssportanlage in Heißen bildet, geschaffen. Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom 15.01.2014 in Kraft getreten.

Teil B

1. Umweltbericht

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem im Nordosten des Mülheimer Stadtgebietes, im Stadtteil Heißen, liegenden ca. 3 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die von Wohnbebauung entlang der Straße „Mühlenfeld“ im Westen, der „Hingbergstraße“ im Norden, der Straße „Auf der Wegscheid“ im Osten und entlang der Straße „Buggenbeck“ im Süden begrenzt wird.

Das Areal wurde im nördlichen Teil als Schulgelände, der südliche Teil als Sportplatz (Fußball/Ascheplatz und Tennisplätze) genutzt. Die Schulgebäude wurden bereits in den Jahren 2008 und 2009 abgerissen. Der Sportplatz soll an dieser Stelle aufgegeben werden. Als Ersatz soll an der „Hardenbergstraße“ eine Bezirkssportanlage entstehen.

Mittels des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 54 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern bzw. Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau mit Garagen, Carports oder Stellplätzen geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt von den Straßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“, die durch eine neue Planstraße verbunden werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes:

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Klimaanalyse Heißen 1999 Verkehrs- und Schallschutzgutachten, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Aachen, 08.01.2013
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Bergschadentechnische Beurteilung, DMT GmbH & Co. KG,

	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	26.01.2012 Abschlussbericht, Grundstück „Mühlenfeld“, Häuser 92-96, DMT, Essen 30.8.2002 Abschlussbericht z. d. durchgeführten Erkundungs- und Sicherungsarbeiten im Zusammenhang mit dem ehem. Bergbau (Süden/Westen), ibg Bochum, 3/2014 und Stellungnahme ibg vom 29.09.2014
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-II-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	Informationen der Unteren Immissions-schutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe in MH
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan vom 28.02.2005
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	Landschaftspflegerischer Begleitplan, Leser / Albert / Bielefeld, Bochum, 09/2014 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Leser / Albert / Bielefeld, Bochum, 09/2014
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, 9Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Leser / Albert / Bielefeld, Bochum, 09/2014 Altlastenkataster Gutachten zur Erstbewertung und orientierenden Gefährdungsabschätzung für das Grundstück Mühlen-

		Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	feld 92-96, IfB, Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Bochum 27.11.2001 Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung, IfB, Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Bochum 29.11.2011 Bergschadentechnische Beurteilung, DMT GmbH & Co. KG, 26.01.2012
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung, IfB, Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Bochum 29.11.2011 Entwässerungskonzept, U. Szukat, Mülheim Juli 2012 Entwässerungskonzept, medl, Mülheim August 2015
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	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.	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Klimaanalyse Heißen 1999 Energiekonzept, medl, März 2014
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

Landschaft	BNatSchG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Leser / Albert / Bielefeld, Bochum, 09/2014
	LG NW		
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

- in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das in Heißen befindliche Bebauungsplangebiet liegt in einem Stadtteil mit frühindustrieller Prägung. Bereiche insbesondere im Nord-Osten des Plangebietes waren Bestandteile der Ziegelei „Auf der Wegscheid/Hingbergstraße“. Unter Teilen des Plangebietes ist der Bergbau umgegangen.

Das Plangebiet wird ringsum durch Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern und genossenschaftlichem Geschosswohnungsbau begrenzt.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich im Norden um ein brach liegendes, z.T. mit Bäumen bestandenes ehemaliges Schulgrundstück. Im Süden sind sportliche Nutzungen (Fußball/Ascheplatz und Tennisplätze) vorzufinden.

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

1.3.2 Schutzgut Mensch

Aspekt „Lärm“ a) Straßenverkehr

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist heute über die Straßen „Mühlenfeld“ (Nordteil) und „Auf der Wegscheid“ (Südteil) erreichbar. Künftig soll durch eine neu zu errichtende öffentliche Straße eine Verbindung zwischen diesen beiden Straßen hergestellt werden. Der Anschluss ent-

spricht in etwa im Westen dem Bereich der heutigen Zufahrt zum ehemaligen Schulgelände, im Osten soll die Anknüpfung im Wesentlichen entsprechend der heutigen Zufahrt zum Sportplatz erfolgen. Die Straße „Auf der Wegscheid“ soll künftig im Bereich der Hausnummern 5-17 für den Zweirichtungsverkehr geöffnet werden. Über die Knotenpunkte „Buggenbeck/Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid/Fichtestraße“ sind Verbindungen an das inner- und überörtliche Straßennetz gegeben.

Von der geplanten öffentlichen Straße im Plangebiet sollen einzelne Erschließungstiche abzweigen, die überwiegend als private Verkehrsfläche festgesetzt werden sollen. Diese haben reine Erschließungsfunktion der hier geplanten Wohngebäude bzw. stellen im Norden zusätzlich noch eine fußläufige Verbindung zur „Hingbergstraße“ her.

Bewertung

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wird die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu Grunde gelegt. Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes sind keine Ausbau- oder Umbaumaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV (Neubau oder wesentliche Änderung von Straßen) an den vorhandenen Straßen erforderlich. Die großzügigeren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die um jeweils 9 dB(A) tags/nachts über den Richtwerten der DIN 18005 für Reine Wohngebiete liegen, werden daher nicht zur Beurteilung herangezogen. Sie würden jedoch sowohl im Plangebiet als auch an allen unmittelbar im Zufahrtsstraßenbereich liegenden Bestandsgebäuden eingehalten.

Im Plangebiet:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (*Schallschutz im Städtebau*) für Reine Wohngebiete (50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) werden an einigen geplanten Gebäudefronten im Plangebiet leicht überschritten (zwischen 0,2 dB(A) und einmalig um max. 3,0 dB(A)). Diese Überschreitung ergibt sich insbesondere durch den von der Neubebauung selbst induzierten Ziel- und Quellverkehr bzw. bei der um 3,0 dB(A)-Überschreitung auch durch die Nähe zur Hingbergstraße. Die Richtwerte der DIN 18005 sind Zielwerte, die in einem Ballungsraum, zu der auch die Stadt Mülheim an der Ruhr gehört, nur selten einzuhalten sind. Die für eine geplante Bebauung festzulegenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (*Schallschutz im Hochbau*) liegen bei der Neubebauung bei Lärmpegelbereich I und II. Die sich bei diesen Lärmpegelbereichen ergebenden Innenpegelwerte werden bei einer konventionellen massiven Bauweise in der Regel bereits eingehalten.

Außerhalb des Plangebiets an den unmittelbaren Zufahrtswegen („Mühlenfeld 73-91“ und „Auf der Wegscheid 2-2b, 1-17, 23“):

Im Bereich der Straße „Mühlenfeld“ werden an einigen Gebäuden bereits heute die Richtwerte für Reine Wohngebiete der DIN 18005 am Tag und in der Nacht überschritten. Hier wird bei Umsetzung der Planung mit einer Steigerung der Lärmimmissionen gerech-

net. Die Lärmimmissionen steigen aber bei Betrachtung aller relevanten Wohngebäude und des Tag- und Nachtzeitraumes im Einzelfall („Mühlenfeld 91“) um maximal 1,5 dB(A), in der Regel betragen die Steigerungen aber zw. 0,2 dB(A) und 1,3 dB(A)). Es ergibt sich für die Bestandsgebäude im Bereich der Straße „Mühlenfeld“ künftig trotz einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen weiterhin die Qualität eines Wohngebietes.

Im Bereich der Straße „Auf der Wegscheid“ werden heute – mit Ausnahme der Häuser „Auf der Wegscheid 1-3“ - die Tagwerte der DIN 18005 vollumfänglich, die Nachtwerte weitgehend eingehalten. Durch die Neuplanung werden im Bereich des Hauses „Auf der „Auf der Wegscheid 23“ die Tagrichtwerte der DIN 18005 um maximal 0,7 dB(A) überschritten. Hierbei handelt es sich um eine kaum hörbare Überschreitung. Im Bereich der Häuser „Auf der Wegscheid 2a und 2b“, „Auf der Wegscheid 23“ und „Auf der Wegscheid 5-17“ werden die Nachtwerte um maximal 2,8 dB(A) überschritten.

Im Bereich der Einmündung der Straße „Auf der Wegscheid“ zur „Fichtestraße“ werden die Richtwerte heute und künftig überschritten. Die Steigerung beträgt hier tags maximal 3,1 dB(A), nachts maximal 3,2 dB(A). Insgesamt ergibt sich für diese Gebäude zwar eine Erhöhung der Lärmimmissionen, jedoch sind hier auch bei Realisierung der Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet (Keine oder nur geringe Überschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete).

Für alle drei untersuchten Erschließungsvarianten (alleinige Anbindung an Straße „Mühlenfeld“, beidseitige Anbindung mit Anschluss im Westen in Höhe heutiger Sportplatzzufahrt, beidseitige Anbindung mit Anschluss im Westen in Höhe Straßenverlauf „Auf der Wegscheid 5-17“) ergeben sich Erhöhungen der vorhandenen Lärmimmissionen. Bei Bevorzugung einer über das Gebiet möglichst gleichmäßig verteilten Pegelsteigerung durch den Neuverkehr schneidet die alleinige Erschließung über die Straße „Mühlenfeld“ jedoch schlechter ab. Vom Gutachter wird daher auch eine beidseitige Anbindung favorisiert. Es wurde daher eine Erschließung gewählt, die eine möglichst gleichmäßig verteilte Pegelsteigerung ergibt.

Maßnahmen

Für die Bebauung im Plangebiet müssen keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Durch eine konventionelle massive Bauweise werden die Anforderungen bei der Neubebauung in der Regel bereits eingehalten. Auch für die Bestandsbebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch für die außerhalb des Plangebietes liegende Bestandsbebauung ergibt sich keine Notwendigkeit von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Konfliktsituation zwischen Wohnbebauung und Sportplatznutzung inklusive des hiermit in Zusammenhang stehenden Verkehrs bliebe bestehen.

Aspekt „Lärm“ b) Fluglärm

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Der geplante Standort liegt ca. 3.650 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bewertung

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafen Essen-Mülheim und zu den Abflugrouten (NAPSI; MODRU; RKN; MEVEL) des Flughafens Düsseldorf Airport DUS kann eine erhöhte Fluglärmbelastung nicht ausgeschlossen werden. Aus der näheren Umgebung (500 m Umkreis), wie auch aus der weiteren Umgebung des Plangebietes, liegen zahlreiche Beschwerden vor.

Maßnahmen

Betreffend Fluglärm weist das zu den Auswirkung der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Unter diesen Gesichtspunkten sind demnach keine Bedenken des vorbeugenden Lärmschutzes gegeben, die gegen eine Realisierung der Bebauung sprechen würden.

Trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ist ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein.

Deshalb wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf eine möglicherweise erhöhte Fluglärmbelastung und die Möglichkeit der Minderung der negativen Auswirkungen durch entsprechende Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) hingewiesen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

Aspekt „Erholung und Regeneration“

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung. Heute handelt es sich im nördlichen Teil um eine Brachfläche der ehem. Schule Mühlenfeld und im südlichen Teil um für sportliche

Zwecke genutzte Bereiche (Tennis, Fußball). Der Westen des Plangebietes ist durch bestehende Wohnbebauung geprägt.

Bewertung

Die Planung schafft ein neues Wohngebiet und führt somit zu einer baulichen Nachverdichtung. Diese fügt sich aber in die vorhandenen städtischen Strukturen und das Stadtbild ein. Die öffentliche Grünfläche mit dem integrierten Spielplatz trägt ebenso wie die Hausgärten zu einer Durchgrünung des neuen Quartiers bei.

Bedingt durch seine bisherige Nutzung (im Norden Brache) ist das Plangebiet mit Ausnahme der sportlichen Zwecke bisher selbst aber ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion der Allgemeinheit.

Maßnahmen

Für die sportliche Nutzung wird durch die Bezirkssportanlage an der „Hardenbergstraße“ ein adäquater Ersatz geschaffen.

In den Hausgärten und der öffentlichen Grünfläche können neue Grünstrukturen entstehen, in denen im privaten bzw. öffentlichen Raum eine Erholung und Regeneration möglich ist.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich, bezogen auf den Aspekt Erholung und Regeneration, für das Schutzgut Mensch im nördlichen Plangebietsteil keine erheblichen Änderungen zum heutigen Zustand. Im südlichen Bereich könnte zunächst ggf. der Sportbetrieb aufrecht gehalten werden. Aufgrund der Konfliktsituation mit den Nachbarn (Lärm-, Licht-, Staubemissionen) wäre aber ein langfristiger Verbleib bzw. Betrieb ungewiss.

Aspekt „Abfallentsorgung“

Bestandsbeschreibung

Die häuslichen Abfälle werden in Mülheim an der Ruhr generell durch die Bewohner getrennt in Tonnen für Wertstoffe und Restmüll gesammelt. Eine Unterbringung der Abfallbehälter soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Eine Wertstoffsammelstelle ist im westlichen Bereich des Plangebietes (Bereich der Wendeanlage der Straße „Mühlenfeld“) vorhanden.

Bewertung

Das örtliche Entsorgungsunternehmen wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Ebenso erfolgte eine Abstimmung über die notwendigen Straßenquerschnitte mit dem zuständigen Amt für Verkehrswesen und Tiefbau. Die öffentliche Planstraße ist ausreichend dimensioniert. Für die privaten Stichstra-

ßen sowie die in einen Fußweg mündende öffentliche Verkehrsfläche im Norden, an denen mehr als zwei Wohneinheiten liegen, sind Müllsammelplätze am Einmündungsbereich sinnvoll. Alternativ können die Anwohner zur Abfallentsorgung den Volls-service gemäß der Gebührensatzung für die Abfallentsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr nutzen.

Maßnahmen

Für diese Verkehrsflächen, die nicht über eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Sammelfahrzeuge verfügen, werden vorsorglich im Einmündungsbereich zur neuen Planstraße Flächen zur Aufstellung für Abfallbehälter am Abholtag eingeplant.

Der bestehende Standort für eine Wertstoffsammelstelle wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

Aspekt „Spielplatz“

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet stand der ehemals der Schulhof der Mühlenfeld-Schule als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder zur Verfügung. Heute ist hier eine Brachfläche, über die der Zugang zur bestehenden Turnhalle erfolgt.

Bewertung

Mit der Errichtung eines Spielplatzes wird das Spielplatzangebot für schulpflichtige Kinder und Kinder im Vorschulalter deutlich verbessert. Für die kleineren Kinder und deren betreuenden Elternteile entsteht somit, neben den privaten Gartenbereichen, ein öffentlicher Raum für soziale Kontakte.

Während der Tagesstunden sind Lärmbeeinträchtigungen im Bereich des Spielplatzes nicht auszuschließen. Betroffen wären im Wesentlichen die Außenbereiche (Gärten/Terrassen). Da Spielplätze zum Wohnen gehören, muss „Lärm“, der von spielenden Kindern ausgeht, hingenommen werden.

Maßnahmen

Im Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für einen Spielbereich „B“ (für schulpflichtige Kinder) im Bereich der öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Spielbereiche „B“ sind, in Abgrenzung zu kleineren Spielbereichen „C“ (insb. für Kleinkinder und jüngere Schulkinder) und deutlich größeren Spielbereichen „A“ (für alle Altersstufen), vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder in einem Versorgungsradius von rd. 500 m bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Der Bedarf wird zum einen durch die neuen Bewohner ausgelöst, zum anderen dient die Grünfläche

bzw. der integrierte Spielplatz als Ersatz für den ehem. Schulhof der Mühlenfeld-Schule, der als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder zur Verfügung stand.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

Aspekt „Achtungsabstände zu Störfallbetrieben“

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

1.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aspekt Tiere

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden BNatSchG sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, gegebenenfalls dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Grundlage für die Beurteilung sind die Angaben des Fachinformationssystems (FIS) des LANUV. Danach sind für das Untersuchungsgebiet (Messtischblatt M4507, Quadrant 3) Arten der folgenden Tiergruppen zu untersuchen: Säugetiere / Amphibien / Reptilien/ Vögel

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich der Tierwelt im Plangebiet wurde aufgrund der Gebietsstruktur und der Lage der Fläche auf eine spezielle Kartierung verzichtet und im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages (Leser / Albert / Bielefeld 2012) eine Potenzial-Risiko-Analyse durchgeführt. Hierzu wurde eine örtliche Begehung zur Einschätzung über das potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt. Aufgrund geänderter rechtlicher bzw. inhaltlicher Anforderungen (zu betrachtendes Artenspektrum) wurde im Jahr 2014 die artenschutzrechtliche Vorprüfung nochmals aktualisiert. Änderungen hinsichtlich des Vorhandenseins planungsrelevanter Arten ergaben sich nicht.

Säugetiere und Vögel

Von den planungsrelevanten Fledermausarten kann ein Vorkommen der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Die älteren Bäume können Ruhestätten für beide Arten beherbergen. Das gesamte Gebiet kommt zudem als Teil des Nahrungshabitates in Betracht.

Während der Begehung des Untersuchungsgebietes wurden keine Höhlenbäume gesehen. Nach Auskunft eines Anwohners sind in der Dämmerung regelmäßig fliegende Fledermäuse über der Fläche zu beobachten. Die älteren Bäume mit stärkerem Baumholz stellen potenzielle Fledermaushabitate (Wochenstuben, Sommer- / Winterquartiere) für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten (z.B. Breitflügelfledermaus) dar. Die Nutzung der Bäume als Sommerquartier oder Wochenstube kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Als Winterquartier bevorzugen die meisten im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten jedoch Höhlen oder Gebäude oder überwintern in anderen Regionen. Für einige Fledermausarten könnte der Untersuchungsraum einen Teil des Jagdhabitates (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) darstellen. Viele Fledermausarten orientieren sich während ihres Fluges an linearen Strukturen wie Baumreihen oder Hecken. Innerhalb des Untersuchungsgebietes stellen die randlich stockenden Baumreihen und -hecken derartige Leitstrukturen dar.

Zudem kann ein Brutvorkommen des Kleinspechtes (*Dryobates minor*) in den älteren Bäumen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Kleinspechte nutzen neben Waldflächen auch Parkanlagen, alte Villen- oder Hausgärten zur Brut, wenn geeignete Bäume vorgefunden werden. Für einige planungsrelevante Vogelarten kann das Gebiet als Teil des Nahrungshabitates fungieren.

Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Nester oder Horste planungsrelevanter Vogelarten in den von der Baumaßnahme betroffenen Gehölzen oder auf den in Anspruch zu nehmenden Flächen festgestellt. Von den oben aufgeführten Arten kann ein Brutvorkommen des Kleinspechts (*Dryobates minor*) in den älteren Bäumen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Kleinspechte nutzen neben Waldflächen auch Parkanlagen, alte Villen- oder Hausgärten zur Brut, wenn geeignete Bäume vorgefunden werden. Ein Brutvorkommen anderer für das Messtischblatt M4507, Quadrant 3 aufgeführter planungsrelevanter Vogelarten innerhalb des Baugebietes kann ausgeschlossen werden. Für einige Arten kann das Gebiet als Teil des Nahrungshabitates fungieren.

Die randlichen Gehölzstrukturen bieten zahlreichen im Siedlungsraum vorkommenden Kleinsäugetieren (z.B. Igel, Eichhörnchen) und verschiedenen Vogelarten (z.B. Rotkehlchen, Buchfink, Heckenbraunelle) wichtige Rückzugsräume.

Amphibien und Reptilien

Für das Messtischblatt M4507, Quadrant 3 führt das LANUV die 2 planungsrelevanten Amphibienarten Kreuzkröte und Kleiner Wasserfrosch sowie die Zauneidechse als Reptilienart auf. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist ein Vorkommen der Arten innerhalb des Vorhabengebietes ausgeschlossen.

Bewertung

Die Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung untersucht. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine planungsrelevanten Arten beobachtet. Das Entfernen der vorhandenen Bäume im Plangebiet kann zur Zerstörung potenzieller Spechtbruthöhlen bzw. potentieller Fledermausquartiere und einem damit verbundenen Individuenverlust führen. Durch die im Rahmen der Artenschutzprüfung vorgesehenen Maßnahmen (Beschränkung der Fällzeiten) kann eine baubedingte Tötung von Individuen jedoch ausgeschlossen werden. Populationsrelevante Beeinträchtigungen sind deshalb für diese Arten nicht zu erwarten, ebenso sind keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten anzunehmen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Gehölzverlust wird in erster Linie ein Teil eines innerstädtischen Lebensraumes für verschiedene, im Siedlungsraum vorkommende Tierarten beansprucht. Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit überwiegend Arten betroffen, die nicht gefährdet sind und sich derzeit in Nordrhein-Westfalen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

Sollten sich trotz der Maßnahmen (Fällzeitbeschränkung) in Einzelfällen Quartierverluste für Fledermausarten ergeben, so ist dennoch nicht mit einem Verlust der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu rechnen. Durch das Vorhaben wird zudem eine Teilfläche Jagdhabitate von Fledermäusen teilweise in Anspruch genommen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen nur dann dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wenn durch den Verlust der Gebiete die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Da die Jagdhabitate der betroffenen Arten deutlich größer als die durch das Bauvorhaben beanspruchten Flächen sind, ist ausgeschlossen, dass durch das Vorhaben wesentliche Habitatbestandteile verloren gehen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten anderer planungsrelevanter Vogelarten sind nicht betroffen, ebenso sind erhebliche Störungen im Sinne von § 44 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 ausgeschlossen. Durch die Bebauung wird eine Teilfläche potenzieller Nahrungshabitate einiger Vogelarten in Anspruch genommen. Nahrungs- und Jagdgebiete unterliegen nur dann dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wenn dadurch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Da die Jagdgebiete der betroffenen Arten sehr groß sind, ist ausgeschlossen, dass durch das geplante Vorhaben wesentliche Habitatbestandteile verloren gehen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen durch das Vorhaben die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Da ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten innerhalb des Vorhabengebietes ausgeschlossen werden kann, werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Die übrigen, nicht planungsrelevanten Arten befinden sich in Nordrhein-Westfalen derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand und sind durch das Vorhaben nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.

Maßnahmen

Zur Vermeidung von Konflikten aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages Maßnahmen zur Regelung der Fällzeiten, die in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden, festgelegt.

Darüber hinaus wird innerhalb des Gebietes folgende Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen vorgesehen:

- Verwendung tierschutzgerechter, insektenfreundlicher Leuchtmittel

Bei der Beleuchtung der Siedlungsbereiche sollte auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Stattdessen sind Natriumdampf-hochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder LED-Lampen einzusetzen. Dies wird bereits seit einigen Jahren von der Stadt Mülheim an der Ruhr bzw. den in Mülheim an der Ruhr für die Straßenbeleuchtung zuständigen RWE berücksichtigt.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Tiere keine erheblichen Änderungen zum heutigen Zustand. Der durch die Planung notwendige Verlust von Bäumen und Sträuchern entfielen.

Aspekt Pflanzen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der die vorhandenen ökologischen Strukturen und geschützten Bäume nach der Baumschutzsatzung erfasst und bewertet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelungen wurden ermittelt und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Da die Planung sich zur erneuten öffentlichen Auslegung hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung im Norden des Plangebietes und in der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich „Auf der Weg-

scheid“ geändert hat, wurde im September 2014 die Bilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplanes aktualisiert.

Bestandsbeschreibung

Das nördliche Plangebiet wird durch eine große Brachfläche mit Einzelbäumen und randlichen Gehölzstrukturen geprägt. Hier wechseln Rohbodenstandorte, geschotterte Bereiche und vollständig versiegelte Flächen. Die Ruderalfluren werden geprägt durch Weidenröschen (*Epilobium spec.*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und ein- bis zweijährigem Gehölzaufwuchs von Birke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Aralie (*Aralia elata*) und Schmalblatt-Weiden (*Salix spec.*). Zu den Rändern hin nimmt der Gehölzaufwuchs an Alter und Flächenanteil zu. Einzelne Bereiche sind nahezu ausschließlich mit Brombeere bewachsen. Der Einzelbaumbestand setzt sich aus Arten wie Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Kiefer (*Pinus spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Linde (*Tilia spec.*) zusammen.

Östlich begrenzt eine Baumhecke bestehend aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) Efeu (*Hedera helix*) die Brache.

Im Nordwesten stockt eine Gehölzgruppe aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Ahorn (*Acer rubrum*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Eibe (*Taxus baccata*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Kiefer (*Pinus spec.*), an die sich Richtung Sporthalle eine geschnittene Liguster-Hecke anschließt.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Sport- und Tennisplätze sowie ein Vereinsheim mit angrenzendem Parkplatz. Die zwischen den Sportplätzen liegenden Flächen sind mit Rasen eingesät. Am östlichen und westlichen Rand stocken Baumreihen, die sich überwiegend aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) zusammensetzen, sowie eine einreihige Hecke aus Hasel (*Corylus avellana*).

Eine Gehölzreihe aus Birke (*Betula pendula*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatnus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa spec.*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Forsythie (*Forsythia spec.*) begrenzt den Sportplatzbereich nach Norden.

Nördlich der Straße „Auf der Wegscheid“ stockt ein heimischer, z.T. älterer Baumbestand mit Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Im Westen ist der Boden mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen. Die östliche Teilfläche ist mit Rasen eingesät und wird regelmäßig gemäht.

Die an der Straße „Mühlenfeld“ liegende Wohnbebauung ist von strukturarmen Vor- und Hausgärten umgeben.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend intensiv genutzte, teilweise vegetationslose Flächen in Anspruch genommen. Darüber hinaus gehen vor allem in den Randbereichen des Plangebietes Gehölzstrukturen verloren. Es handelt sich dabei um Hecken, Baumreihen und -gruppen sowie Einzelbäume, die sich bis auf wenige Ausnahmen aus heimischen Laubbäumen zusammensetzen. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund des Nutzungskonzeptes nicht möglich.

Maßnahmen

Die Kompensation erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Innerhalb des Gebietes werden folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen vorgesehen:

- Anpflanzung von mind. acht mittelkronigen heimischen Laubbäumen innerhalb des Straßenraumes

Vorschlagsliste Bäume in öffentlicher Verkehrsfläche:

- Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')

und

- Anpflanzung von mind. sieben groß- und mittelkronigen heimischen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Vorschlagsliste Bäume in öffentlicher Grünfläche:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoïdes* „Cleveland“)
- Spitzahorn (*Acer platanoïdes* „Emerald Queen“)
- Echte Walnuss (*Juglans regia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Bei der Eingriffsermittlung wurde das Plangebiet in zwei Eingriffsbereiche unterteilt. Es handelt sich um städtische Flächen (Eingriffsbereich I) und private Gartenflächen (Eingriffsbereich II). Da die private Maßnahme unabhängig von der städtischen Fläche erfolgen kann, wurde hierfür die Höhe des Eingriffs gesondert ermittelt. Einige Grundstücke entlang der Straße „Mühlenfeld“ sind bereits bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, da es sich lediglich um bestandssichernde Festsetzungen handelt. Diese Grundstücke wurden nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einbezogen.

Im Eingriffsbereich I entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 25.098 Punkten. Dieses entspricht einer erforderlichen Ausgleichsfläche von 6.275 m² bei einer angenommenen Wertsteigerung von 4 Punkten (z.B. bei Durchführung einer Kompensationsmaßnahme mit einem Wert von 6 Punkten auf einer derzeitig ackerbaulich genutzten Flä-

che, mit einem Wert von 2 Punkten). Die Stadt Mülheim an der Ruhr stellt eine Fläche in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich des Grundstücks Wöllenbeck 85 (Gemarkung Menden, Flur 2, Teile aus Flurstück 659). Die Flächen sind in der Anlage zu den textlichen Flächen dargestellt.

Im Eingriffsbereich II ergibt sich durch die Bebauung des Grundstückes ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 836 Punkten. Dieses entspricht einer erforderlichen Ausgleichsfläche von 209 m² bei einer angenommenen Wertsteigerung von 4 Punkten (z.B. bei Durchführung einer Kompensationsmaßnahme mit einem Wert von 6 Punkten auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche, mit einem Wert von 2 Punkten). Entweder ist eine Fläche dieser Größenordnung bereitzustellen und Anpflanzungen darauf vorzunehmen, die als Ausgleich anerkannt sind (z.B. 7 Stck. (210 m²) mindestens mittelkronige einheimische Laubbäume, Stammumfang 20-25 cm, die dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang zu ersetzen sind oder ein Ersatzgeld, dass 15 €/m² entspricht und somit 3.135 € ausmacht.

Mit dem Privateigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Es wird eine Ersatzgeldzahlung vorgenommen. Unter Inanspruchnahme dieses Ersatzgeldes wird die Ausgleichsmaßnahme auf einem Grundstücksteil Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstück 659 durchgeführt. Hier wird ebenfalls der übrige Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können, durchgeführt.

Zur Minderung der Eingriffsfolgen sind bei Baumaßnahmen im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Traufbereiche sind von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Dies gilt insbesondere auch für die beiden nördlich der Straße „Auf der Wegscheid“, außerhalb des Plangebietes, stehenden Laubbäume. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen. Diese Maßnahmen werden in die Leistungsbeschreibungen der einzelnen Gewerke übernommen. Die ausführenden Firmen sollen vor Beginn der Bautätigkeiten auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hingewiesen werden.

Zahlreiche Bäume innerhalb des Plangebietes sind gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt. Für das Entfernen dieser Bäume ist eine Befreiung beim Amt für Umweltschutz einzuholen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen Änderungen zum heutigen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass auf dem brachliegenden Gelände eine natürliche Sukzession einsetzen könnte.

Aspekt Natur und Landschaft

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

1.3.4 Schutzgut Boden

Regionalgeologisch ist das Plangebiet dem Übergang zwischen dem Rheinischen Schiefergebirge, der Niederrheinischen Bucht und dem Münsterländer Kreidebecken zuzuordnen.

Nach dem geologischen Kartenmaterial steht unter der Geländeoberkante zunächst quartärer jüngerer Löß der Weichsel-Kaltzeit an. Bei den Lockergesteinen handelt es sich im Wesentlichen um schwach tonige Schluffe, die lokal feinsandig ausgeprägt sind. Die Schichtstärke der quartären Sedimente beträgt ca. 2 - 10 m. Das nach der geologischen Karte anstehende Festgestein gehört zur Formation der „Unteren Bochumer-“ und „Oberen Wittener Schichten“ des Oberkarbons. Die Schichten bestehen aus Ton- und Schluffstein, sandfrei bis stark sandig, mit Sandstein und Steinkohlenflözen.

Regionaltektonisch liegt das Plangebiet auf dem von Nordost nach Südwest streichenden „Altendorfer Sattel“.

Die Ingenieurgeologische Karte weist im südlichen Bereich eine künstliche Aufschüttung mit unterschiedlicher bzw. unbekannter Zusammensetzung sowie künstlich veränderten Böden aus.

Aspekt „schutzwürdige Böden“

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Im Plangebiet liegen keine schutzwürdigen Böden vor. Der weitaus größte Teil der Fläche ist befestigt bzw. versiegelt.

Maßnahmen

Insgesamt findet eine Entsiegelung statt. Im Bereich der geplanten Hausgärten wird umfangreich neuer Mutterboden angeliefert werden und somit eine Verbesserung erreicht.

Aspekt „Altlasten/ Bodenbelastungen“

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet liegen Einträge ins Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr (Altstandorte und gewerbliche/industrielle Standorte bzw. Altablagerungen) vor.

Im Plangebiet liegen der Altstandort „ehemalige Ziegelei Auf der Wegscheid/ Hingbergstraße“ (Flächennummer H9-0152) und Altablagerungen, vermutlich eine verfüllte Tongrube, (Flächennummer H9-A1017).

Für den nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 1231) wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hingbergstraße/Mühlenfeld - U 19 (v)“ im Jahr 2008 eine bodenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen. Hiernach konnte aufgrund erhöhter Benzo-a-pyren-Gehalte in zwei Oberbodenmischproben der Gefahrenverdacht in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Pflanze nicht ausgeräumt werden.

Die oberflächennah anstehenden Materialien wurden im Rahmen der „Untersuchung städtischer Bolzplätze nach aktuellem Bodenschutzrecht in Mülheim an der Ruhr“ im Jahr 2010 überprüft. Der Verdacht auf mögliche schädliche Bodenveränderungen für diese Materialien wurde ausgeräumt.

Am 18.10.2011 wurden im südlichen Plangebietsteil insgesamt 9 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden abgeteuft. Aus den 1-5 m tiefen Proben wurden materialbedingt insgesamt 12 Proben für die chemische Analytik zusammengestellt und in der Originalsubstanz auf Schwermetalle, Arsen und polycyclische-aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht.

Die derzeitige Oberflächenbefestigung wird für die Wohnnutzung entfernt. Auf Oberflächenmischproben gemäß den Vorgaben der BBodSchV wurde daher hier verzichtet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte wurden auf der Grundlage der Bohrerergebnisse abgeschätzt.

Im Bereich der Sportplatzfläche liegen Auffüllungen, bestehend aus Boden, Bergematerial, Schlacke und Bauschutt mit einer Mächtigkeit von 1,2-1,9 m vor. Im Bereich des heutigen Tennisplatzes, des Parkplatzes und des Vereinsheims wurden ebenfalls Auffüllungen wie oben beschreiben gefunden. Hier beträgt die Mächtigkeit der anthropogenen Materialien lediglich 0,75-1,2 m. Unterhalb der anthropogenen Auffüllungen stehen Lösssedimente an.

Das Spielfeld besteht aus einem 0,25 m mächtigen Sportplatzaschenaufbau.

Die Schwermetallgehalte der Proben der Auffüllung zeigen teilweise geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV. Lediglich zwei Einzelproben weisen mit 178 bzw. 207 mg/kg Blei deutliche Überschreitungen der Vorsorgewerte auf. Die Prüfwerte für Wohnen bzw. der Mülheimer Maßnahmewert für Blei von 400 mg/kg werden jedoch nicht überschritten.

Die Benzo(a)pyren-Gehalte der Proben unterschreiten alle den Prüfwert für Wohnen von 4 mg/kg. Lediglich eine Mischprobe aus drei Sondierungen sowie deren Einzelproben, die durch einen hohen Bauschuttanteil gekennzeichnet sind, sowie 2 Flächenproben aus den Untersuchungen von 2001 (s. o.) überschreiten den Prüfwert von 1mg/kg für einen Nutzpflanzenanbau.

Bewertung

Wirkungspfad Boden – Mensch

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch, d.h. den Direktkontakt, ist keine Gefahr für die geplante Nutzung abzuleiten.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Im Plangebiet erfolgt eine Kennzeichnung hinsichtlich einer Bodenbelastung. Aufgrund der Benzo(a)pyren-Gehalte in zwei Flächenproben im Nordwesten des Plangebietes sowie für den Bereich von drei Rammkernsondierungen im Südosten des Plangebietes konnte der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanzen nicht ausgeräumt werden.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Eine Verunreinigung des Grundwassers im Bereich von Altablagerungen und Altstandorten ist durch folgende Eintragspfade möglich:

- Flüssige Schadstoffe dringen direkt ins Grundwasser ein
- Schadstoffablagerungen werden kontinuierlich oder zeitweise von Grundwasser durchströmt
- Eindringendes Niederschlagswasser löste Schadstoffe in der ungesättigten Bodenzone und transportiert diese mit dem Sickerwasser ins Grundwasser

Im Rahmen der Untersuchungsarbeiten konnten keine fließfähigen Schadstoffe ermittelt werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt auf Basis der durchgeführten Aufschlussmaßnahmen mehr als 5 m. Ein Eintauchen der aufgefüllten Materialien in den Grundwasserleiter ist daher nicht möglich. Bei den angetroffenen gewachsenen Böden handelt es sich um feinsandige bis stark feinsandige Schluffe, die als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind.

Unter Berücksichtigung der geringen und nur lokal vorhandenen Schadstoffgehalte kann für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefahr abgeleitet werden.

Maßnahmen

Maßnahmen sind nur hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze zu treffen. Die derzeit vorhandenen Oberflächenbefestigungen müssen entweder entfernt oder mit 60 cm Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, überdeckt werden.

Erst bei Vorlage eines Nachweises durch einen geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG kann die gesamte Plangebietesfläche ohne Einschränkung genutzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahmen die Oberflächenbefestigungen, wie Ascheplätze, Schotter und Schlacke etc. ohnehin entfernt werden und

in den Hausgärten kulturfähiger Mutterboden eingebracht wird. Für angelieferten Boden sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu berücksichtigen.

Werden die belasteten Auffüllungsmaterialien nicht vollständig entfernt, ist vor Aufnahme der Nutzung mittels Oberbodenmischproben für die Horizonte 0-0,1m, 0,1-0,3 m und 0,3-0,6 m gemäß den Vorgaben der BBodSchV nachzuweisen, dass die Prüfwerte eingehalten werden. Hier sind insbesondere die Werte für den „Wohngarten“, d.h. die Nutzung der Hausgärten als Kinderspielfläche und für den Nutzpflanzenanbau (1 mg/kg Benzo(a)pyren) einzuhalten.

Nach dem Altlastenerlass muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vertraglich sichergestellt sein, dass die notwendigen Behandlungsmaßnahmen zur Beseitigung der Bodenbelastung auch durchgeführt werden. Daher wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem künftigen Eigentümer der Fläche hierüber ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Bei den übrigen Wirkungspfaden sind keine Maßnahmen erforderlich.

Aspekt „Bodenluft“

Eine Überprüfung der Bodenluft wurde nicht durchgeführt. Bei der ehemaligen Nutzung der Fläche durch einen Ziegeleibetrieb sind leichtflüchtige toxische Schadstoffe nicht zu erwarten. Das geförderte Bohrgut ergab zudem keinen Hinweis auf leichtflüchtige Substanzen. Sollten im Rahmen zukünftiger Bauaktivitäten jedoch auffällige Gerüche wahrnehmbar sein, so ist unmittelbar ein Gutachter einzuschalten.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

1.3.5 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der neu geplanten Bebauung und deren Zuwegung kann keine Versickerung gemäß § 51a LWG NW gefordert werden.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde bis in eine Tiefe von 5 m kein Grundwasser angetroffen. Die aufgeschlossenen schwach tonigen und schwach sandigen Schluffe sind als schlechte Porengrundwasserleiter zu bezeichnen. Mit Durchlässigkeiten von 1×10^{-6} - 1×10^{-8} ist der Boden gemäß der Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz nicht für eine Versickerung geeignet.

Bewertung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist gemäß § 51 a LWG anfallendes Niederschlagwasser auf den Hausgrundstücken zu versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte) sind genehmigungspflichtig. Die Pflicht zur Versickerung ist nur dann nicht gegeben, wenn aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nachweislich keine Versickerungsmöglichkeit besteht. Da dies im Plangebiet zutrifft sind die Bauherren von einer Pflicht zur Versickerung des anfallenden Regenwassers zu befreien.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für den Wasserhaushalt und der bereits bestehenden Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches eine Entwässerung im Trennsystem und einen alleinigen Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Hingbergstraße, Einleitungsstelle in der Nähe des U-Bahneingangs der Haltestelle „Mühlenfeld“, vorsah. Der Anschluss an einen Schacht in der „Hingbergstraße“ mit der Verlegung des geplanten Kanals im vorhandenen Fußweg zwischen den Häusern Nr. 288 und 290 der „Hingbergstraße“ ist durch die bereits dort verlegten Gasleitungen (2 x DN 200) ohne erhöhten Aufwand nicht möglich. Die Einleitungsstelle am Schacht in der Nähe der U-Bahn-Haltestelle verbleibt als eine wirtschaftliche Lösung. Um diese Lösung rechtlich zu sichern, wurde das Bebauungsplangebiet im Norden zur Festsetzung eines Leitungsrechtes erweitert. Eine grundbuchrechtliche Sicherung existiert bereits. Weitere Einleitungsstellen in den umliegenden Straßen „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“ hatte der Gutachter geprüft und u.a. aus wirtschaftlichen bzw. topographischen Gründen verworfen. Aufgrund der begrenzten Einleitungsmenge in umliegende Kanäle sind Rückhaltemaßnahmen für die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet notwendig. Die Errichtung einer Regenrückhalteanlage in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche ist aus ästhetischen Gründen und unter Sicherheitsaspekten aufgrund des benachbarten Spielplatzes nicht sinnvoll und deshalb nicht weiterverfolgt worden. Geplant sind daher Regenrückhaltemaßnahmen in Form von Stauraumkanälen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Auf Nachfrage der Bieterschaft im Rahmen der Ausschreibung des Plangebietes zum Verkauf an potentielle Bauträger, stellte es sich heraus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung auch beim Anschluss an Kanäle in mehreren umliegenden Straßen (Hingbergstraße + Mühlenfeld + Auf der Wegscheid) sichergestellt werden kann. Hierdurch kann die Länge der im Plangebiet notwendigen Stauraumkanäle um mehr als 50% reduziert und der Umfang der Stauraumkanäle ebenfalls von DN 900 auf DN 500 verringert werden. Darüber hinaus ist bei diesem Konzept eine Entwässerung im Mischsystem möglich. Die rechnerische Überprüfung auf Basis der vorliegenden gesamtstädtischen Daten hat keine

Überlastung des Kanalnetzes ergeben. Somit ist bei diesem wirtschaftlicheren Konzept ebenfalls eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes vorhanden. Die Entwässerung des Plangebietes mit Niederschlags- und Schmutzwasser ist somit gesichert.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Änderungen zum heutigen Zustand. Es handelt sich heute bereits um ein stark anthropogen überprägtes sowie großflächig versiegeltes Areal.

1.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Aspekt Klima

Bestandsbeschreibung

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert insoweit darauf, als dass mit dem Plangebiet ein bereits nahezu vollständig versiegeltes bzw. anthropogen überprägtes Gelände vorliegt, das für Wohngebäude umgenutzt werden soll. Es handelt sich zudem um eine Baumaßnahme in bereits bebautem Umfeld.

Das Plangebiet ist ein ehemaliges Schulgelände mit angrenzendem Sportplatz. Gemäß der städtischen Klimaanalyse von 2003 liegt es im Bereich des „Stadtklimatops“. Die dichte städtische Bebauung verursachte hier ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, z.T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung.

Die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse sind einzuhalten. Sie beinhalten für den Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete:

- Weitere Verdichtung vermeiden,
- bioklimatische Entlastung durch aufgelockerte Bauweise, keine massigen Gebäudekomplexe,
- Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern (Straßenraum- und Privatgelände, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie
- Reduktion der Emissionen und der Versiegelung.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat sich zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen in den nächsten Jahren deutlich zu reduzieren. Dies soll insbesondere durch eine Effizienzsteigerung in der Energieversorgung gewährleistet werden. Hierzu wurden im Rahmen eines Energiekonzeptes für das Plangebiet unterschiedliche Möglichkeiten untersucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Vorranggebiete zur Versorgung mit Fernwärme. Aufgrund des energetisch gesehen kompakten Quartiers, bietet sich jedoch eine verbrauchernahe Energiebereitstellung an. Das Plangebiet soll daher mit Nahwärme versorgt werden. Das Energiekonzept kommt letztendlich zu der Empfehlung im

Plangebiet die Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen. Diese KWK-Anlage könnte nach dem Energiekonzept zentral im Plangebiet angeordnet werden. Alternativ ist auch eine Unterbringung im Keller der Turnhalle möglich. Um die Entwicklung des Plangebietes jedoch unabhängig von baulichen Maßnahmen in der Turnhalle durchführen zu können, wird eine Flächenfestsetzung zentral im Plangebiet und auch in räumlicher Nähe zur Turnhalle durchgeführt. Für eine KWK-Anlage wird ein empfohlener Mindestabstand zu Wohngebäuden, der lt. Energiekonzept 3 m beträgt, deutlich eingehalten. Das Energiekonzept empfiehlt eine Fläche in einer Größe von 54 m². Diese Empfehlung berücksichtigt die zeichnerische Flächenfestsetzung im Bebauungsplan.

Die künftige KWK-Anlage soll nur einer Versorgung des Plangebietes mit der Grundlast, d.h. einer reinen Bedarfsdeckung mit Nahwärmeenergie, dienen. Eine größer dimensionierte Anlage, die (über einen Heizkessel etc.) auch die Spitzenlast mitabdecken könnte und ggf. auch eine Einspeisung ins allgemeine Netz verfolgt, ist nicht erwünscht. Hier könnte sich auch durch die dann ggf. notwendige Schornsteinhöhe etc. eine (optische) Beeinträchtigung ergeben, die sich negativ auf die städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken könnte.

Da es sich beim Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, ist zum derzeitigen Zeitpunkt keine verlässliche Aussage darüber möglich, wie viele Wohneinheiten im Plangebiet entstehen werden, die an die KWK-Anlage angeschlossen werden können. Somit können jetzt keine verbindlichen Aussagen zur erforderlichen Kapazität der KWK-Anlage und der hiermit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Emissionen getroffen werden. Der Nachweis der Nachbarverträglichkeit, insbesondere im Hinblick auf Luft- und Lärmemissionen, ist daher auf das nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren verlagert. Der besondere Schutzanspruch ergibt sich insbesondere aus den geringen Abständen der KWK-Anlage zur umliegenden schützenswerten Wohnbebauung.

Da im Bebauungsplan – mit Ausnahme des WR₆ (Kettenhäuser) – auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet wird, steht es den künftigen Eigentümern weitgehend frei, eine möglichst gute Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie zu wählen. Auch die unterschiedlichen Dachformen bieten einen ausreichenden Spielraum, energetische Konzepte bei den Baukörpern zu berücksichtigen.

Der Umweltausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am 20.06.2013 beschlossen, dass zur Überprüfung bzw. Verdeutlichung von Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung eine Klima-Checkliste anzuwenden ist. Sie soll unter der Maßgabe von Klimaschutz und Klimaanpassung ergebnisoffen Anwendung finden bei allen Bauleitplanverfahren. Diese Checkliste ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Bewertung

Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Da es sich jedoch um den oben beschriebenen Lastraum handelt, sollte ein möglichst hoher Begrünungsgrad und eine minimierte Versiegelung angestrebt werden. Hierzu trägt unter anderem auch die großzügige Grünfläche mit integriertem Spielbereich zentral im Plangebiet wie auch die Festsetzung zur Freihaltung der Vorgartenbereich von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen bei. Es ist vorgesehen, auf der Grünfläche bzw. im öffentlichen Straßenraum durch Baumpflanzungen einen zumindest teilweisen Ersatz für die entfallenden Gehölze herzustellen.

Da die Fläche zukünftig einer Nutzung mit einer ähnlichen Flächeninanspruchnahme und einer ähnlichen Nutzungsintensität zugeführt werden soll, sind keine erheblichen Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Durch die offene Bauweise wird der Luftaustausch weiterhin gewährleistet, allerdings in eingeschränkter Form.

Durch die Nahwärmeversorgung mittels KWK-Anlage wird ein positiver Klimaschutzbeitrag geleistet. Die überbaubaren Flächen wie auch die möglichen Dachformen bzw. Firstrichtungen bieten einen ausreichend großen Spielraum zur Nutzung solarer Energieformen.

Maßnahmen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Vorranggebiete zur Versorgung mit Fernwärme. Da das Plangebiet eine kompakte Wohnbaulanderschließung vorsieht, bietet es sich daher aber optimal für eine verbrauchernahe Energiebereitstellung (Nahwärmeversorgung) an. Durch eine zentrale Energieversorgung kann die Effizienz bei der Ausnutzung der primären Energieträger maßgeblich erhöht werden. Hieraus ergibt sich eine direkte positive Wirkung auf den Ressourcenverbrauch und den CO₂-Ausstoß, d.h. es führt zur Reduktion von Emissionen. Daher wurde im Plangebiet eine Fläche für die Energieversorgung festgesetzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten einen ausreichenden Spielraum zur privaten Nutzung von Solarenergie.

Ein Erhalt der vorhandenen Gehölze und Bäume im Randbereich des Plangebietes kann im Rahmen der Baumaßnahmen angestrebt werden. Auf eine konkrete Festsetzung wurde verzichtet, da das Plangebiet z.T. niedriger als die umliegenden Grundstücke liegt und eine adäquate Abstützung zu Nachbargrundstücken bzw. öffentlicher Verkehrsfläche langfristig gewährleistet sein muss.

Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung, z.B. die Nutzung von Solarenergie oder die Bepflanzung von Garagendächern, wurden nicht zwingend festgesetzt, aber ausdrücklich im Begründungstext als grundsätzlich zulässig bzw. ökologisch wünschenswert aufgeführt.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

Aspekt Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Mülheimer Umweltzone des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet, Teilplan West, von 2011.

Derzeit aktuelle Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen im Stadtgebiet weisen nicht auf lufthygienische Belastungspunkte im Plangebiet hin.

Bewertung

Da die Fläche zukünftig einer Nutzung mit einer ähnlichen Flächeninanspruchnahme und einer ähnlichen Nutzungsintensität zugeführt werden soll, sind keine erheblichen Veränderungen der lufthygienischen Situation zu erwarten. Aufgrund des geringen zusätzlichen Fahrzeugaufkommens sind keine gravierenden Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zu erwarten. Aufgrund der Planung werden zukünftig zusätzliche Emissionen durch Hausbrand erfolgen. Grenzwertüberschreitungen sind jedoch weiterhin nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Gesonderte lufthygienische Untersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

1.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Eine Schutzwürdigkeit von Bauten oder ein Verdacht auf archäologische oder prähistorische Bodenfunde im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt.

Bewertung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind derzeit nicht zu erwarten.

Maßnahmen

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

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

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

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Jedoch handelt es sich um bereits heute stark anthropogen geprägte und großflächig versiegelte Bereiche. Da die Böden nicht für eine Versickerung geeignet sind, ist eine Rückhaltung und Ableitung des auf den geplanten versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation erforderlich.

Durch das neue Wohnquartier werden im Bereich der Hausgärten neue Grünstrukturen entstehen, so dass andere Pflanzenarten im Plangebiet auftreten werden. Diese bieten Tieren neue Lebensräume bzw. Ersatz für die heutigen Strukturen. Da kein vollständiger ökologischer Ausgleich des errechneten Eingriffspotentials im Plangebiet möglich ist, wird eine externe Fläche aus dem Ökokonto angerechnet. Hierbei handelt es sich um zwei Streuobstwiesen in passend ausreichender Größe im Bereich „Wöllenbeck 85“, die in den letzten beiden Jahren privat angelegt wurde und die ins städtische Ökokonto übernommen wurde. Der Eingriff auf einem privaten Grundstück wird über eine Ersatzgeldregelung in Höhe von 3.135 € ausgeglichen und der Ausgleich ebenfalls im o.g. Bereich durchgeführt.

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingestuft. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des vom Rat der Stadt beschlossenen „Perspektivkonzept Fußball“ sind derzeit keine Planungsalternativen erkennbar. Die Trennung der Nutzungen „Wohnen“ und „Sport“ erscheint aufgrund der vorhandenen Konfliktpotentiale sinnvoll und langfristig notwendig, um auch den Sportvereinen nicht immer stärkere Beschränkungen auferlegen zu müssen.

Die Voraussetzung zur Verlagerung des Vereinssports wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bezirkssportanlage Hardenbergstraße – T 4“, welches die rechtliche Grundlage zur Einrichtung einer neuen Bezirkssportanlage in Heißen bildet, geschaffen.

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

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die flächendeckende Erfassung der Biotop- bzw. Nutzungstypen erfolgte im Frühjahr 2012 und im Frühjahr 2013 nach der Bewertungsmethode "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen" (Stand Mai 2001). Im Jahr 2014 wurde der LBP der geänderten Planung angepasst.

Um für das Plangebiet das Vorkommens planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurde im Frühjahr 2012 eine Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung) durchgeführt. Diese wurde im Jahr 2014 auf die rechtlich geänderten Anforderungen hin aktualisiert.

Die Lärmemissionen und -immissionen wurden für den Verkehrslärm in einer schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2013 ermittelt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (*Schallschutz im Städtebau*), der DIN 4109 (*Schallschutz im Hochbau*) und der 16. BImSchV (*Verkehrslärmschutzverordnung*) bewertet.

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen mehrerer orientierender Gefährdungsabschätzungen mit entsprechenden Bohrungen beprobt und gemäß BBodSchV analysiert und bewertet. Untersuchungsgegenstand war hier auch die Bodenbeschaffenheit hinsichtlich ihrer Versickerungsfähigkeit.

Zur Beurteilung des Klimas wurde die städtische Klimaanalyse von 2003 herangezogen. Darüber hinaus wurde die Checkliste „Bauen und Klimaschutz“ zur Beurteilung des Vorhabens genutzt. Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde zudem der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 herangezogen. Der Luftreinhalteplan basiert auf Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Dargestellt sind das Messnetz, Berechnungen des Straßennetzes (Grobscreening) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub sowie Auswertungen zu Verursacheranteilen. Außerdem erfolgte die Beur-

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

Die hydraulischen Berechnungen zur Dimensionierung des Entwässerungsnetzes wurden zunächst mit der Kanalnetzberechnungssoftware ++SYSTEMS1 im instationären hydrodynamischen Verfahren durchgeführt. Die „medl“ führte die Bemessung der geplanten Kanäle mittels hydrodynamischer Kanalnetzberechnung durch. Dabei wurde das Kanalnetzinformationssystem KANAL++ mit dem Hydraulikmodul DYNA der Fa. Tandler.com GmbH verwendet.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

In unmittelbarer Nähe des Heißener Kernbereichs soll eine ehemalige Schulfläche sowie ein Sportplatzbereich für die eine Wohnbebauung aufgeschlossen werden. Im westlichen Randbereich des Plangebietes soll die vorhandene Wohnbebauung gesichert werden. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit integriertem Spielplatz und sichert die vorhandene Turnhalle inklusive einer baulichen Erweiterungsoption.

Tabellarische Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

SCHUTZGUT	BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN
Mensch	Aufschließung einer Brachfläche und Sportplatzfläche für Wohnbebauung, Auslastung der bestehenden Infrastruktur in Heißen Geringfügige Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge, Hausbrand und den Spielplatz Verlust von brachliegenden Flächen Anlegung einer öffentlicher Grünfläche / Verbesserung des Spielplatzangebotes Schaffung von Hausgärten
SCHUTZGUT	BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN
Tiere und Pflanzen	Verlust von Baum- und Strauchstrukturen
Boden	Versiegelung von Böden
Wasser	Größere Abwassermengen
Klima / Luft	Geringfügige Veränderung der lokalklimatischen Situation Keine erheblichen Veränderungen der gesamtklimatischen und lufthygienischen Situation
Orts- und Landschaftsbild	Keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch führt das Vorhaben zu einer geringfügigen Erhöhung der Immissionsbelastung durch Fahrzeuge und Hausbrand. Lärmbelastungen werden von dem beabsichtigten Spielplatz ausgehen, diese sind jedoch hinzunehmen. Da es sich um

einen relativ kleinen Bereich handelt, sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Die geringe Anzahl neuer Wohneinheiten lässt auch keine deutlich registrierbare Verkehrszunahme auf den das Plangebiet umgebenden Straßen erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die allgemeinen Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten. Das Spielplatzangebot verbessert sich durch den Bau des im Bebauungsplan festgesetzten Spielbereiches Typ B.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die Planung Änderungen gegenüber der heutigen Situation. Die neue Wohnbebauung führt zum dauerhaften Verlust von Baum- und Gehölzstrukturen. Im Bebauungsplan ist jedoch auf öffentlichen Flächen (Grünfläche/Spielplatz und Straßenraum) ein Mindestersatz hierfür in Form von 15 Bäumen herzustellen. Zudem werden auch in den neuen Hausgärten neue Bäum-, Gehölz- und Strauchstrukturen entstehen. Der übrige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft findet außerhalb des Plangebietes statt.

Die im Plangebiet zu erwartende Tierarten sind auf den Lebensraum im Siedlungsbereich des Menschen ausgerichtet. Es ist davon auszugehen, dass mobilere Arten in umliegenden Gärten und Grünflächen ausweichen und zudem nach Abschluss der Bebauung in den neuen Hausgärten ähnliche Habitatstrukturen vorfinden werden. Um generell die Brutzeiten der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu schützen, wird ein entsprechender Hinweis auf eine Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum September bis Oktober in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Versiegelung gegeben. Jedoch handelt es sich bereits heute um ein in weiten Teilen versiegeltes, stark anthropogen geprägtes Gelände. Bedingt durch die geringe Aufnahmefähigkeit des Untergrundes scheidet eine Versickerung aus. Zu der abzuleitenden Niederschlagsmenge kommen noch die neuen Hausabwässer dazu. Der Einfluss auf die Grundwasserbildung wird aber wegen der vorhandenen Bodenstrukturen eher gering sein.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaft und Erholung sind nicht zu erwarten, da es sich um ein kleineres Plangebiet und einen von Wohnbebauung umgebenden Bereich handelt. Eine geringfügige Erhöhung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren im angrenzenden Siedlungsraum ist nicht auszuschließen.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der sportlichen Nutzung, von geringer Bedeutung für die Erholungsfunktion der Allgemeinheit.

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

Bebauungsplan „Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“

Stadtbezirk: I
Gemarkung: Heißen

Checkliste Klimaschutz

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



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung - Auswahl von Baulandpotentialer				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/Planung	Bewertung
Lage des Plangebietes	z.B. bei Umnutzungen, Änderungen des RFNP/FNP			
Vorgenutzte Flächen und Böden	Flächenrecycling ist der Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen. Viele natürliche Böden haben eine bedeutende Kühlungsfunktion. Manche Freiflächen sind aufgrund Ihrer Lage und Beschaffenheit Kaltluftentstehungsgebiete bzw. liegen in Frischluftschneisen.	Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion für das Umfeld (--)	Innenentwicklung	+++
		Außenentwicklung (-)		
		Innenentwicklung (+)	Flächenrecycling (ehem. Schulgelände, Sportplätze)	
		Flächenrecycling / Bodenqualität – gering, sehr gering, keine (++)		
		Bodenqualität -hoch, sehr hoch, besonders hoch (--)	keine bes. schutzwürdigen Böden	
Bodenqualität –mittel (-)				
Exposition	Im Hinblick auf solare Energiegewinnung ist die Lage im Stadtgebiet von Einfluss. Hierbei sind mögliche Verschattung durch Topographie, Vegetation und vorhandene Baustrukturen und Straßenführung zu berücksichtigen.	Verschattung (-)	verschiedene Ausrichtung der Gebäude (überwiegend jedoch Nord-Süd-Ausrichtung)	+
		Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		
Abriss für Neubau	Abriss von Altbebauung und Ersatz durch energieeffiziente Neubebauung- Auswirkung auf CO ₂ Bilanz	Verbesserung der Energieeffizienz (+)	Altbestand der Schule wurde 2008/2009 abgerissen; neue Gebäude = anderer Gebäudetypus und Gebäudenutzung	+
Energieversorgung	Der angestrebte technische Baustandard und die angestrebte Effizienz der Versorgungsanlagen wirken sich positiv auf die	Fernwärmeanschluss möglich/ Lage innerhalb Fernwärmeverrangsgebiet (+)	nicht im Fernwärmeverrangsgebiet	+
		Lokales Wärmenetz i.V mit Kraft –Wärme Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)	zentrale Nahwärmeversorgung inkl. Umstellung Turnhalle v. Stromheizung auf Gas planungsrechtlich möglich	
		Solare Heizungsunterstützung optimal möglich (+)	B-Plan ist Angebotsplanung; Baustandards gem. rechtlichen Vorgaben, nicht detailliert regelbar	
		Innovative Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++)	grundsätzl. Prüfung f. Solaranlage künftigen Eigentümern freigestellt	
Lage zu nutzbarer Freifläche (Park, Spielplatz..)	Innenverdichtung und kompakte Baustrukturen führen zu einer hohen Dichte an Gebäuden und Einwohner und dem Wegfall von innerstädtischen Freiräumen. Umso wichtiger werden qualifizierte wohnraumnahe, fußläufig erreichbare Freiräume, die der Erholung und dem Spielen auch an sehr heißen Sommertagen dienen.	Qualifizierter Freiraum über 400m (-)	Grünfläche zentral im Plangebiet (ca. 0,1 ha) vorgesehen	+
		Qualifizierter Freiraum unter 400m (+)		
Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	Ein leistungsfähiger ÖPNV Anschluss sollte zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität in einer fußläufigen Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein	über 400m (-)	U-Bahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden (Haltestelle "Mühlenfeld" an Hingbergstraße)	+
		unter 400m (+)		
		Taktung Wochentag >20 Min (-)	Bushaltestelle u.a. an Fichtestraße	
		Taktung Wochentag < 20 Min (+)		

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung - Auswahl von Baulandpotentialer				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/Planung	Bewertung
Anschluss an das Straßennetz	Ein vorhandener leistungsfähiger Straßenanschluss sollte zur Verminderung der Versiegelungsrate und zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität die Potenzialfläche direkt erschließen.	Anschluss in 50m Entfernung nicht vorhanden (-)	Anschluss an übergeordnetes Straßennetz über "Auf der Wegscheid/ Fichtestraße/ Hingbergstraße" bzw. "Mühlenfeld" vorhanden Neue innere Erschließungsstraße erforderlich	+
Anschluss an ein ausgebautes Radwegenetz (Fußwege)	Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete.	Anschluss vorhanden (+)		+
		Anschluss nicht vorhanden (-)		
Nahversorgung	Im Umkreis von 500m sollte ein Nahversorgungszentrum vorhanden und fußläufig oder mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW Fahrten vermeiden.	Nahversorgungszentrum in 500 m nicht vorhanden (-)		
		Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+)	Nahversorgungszentrum Heißen sowie zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an Hingbergstraße div. Anbieter	+
		Anschluss nicht vorhanden (-)	Anschluss vorhanden; Verlagerung mit gleichzeitiger Attraktivierung der Fußwegeverbindung zur Hingbergstraße	+
Nähe zu Schulen und Kindergärten	Kindergärten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden.			
		Kindergarten in 1000 m nicht vorhanden (-)		
		Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-)		
		Kindergarten in 1000 m vorhanden (+)	div. vorh. (u.a. Hingbergstraße, Preisters Hof)	+
		Grundschule in 1000m vorhanden (+)	Heinrichstraße	+
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung - Auswahl von Baulandpotentialen				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/Planung	Bewertung
Plus/Minus	Anzahl			
Plus	14			
Minus	0			
Erläuterungen/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung	Das Vorhaben wird hinsichtlich der Auswahl an Baulandpotentialen insb. wg. Innenbereicherschließung und des durchgeführten Flächenrecyclings sowie durch die gute Erschließungs- und Versorgungssituation des Standortes als grundsätzlich positiv bewertet.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Die Planung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung aufgrund der Anregung von Anwohnern modifiziert, die vorgetragenen Änderungswünsche (insb. andere Mehrfamilienhausanordnung im Plangebiet, Verzicht auf Parkplätze zugunsten Erhalt Grünfläche) konnten Berücksichtigung finden. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Wiedernutzung der Fläche zum Zwecke der Wohnbaulanderschließung bestehen weiterhin nicht. Im Beteiligungsverfahren haben sich keine wesentlichen Bedenken ergeben, so dass keine Änderung der Planung erforderlich war. Der Satzungsbeschluss soll nunmehr gefasst werden.			

Schritt 2: Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung - Planungsvoraussetzungen, städtebauliche und energetische Ziel				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Besitzverhältnisse	Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energetischen Standards. Baugebiete in der Hand eines Investors bieten ebenfalls Steuerungsmöglichkeiten. Bei vielen Einzeleigentümern ergeben sich kaum noch Steuerungsmöglichkeiten.	Viele Einzeleigentümer (0)	Neubaugebiet noch weitgehend im städtischen Besitz; Verkauf an einen Investor (mit Ausnahme eines Privatgrundstückes) zur Realisierung der Bebauung	++
		Baugebiet in der Hand eines Investors/ Eigentümers (+)		
		Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++)		
Art des Bebauungsplanes	Je nach Auswahl der Art des Bebauungsverfahrens gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt. Diese liegen in der grundsätzlichen Auswahl der Planungsalternativen, der Realisierung bautechnischer und versorgungstechnischer Standards	Bebauungsplan (0)	Bebauungsplan	0
		Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+)		
		Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++)		
Städtebauliche Dichte	Der Heizwärmebedarf wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Beschrieben werden kann diese durch das A/V Verhältnis, das die Oberfläche der thermischen Gebäudehülle im Verhältnis zum beheizten Volumen beschreibt. Je höher der Anteil gebundener Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf.	Freistehende Einfamilienhäuser (-)	Doppelhäuser (ca. 14) Reihenhäuser/Kettenhäuser (ca. 16) 2 kompakte zweigeschossige Häuser (für ca. 10 Wohnungen)	+
		Doppelhäuser (0)		
	Planungsvoraussetzungen mit größeren möglichst kubischen Einheiten sind günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt meistens auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad	Reihenhäuser und Kettenhäuser (+)		
		Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)		
Bautechnischer Standard	Der Mindeststandard der geltenden Energieeinsparverordnung legt die Untergrenze des bautechnischen Standards fest, Null- und Plusenergiehäuser das Optimum.	Gesetzlicher Standard (0)	Gesetzlicher Standard, Realisierung in Passivbauweise im Rahmen der Festsetzungen möglich	0
		Verbesserter Energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+)		
		Passivhausstandard (++)		
		Null- oder Plusenergiehaus (++)		

Schritt 2: Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung - Planungsvoraussetzungen, städtebauliche und energetische Ziel				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Energieversorgung	Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sehr sinnvoll, insbesondere im Altbaubereich. Der Bedarf sollte im innovativen Neubaubereich aber geprüft werden.	Fernwärme (+)	Lokales Nahwärmenetz möglich	+
		Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)		
		Erneuerbare Energien (++)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/Minus	Anzahl			
Plus	4			
Minus	0			
Erläuterungen/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung	Das Plangebiet ist noch überwiegend in städtischem Besitz. Daher können auch angestrebte energetische Ziele ggf. über das Ausschreibungsverfahren anvisiert werden . Basis hierfür ist auch das erstellte Energiekonzept. In den textlichen Festsetzungen sind Regelungen hinsichtlich energetischer Haupt- und Nebenanlagen getroffen. Im Gebiet ist überwiegend eine Baustruktur aus Doppel- und Reihenhäusern geplant. Aus Gründen des Heizwärmebedarfs wäre eine noch kompaktere Bauweise günstiger. Durch die angestrebte Bauweise wird jedoch gewährleistet, dass sich das Bauvorhaben in die umliegende Gebäudestruktur integriert. Durch die geringere städtebauliche Dichte läßt sich ein höherer Grünanteil realisieren. Die Anlage privater Grünflächen trägt wesentlich zum Grünanteil eines Gebietes bei und ist bei einer dichterem Bauweise schwerer zu realisieren.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Die Realisierung der angestrebten energetischen Ziele erfolgt erst in der Bauphase. Für das Planvorhaben sind die erforderlichen Vorarbeiten erfolgt.			

Schritt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung - Städtebaulicher Entwurf/Vorentwurf				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Kompaktheit der Gebäude	Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird direkt durch die Kompaktheit bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objektes ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Der Jahresheizwärmebedarf ist i.d.R. um so geringer. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen – das A/V- Verhältnis als geeigneter Maßstab dienen kann.	Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)	2 mehrg. kompakte Baukörper (ca. 10 WE)	++
		RH 2-3 geschossig und 30m – 50m Zeilenlänge (+)	Reihenhäuser, 2-geschossig (ca. 12, ca. 12 WE)	+
		Kettenhäuser (0)	Kettenhäuser, 2-geschossig (ca. 5, ca. 5 WE)	0
		DH, 2 geschossig (0)	Doppelhäuser, 2-geschossig (ca. 14 , ca. 28 WE)	0
		EFH, freistehend, 2 geschossig (-)		
		EFH, freistehend, 1 geschossig (--)		
Ausrichtung der Baukörper	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie.	Hauptfassade N (--)		
		Hauptfassade O oder W (-)		
		Hauptfassade SO/SW (+)		
		Hauptfassade S (++)		
Dachform / Neigung / Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine Dachneigung von ca. 40 Grad i.d.R. optimal. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung mittels Solarthermie können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht.	Ausrichtung Nord (--)		
		Ausrichtung O/W (-)	ca. 9 Doppelhäuser in West-Ost-Ausrichtung	-
		Ausrichtung Süd (++)		
		Dachneigung 40 (-60) Grad (+)	zw. 38-45° Dachneigung geplant	+
Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Hoch (-)		
		Mittel (o)		
		Gering (+)	gering, ausreichend große Grundstücke, Gebäude max. 2-geschossig	+

Schritt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung - Städtebaulicher Entwurf/Vorentwurf				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Energieversorgungskonzept	Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EEWärmeG).	Energieversorgungskonzept nicht vorhanden (--)		
		Energieversorgungskonzept vorhanden (+)	Energiekonzept vorhanden	+
		Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über vorgeschriebenem Standard (++)		
Grünkonzept	Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden).	Grünkonzept nicht vorhanden (-)	Grünkonzept nicht vorhanden	-
			LBP und Artenschutz liegt vor	
		Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte berücksichtigt (+)		
Versiegelung	Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen.	Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--)		
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)		
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+)	Versiegelungsgrad ca. 54 %	+
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/Minus	Anzahl			
Plus	7			
Minus	2			
Erläuterungen/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung	Aufgrund der gewählten Erschließungsvariante, die sich auch aus den vorhandenen Zwängen (wie z.B. Bestand Turnhalle, möglichst geringer Erschließungsstraßenaufwand etc.) ergab, sind nicht alle Gebäude optimal in südliche Richtung ausgerichtet. Unter Abwägung verschiedener Gesichtspunkte (Städtebau, Ökologie, Wirtschaftlichkeit etc.) soll das bestehende städtebauliche Konzept jedoch weiterverfolgt werden. In den Wohngebieten soll überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 erzielt werden. Insgesamt ergibt sich der höhere Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet durch die div. Verkehrsflächen, GaAragen mit Zufahrten und die Sportanlagenfläche. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann der endgültige Versiegelungsgrad nur geschätzt werden.			

Schritt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung - Städtebaulicher Entwurf/Vorentwurf				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/ Planung	Bewertung
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Im Beteiligungsverfahren haben sich keine wesentlichen Bedenken ergeben, die zu einer Änderung des Planentwurfes geführt hätten. Der Satzungsbeschluss soll nunmehr gefasst werden.			

Schritt 4: Klimaschutz und Klimaanpassung - Bebauungsplan			
Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzungen zu Art (reine Wohngebiete - WR, allgemeine Wohngebiete - WA, ...) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO	Festlegung der überbaubare Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	WR, GRZ 0,3 überwiegend (0,4 wg Reihemittelhäuser) II-geschossig max.
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO	Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit.	Baugrenzen
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Bedachungsmaterialien und -farben etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW	Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren, möglichen Zielkonflikt mit Dachbegrünung lösen	Satteldach, Pultdach oder Flachdach (flachgeneigtes Dach) Dachneigung zw. 38° und 45°
<u>Festsetzungen zur Freiflächennutzung:</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 4, 10, 14, 15, 16, 18, 20 und 25 BauGB	Vermeidung von unerwünschten Verschattungen, aber auch zur „Durchgrünung“ von Siedlungen oder zur Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen	Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen überwiegend (Ausnahme: Bestand Mühlenfeld) nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in dafür festgesetzten Flächen; Tiefgaragen im WR1 und WR2 (Mehrfamilienhäuser) zulässig Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit integriertem Spielplatz In öffentlicher Grünfläche und entlang der öffentlichen Straßen findet z.T. der Ausgleich für entfallende Bäume/Grünstrukturen etc. statt
Festsetzen von Tiefgaragen			
Festsetzen der Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen (außerhalb oder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)			
Festsetzen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihrer Nutzung			
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen			
Festsetzen von Wasserflächen			
Festsetzen von Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen			
Festsetzen der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen			
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3			
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser			
Festsetzen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 21, BauGB	CO ₂ Minderung- Energetische Stadtentwicklung gezielt verfolgen.	Empfehlung Energiekonzept folgen
Festsetzungen für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB	Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	keine Festsetzung
Festsetzungen zum Einsatz Erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	Einsatz erneuerbarer Energien. Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	keine Festsetzung

Schritt 4: Klimaschutz und Klimaanpassung - Bebauungsplan			
Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Evt. sind Ausnahmen zuzulassen oder Zulassung als Nebenanlagen	§§ 1-11 und 14 BauNVO	Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	Steuerung einer zentralen KWK-Anlage auf Versorgungsfläche oder in Sporthalle durch reglementierende Festsetzungen (Ausschluss von KWK-Anlagen in WR-Gebieten); andere energetische Nebenanlagen zulässig
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes			
Erläuterungen Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die auch dem Klimaschutz dienen. Im Plangebiet wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Geschossen angestrebt. Eine Verschattung der Dachflächen kann durch diese Festsetzung eingeschränkt werden, so dass grundsätzlich Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie bestehen (Prüfung im Einzelfall wird empfohlen). Die Wahl der Dachform lässt ebenfalls eine Option zur Nutzung dieser Energieform. Die städtebauliche Dichte der Bebauung und der Umfang der Versiegelung werden über zeichnerische Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl begrenzt. Insgesamt wird eine niedrige Grundflächenzahl mit 0,3 (Ausnahme: bei den im Süden gelegenen Reihenhäusern aufgrund der notwendigen GRZ der Reihemittelhäuser) festgesetzt. Hierdurch wird ein großzügiger Grün- bzw. Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken erreicht (GRZ 0,3, max. Überschreitung von 50 % für Garagen mit Zufahrten etc. d.h. max. 45 % des Grundstücks dürfen versiegelt sein). Zusätzlich trägt die großzügige öffentliche Grünfläche (rd. 0,1 ha) mit integriertem Spielbereich zur Durchgrünung des neuen Quartiers bei. Der vermutlich weitgehende Verlust der vorhandenen Grünstrukturen kann hiermit teilweise ausgeglichen werden.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten? Die Möglichkeiten zur Regelung hinsichtlich der Ziele des Energiekonzeptes auf der Grundlage des Baugesetzbuches wurden ausgeschöpft. Es sind im Beteiligungsverfahren keine wesentlichen Anregungen, die eine Änderung des Planes erforderlich gemacht hätten, eingegangen. Der Satzungsbeschluss soll nunmehr gefasst werden.			

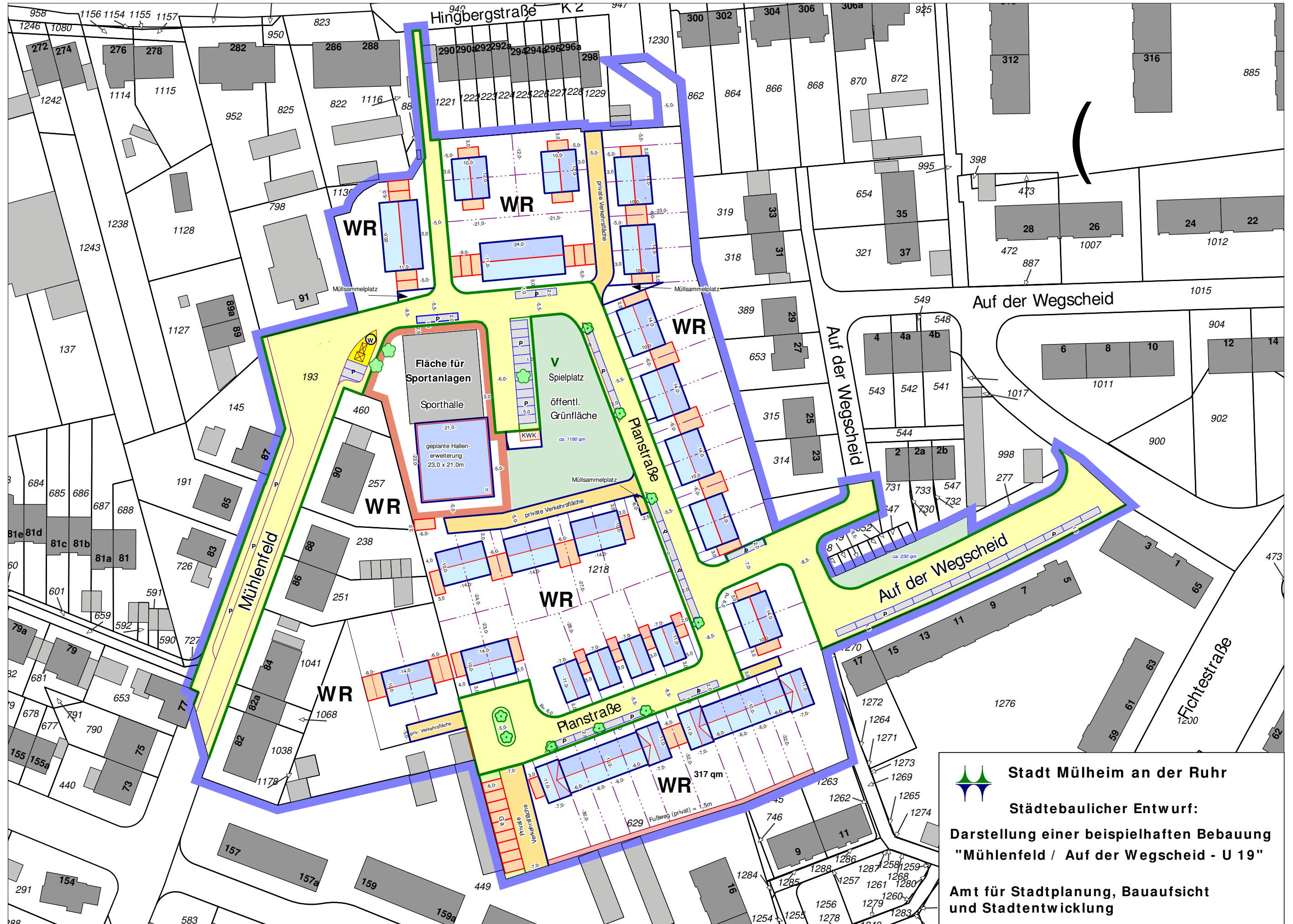
Schritt 5: Klimaschutz und Klimaanpassung - Vertragliche Regelungen		
Art des Vertrages		
Erschließungsvertrag	ja	
Städtebaulicher Vertrag	ja	
Kaufvertrag	ja	
Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
Energieeffizienz/Realisierung baulicher Standards	Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf erfüllt?	noch keine Aussage möglich (B-Plan = Angebotsplanung)
	Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf in Bezug zur EnEV erfüllt?	
	Bauliche Standards gehern über aktuelle Energieeinsparverordnung (ENEV) hinaus ?	
Effiziente Energieversorgung	Liegt ein Energiekonzept mit Wirtschaftlichkeitsanalyse vor ?	ja
	Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder gebäudeweise Versorgung)	KWK-Anlage möglich
	Festlegung Wahl des Energieträgers	nein
	Festlegung effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme/Kälte	nein
	Versorgungsflächen und -leitungen sichern	Verlegung in öffentlichen Flächen geplant
	Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen	
	Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung	nein
Umsetzung/Sicherung	Bindung an die konzeptionellen Ziele (Energieeffizienz, Energieversorgung, Klimaanpassung)	
	Selbstverpflichtung Controlling/ Monitoring / Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung)	
	Teilnahme an Förderprogrammen	

Schritt 5: Klimaschutz und Klimaanpassung - Vertragliche Regelungen		
Maßnahmen zur Klimaanpassung	Bewirtschaftung des Regenwassers	nein
	Dachbegrünung	
	Beschattung versiegelter Bereiche	
	Entwicklung und Erhaltung von Grünflächen	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes		
Erläuterungen Da sich das Plangebiet weitgehend noch in städtischer Hand befindet, können ggf. hinsichtlich der Angebote der Investoren im Rahmen des Bieter-/Vergabeverfahrens klimaspezifische Ziele unterstützt werden. Eine Beratung der künftigen Eigentümer durch den Investor oder andere kompetente Stellen wäre wünschenswert.		
Gesamtbewertung des Projektes Im Hinblick auf eine klimaenergetisch optimierte Bebauung kann das Planvorhaben als grundsätzlich positiv bewertet werden. Zwangspunkte bei der Erschließung etc. bedingen eine nicht zu 100%-optimale Stellung der künftigen Baukörper. Durch die vorhandene Infrastruktur (Straßen, ÖPNV, Versorgung mit Gütern, soziale Einrichtungen in Heißen etc.) eignet sich das Plangebiet hervorragend für eine Innenbereichsentwicklung durch Wohnbebauung. Die gewählten Festsetzungen tragen dazu bei, dass die geplante Bebauung möglichst klimaenergetisch optimiert realisiert werden kann. Da sich das Plangebiet weitgehend noch in städtischer Hand befindet, können ggf. im Kaufvertrag noch Regelungen vereinbart werden, die über das hinaus gehen, was auf der Ebene der Bauleitplanung möglich ist.		

Schritt 5: Klimaschutz und Klimaanpassung - Vertragliche Regelungen

Was ist bei zukünftigen Projekten zu beachten?

Auch bei zukünftigen Projekten sollten die klimaenergetisch Aspekte bei der Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs für eine neues Quartier beachtet werden (Stellung/Ausrichtung der Gebäude, Aussagen zur künftigen Energieform/-nutzung etc.).





Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Bebauungsplan

Anlage 13 zur Drucksache
Nr.: V 15/0545-01

"Mühlenfeld / Auf der Wegscheid - U 19"

Gemarkung: Heißen

Flur: 3

Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt nebst Begründung und Umweltbericht.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011. (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307)

Stand: 10.2014

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
- WR** Reines Wohngebiet
 - Fläche für Sportanlagen
 - Sportanlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0.4** Grundflächenzahl
 - II** als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- OK max. 109.0 m höchstzulässige Gebäudehöhe Oberkante über NHN

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung Fußweg
- private Verkehrsfläche

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz (Spielbereich B)

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Firstrichtung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Kraft-Wärme-Kopplung
- Wertstoffsammelstelle
- Müllsammelstelle

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (siehe textliche Festsetzungen)
- Altlasten und Bodenbelastungen gem. § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- Geschosszahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Stützmauer
- empfohlene Aufteilung der Nutzung
- empfohlene öffentliche Parkflächen
- empfohlener Standort eines Baumes
- Messungslinie
- Höhenpunkt m über NHN
- zukünftig entfallend

Bebauungsplan „Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Heißen

Zusammenfassende Erklärung

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



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.	Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	8
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	9
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung	13
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung.....	16
3.5	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.....	18
3.6	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung	20
4.	Planungsalternativen	21

1. Vorbemerkungen

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche sowie im öffentlichen Straßenraum) sowie durch die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche im Bereich „Wöllenbeck“ mit 6.275 m² ausgeglichen werden kann.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem können die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Umweltauswirkungen minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** ist als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des *Verkehrslärms* festzuhalten, dass im Plangebiet keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Durch eine konventionelle massive Bauweise werden die Anforderungen bei der Neubebauung in der Regel bereits eingehalten. Auch für die Bestandsbebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Bestandsbebauung entfallen nach Aufgabe des Sportplatzes die bisher aus dieser Nutzung resultierenden *Lärm- und Lichtimmissionen*.

Ein zeitweises Belästigungspotential durch *Fluglärm* ist nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass durch eine entsprechende Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster etc.) hierauf reagiert werden kann.

Das Plangebiet wird künftig ein Wohnquartier darstellen. Hier bietet neben den privaten Hausgärten auch die zentrale öffentliche Grünfläche die Möglichkeit der *Regeneration*.

Die *Abfallentsorgung* des Quartiers ist gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll ein Spielbereich „B“ errichtet werden. Hiermit wird das *wohnungsnahe Spielflächenangebot* erweitert und auch ein adäquater Ersatz für die entfallene Spiel- und Bewegungsfläche des ehemaligen Schulhofes geschaffen.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende *Achtungsabstände* zu störfallanfälligen Betrieben vor.

- Ebenfalls wurden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sowie die Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** untersucht. Bei dem im Nordosten des Mülheimer Stadtgebietes, im Stadtteil Heißen, liegenden ca. 3 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die von Wohnbebauung entlang der Straße „Mühlenfeld“ im Westen, der „Hingbergstraße“ im Norden, der Straße „Auf der Wegscheid“ im Osten und entlang der Straße „Buggenbeck“ im Süden begrenzt wird. Bereiche insbesondere im Nord-Osten des Plangebiets waren Bestandteile der Ziegelei „Auf der Wegscheid/Hingbergstraße“. Unter Teilen des Plangebiets ist der Bergbau umgegangen. Das Areal wurde zuletzt im nördlichen Teil als Schulgelände, der südliche Teil als Sportplatz (Fußball/Ascheplatz und Tennisplätze) genutzt. Die Schulgebäude wurden bereits in den Jahren 2008 und 2009 abgerissen. Der Sportplatz soll an dieser Stelle aufgegeben werden. Als Ersatzstandort dient an der „Hardenbergstraße“ eine neue Bezirkssportanlage. Bei dem Gelände handelt es sich somit um ein weitgehend ebenes Areal, mit starker anthropogener Überprägung und hohem Versiegelungsanteil. Am östlichen Plangebietsrand sind zusammenhängende Grünstrukturen vorhanden. Hinzu kommen Einzelgehölze im Plangebiet. Im westlichen Teil des Plangebietes stellen die Gärten der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „Mühlenfeld“ ebenfalls Grünbereiche dar.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „*Tiere*“ sind die artenschutzrechtlichen Belange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Ergebnis dieser Prüfung war, dass von den planungsrelevanten Fledermausarten ein Vorkommen der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus innerhalb des Plangebietes nicht ausge-

geschlossen werden kann. Die älteren Bäume können Ruhestätten für beide Arten beherbergen. Das gesamte Gebiet kommt zudem als Teil des Nahrungshabitates in Betracht. Zudem kann ein Brutvorkommen des Kleinspechtes in den älteren Bäumen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Kleinspechte nutzen neben Waldflächen auch Parkanlagen, alte Villen- oder Hausgärten zur Brut, wenn geeignete Bäume vorgefunden werden. Für einige planungsrelevante Vogelarten kann das Gebiet als Teil des Nahrungshabitates fungieren.

Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine planungsrelevanten Arten beobachtet. Das Entfernen der vorhandenen Bäume im Plangebiet kann zur Zerstörung potenzieller Spechtbruthöhlen bzw. potentieller Fledermausquartiere und einem damit verbundenen Individuenverlust führen. Durch die im Rahmen der Artenschutzprüfung vorgesehenen Maßnahmen (Beschränkung der Fällzeiten) kann eine baubedingte Tötung von Individuen jedoch ausgeschlossen werden. Populationsrelevante Beeinträchtigungen sind deshalb für diese Arten nicht zu erwarten, ebenso sind keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten anzunehmen. Sollten sich trotz der Maßnahmen (Fällzeitbeschränkung, gesichert durch textliche Festsetzungen) in Einzelfällen Quartierverluste für Fledermausarten ergeben, so ist dennoch nicht mit einem Verlust der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu rechnen. Durch das Vorhaben wird zudem eine Teilfläche Jagdhabitate von Fledermäusen teilweise in Anspruch genommen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen nur dann dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wenn durch den Verlust der Gebiete die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Da die Jagdhabitate der betroffenen Arten deutlich größer als die durch das Bauvorhaben beanspruchten Flächen sind, ist ausgeschlossen, dass durch das Vorhaben wesentliche Habitatbestandteile verloren gehen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die randlichen Gehölzstrukturen bieten zahlreichen im Siedlungsraum vorkommenden Kleinsäugetern (z.B. Igel, Eichhörnchen) und verschiedenen Vogelarten (z.B. Rotkehlchen, Buchfink, Heckenbraunelle) wichtige Rückzugsräume. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Gehölzverlust wird in erster Linie ein Teil eines innerstädtischen Lebensraumes für verschiedene, im Siedlungsraum vorkommende Tierarten beansprucht. Von der Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit überwiegend Arten betroffen, die nicht gefährdet sind und sich derzeit in Nordrhein-Westfalen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen wird ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibien bzw. Reptilienarten innerhalb des Vorhabengebietes ausgeschlossen.

Für die Betrachtung des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der die vorhandenen ökologischen Strukturen und geschützten Bäume nach der Baumschutzsatzung erfasst und bewertet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelungen wurden ermittelt und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Das nördliche Plangebiet wird durch eine große Brachfläche mit Einzelbäumen und randlichen Gehölzstrukturen geprägt. Östlich begrenzt eine Baumhecke die Brache. Im Nordwesten stockt eine Gehölzgruppe an die sich Richtung Sporthalle eine geschnittene Hecke anschließt. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Sport- und Tennisplätze sowie ein Vereinsheim mit angrenzendem Parkplatz. Die zwischen den Sportplätzen liegenden Flächen sind mit Rasen eingesät. Am östlichen und westlichen Rand stocken Baumreihen. Eine Gehölzreihe begrenzt den Sportplatzbereich nach Norden. Nördlich der Straße „Auf der Wegscheid“ stockt ein heimischer, z.T. älterer Baumbestand. Im Westen ist der Boden mit Efeu bewachsen. Die östliche Teilfläche ist mit Rasen eingesät und wird regelmäßig gemäht. Die an der Straße „Mühlenfeld“ liegende Wohnbebauung ist von strukturarmen Vor- und Hausgärten umgeben.

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend intensiv genutzte, teilweise vegetationslose Flächen in Anspruch genommen. Darüber hinaus gehen vor allem in den Randbereichen des Plangebietes verloren. Es handelt sich dabei um Hecken, Baumreihen und -gruppen sowie Einzelbäume, die sich bis auf wenige Ausnahmen aus heimischen Laubbäumen zusammensetzen. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund des Nutzungskonzeptes nicht möglich.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden im Plangebiet mind. acht mittelkronigen heimischen Laubbäumen innerhalb des Straßenraumes und mind. sieben groß- und mittelkronigen heimischen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche angepflanzt. Das verbleibende rechnerische Ausgleichsdefizit wird durch eine ökologische Aufwertung derzeitig ackerbaulich genutzter Flächen Bereich des Grundstücks Wöllenbeck 85 ausgeglichen.

Bei der Eingriffsermittlung wurde das Plangebiet in zwei Eingriffsbereiche unterteilt. Es handelt sich um städtische Flächen (Eingriffsbereich I) und private Gartenflächen (Eingriffsbereich II). Da die private Maßnahme unabhängig von der städtischen Fläche erfolgen kann, wurde hierfür die Höhe des Eingriffs gesondert ermittelt. Über die Durchführung des hierfür erforderlichen ökologischen Ausgleichs wurde ein Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Einige Grundstücke entlang der Straße „Mühlenfeld“ sind bereits bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, da es sich lediglich um bestandssichernde

Festsetzungen handelt. Diese Grundstücke wurden nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einbezogen.

Zahlreiche Bäume innerhalb des Plangebietes sind gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt. Für das Entfernen dieser Bäume ist eine Befreiung beim Amt für Umweltschutz einzuholen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind Auswirkungen auf das *Landschaftsbild* nicht zu erwarten.

- Für das **Schutzgut Boden** ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorliegen. Der weitaus größte Teil der Fläche ist heute befestigt bzw. versiegelt.

Aufgrund der Benzo(a)pyren-Gehalte in zwei Flächenproben im Nordwesten des Plangebietes sowie für den Bereich von drei Rammkernsondierungen im Südosten des Plangebietes konnte der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad „Boden – Nutzpflanzen“ nicht ausgeräumt werden. Daher erfolgt hier eine Kennzeichnung. Als Maßnahme müssen die derzeit vorhandenen Oberflächenbefestigungen entweder entfernt oder mit 60 cm Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, überdeckt werden. Erst bei Vorlage eines Nachweises durch einen geeigneten Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG kann die gesamte Plangebietesfläche ohne Einschränkung genutzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahmen die Oberflächenbefestigungen, wie Ascheplätze, Schotter und Schlacke etc. ohnehin entfernt werden und in den Hausgärten kulturfähiger Mutterboden eingebracht wird. Für angelieferten Boden sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der neu geplanten Bebauung und deren Zuwegung kann aufgrund der ungünstigen örtlichen Bodenverhältnisse keine Versickerung gemäß § 51a LWG NW gefordert werden. Dass eine ordnungsgemäße Entwässerung möglich ist, wurde mittels Entwässerungskonzept nachgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

- Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert hinsichtlich des **Schutzgutes Klima** insoweit darauf, als dass mit dem Plangebiet ein bereits nahezu vollständig versiegeltes bzw. anthropogen

überprägtes Gelände vorliegt, das für Wohngebäude umgenutzt werden soll. Es handelt sich zudem um eine Baumaßnahme in bereits bebautem Umfeld.

Bei der Planung wurden die Planungshinweise der Klimaanalyse, die für das Plangebiet ein „Stadtklimatop“ darstellt, weitgehend berücksichtigt.

Zudem wird im Plangebiet die Errichtung einer zentralen KWK-Anlage zur Versorgung des Gebietes mit Nahwärme durch die Festsetzung einer zentral gelegenen Versorgungsfläche ermöglicht. Textliche Festsetzungen flankieren die Nutzung dieser Energieform im Plangebiet. Dies basiert auf den Ergebnissen eines Energiekonzeptes.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bieten einen ausreichend großen Spielraum, um energetische Aspekte (Ausrichtung, Dämmung, Solarnutzung etc.) bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigen zu können.

- Für das **Schutzgut Luft** sind durch die Planung, da die Fläche zukünftig einer Nutzung mit einer ähnlichen Flächeninanspruchnahme und einer ähnlichen Nutzungsdichte zugeführt werden soll, keine erheblichen Veränderungen der lufthygienischen Situation zu erwarten.
- Kultur- und Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist daher nicht betroffen.

Der Umweltbericht zeigt, dass bei der Realisierung des vorliegenden Plankonzeptes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

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

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 24.05.2012, Planungsausschuss am 26.0.2012), zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 28.04.2014, Planungsausschuss am 06.05.2014) sowie zum erneuten Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 06.11.2014, Planungsausschuss am 11.11.2014) des Bebauungsplanes „Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“ durchgeführt.

Parallel zum Auslegungsbeschluss erfolgte der Beschluss über die Neuabgrenzung des Plangebietes. Im Norden wurde das Plangebiet um eine Fläche für ein Leitungsrecht (Sicherung der Entwässerung) erweitert, im Osten wurde die Verkehrsfläche „Auf der Weg-

scheid“ im Einmündungsbereich der neuen Planstraße zur Sicherung bzw. Neuregelung der Erschließung in das Plangebiet mit einbezogen.

Die während

der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.08.2012 bis 14.09.2012, Öffentlichkeitsversammlung am 30.08.2012, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 14.08.2012 bis 20.09.2012),

der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.06.2014 bis 10.07.2014, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 28.05.2014 bis 10.07.2014) und die während

der erneuten öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.12.2014 bis 23.01.2015, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 28.11.2014 bis 23.01.2015)

eingereichten Anregungen/ Hinweise wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Diskussionsfelder seitens der *Bürgerinnen und Bürger* angesprochen:

Verkehrliche Aspekte:

- *Alleinige Erschließung des Plangebietes über die Straße „Mühlenfeld“ oder zweiseitige Erschließung ohne Durchfahrtmöglichkeit*
- *Erschließung von der Hingbergstraße bei gleichzeitigem Verzicht einer Erschließung von „Auf der Wegscheid“*
- *„Gerechte“ Erschließungsvariante mit Entlastung der Anwohner „Auf der Wegscheid“, die jahrelang durch Sportplatz (Lärm, Licht, Parkdruck) beeinträchtigt wurden*
- *Künftige Verkehrsführung im Bereich „Auf der Wegscheid“ (Anliegerstraße?, Einbahnstraße? etc.)*
- *Nicht-Eignung der Straße „Auf der Wegscheid“ (zumindest in Abschnitten) für die Erschließung bzw. LKW*
- *Berücksichtigung vorhandener Garagenzufahrten im Bereich „Auf der Wegscheid“*
- *bisher unzureichendes Parkplatzangebot in der Straße „Mühlenfeld“ für die Nutzer der Turnhalle sowie Parkdruck in der Straße „Mühlenfeld“ durch Besucher der Kirchengemeinde*
- *Erhalt des Wendehammers am Ende der Straße „Mühlenfeld“*
- *zunehmende Verkehrsbelastung*
- *Straßenführung der neuen Planstraße (insb. entlang Bestandsgrundstücken „Auf*

der Wegscheid“) innerhalb des Plangebietes

Sonstige Aspekte:

- *Ankaufswunsch für einen städtischen Grundstücksbereich zur Errichtung von Stellplätzen*
- *zu große Bebauungsdichte*
- *Bergschäden*
- *Entwässerung des Plangebietes bzw. Auswirkungen auf bestehende Gebäude/Grundstücke*
- *Größe der Erweiterungsoption für die Turnhalle*
- *Einbeziehung des Wohngebietes „Auf der Wegscheid“ ins Plangebiet zur planungsrechtlichen Sicherung eines Reinen Wohngebietes*
- *Erhalt des Bewuchses im Plangebiet (insb. Randbereich/zur Straße „Auf der Wegscheid“)*
- *Fehlendes Grünflächenkonzept*
- *Einverständnis mit der Festsetzung einer neuen Bebauungsmöglichkeit auf einem Privatgrundstück*

Die Anregungen wurden wie folgt gewertet:

Verkehrliche Aspekte:

Die überwiegende Zahl der Anregungen betraf verkehrliche Aspekte, insbesondere den Anschluss der neuen Planstraße an die vorhandenen Straßen. Eine Erschließung an die Hingbergstraße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse wie auch der örtlichen Gegebenheiten (U-Bahn-Zugang, private Garagen/Stellplätze, Kreuzungsbereich etc.) nicht möglich. Es wurde ein Verkehrs- und Lärmgutachten beauftragt, dass drei andere Erschließungsvarianten,

- *beidseitig mit zwei unterschiedlichen Lagen der Einmündung der neuen Planstraße in die Straße „Auf der Wegscheid“*
- *sowie einseitig nur von der Straße „Mühlenfeld“ mit Fuß-/Radweg und Feuerwehrdurchfahrt zu „Auf der Wegscheid“,*

geprüft hat. Ergebnis war, dass sowohl unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur als auch unter dem Aspekt der Lärmbelastung alle drei Erschließungsvarianten realisierbar sind. Im Hinblick u.a. auf eine gerechte Verteilung der Lärmbelastung favorisierte das Gutachten eher eine beidseitige Anbindung der neuen Planstraße. Da dies auch dem stadtplanerischen Gedanken einer qualifizierten Ein- und Anbindung des neuen Wohnquartiers an die Umgebung entsprach, wurde diese Erschließungsform bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs zu Grunde gelegt. In Absprache mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau wurde künftig für den Abschnitt „Auf der Wegscheid 5-17“ ein Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Daher wurde das Bebauungsplangebiet zum nächsten Verfahrensschritt auch um diesen Bereich erweitert. Der Bereich „Auf der Wegscheid 4-4b bzw. 23-29“ soll als Einbahnstraße bestehen blei-

ben. Der Einmündungsbereich an der Stelle der heutigen Zufahrt zum Sportplatzgelände soll entsprechend seiner neuen Funktion umgestaltet werden. Private Garagenzufahrten werden hier beachtet.

Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs, der den Festsetzungen zugrunde liegt, wurde darauf geachtet, die neue Planstraße von der Bestandsbebauung bzw. deren Gärten abzurücken.

Der Wendehammer am Ende der Straße „Mühlenfeld“ wird in seinen heutigen Abmessungen als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Für die Turnhalle werden unmittelbar vor dem Eingang der Turnhalle rd. 12 neue Parkplätze eingeplant. Zusätzlich stehen im öffentlichen Straßenraum der neuen Planstraße weitere Parkplätze zur Verfügung. Das Parkplatzangebot wird daher als ausreichend angesehen.

Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass durch die Neuverkehre keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen oder Lärmbelastungen auf die Anwohner zukommen.

Sonstige Aspekte:

Neben den verkehrlichen Aspekten wurde auch der Wunsch geäußert, eine städtische Fläche anzukaufen, um dort private Stellplätze errichten zu können. Da diese jedoch unmittelbar an die Ruhebereiche des neuen Wohngebietes angrenzt hätten wurde ein Verkauf abgelehnt. Zudem hätte ein Verkauf die begradigte Führung des Fußweges zur Hingbergstraße zumindest erschwert.

Bürger wiesen ebenfalls darauf hin, dass eine zu große Dichte im städtebaulichen Entwurf vorliege. Dies wäre insbesondere im Hinblick auf den unter dem Plangebiet umgegangenen Bergbau als auch die Entwässerung des Gebietes problematisch. Die Dichte wird als für ein Wohngebiet im Ballungsraum als angemessen erachtet. Das Plangebiet wurde hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch den ehem. Bergbau untersucht. Es wurden umfangreiche Verfüllungen vorgenommen, so dass nunmehr für das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme einer kleinen Privatfläche, auf der heute bereits Garagen stehen und der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Wegscheid“) ein Standsicherheitsnachweis vorliegt.

Für die Entwässerung wurde mittels Entwässerungskonzept nachgewiesen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Die Erweiterungsfläche für die Turnhalle wurde an die aktuellen Größenanforderungen angepasst.

Das Plangebiet wurde um die öffentlichen Verkehrsflächen „Auf der Wegscheid“ zur Sicherung der Erschließung erweitert. Die umliegende Wohnbebauung wurde nicht einbezogen, da hier eine Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch möglich ist. Da hier keine größeren bebaubaren Freiflächen vorliegen, lag hier kein städtebauliches Erfordernis vor, diesen Bereich in den Bebauungsplan zu integrieren.

Es wurde kein eigenes Grünflächenkonzept erstellt, da mit Ausnahme der geplanten öffentlichen Grünfläche mit integriertem Spielplatz keine größeren öffentlichen Grünflächen

im Plangebiet vorhanden sein werden. Auf die Gestaltung der privaten Gärten hat die Stadt keinen unmittelbaren Einfluss. Die insbesondere am Rand des Plangebietes liegenden Grünbereiche wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan als nicht erhalten berechnet. Inwieweit ein Privateigentümer Teile des Bewuchses erhält, ist nicht vorhersehbar. es lag jedoch keine solche Wertigkeit des Bewuchses vor, die eine Festsetzung zum Erhalt rechtsicher begründbar gemacht hätte. Es wird davon ausgegangen, dass die neuen Bewohner ihre Freibereiche gärtnerisch gestalten werden und somit auch künftig bewachsene Flächen vorliegen werden. Im öffentlichen Straßenraum sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen.

In Abstimmung mit dem Privateigentümer wurde für sein Grundstück eine überbaubare Fläche festgesetzt, die die städtebauliche Konzeption auf den städtischen Flächen fortführt.

Von den Bürgern wurden auch Anregungen vorgebracht, die nicht auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden können (beispielsweise Führung des Baustellenverkehrs, Straßenzustand, Heckenschnitt, Befestigung der Grundstücksgrenze etc.). Soweit sie durch andere Ämter im Nachgang des Verfahrens berücksichtigt werden könnten, wurden die Informationen an die entsprechenden Fachämter weitergereicht.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz)*, wies auf den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet hin und empfahl, die unteren Umweltbehörden und die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beteiligen. Der Anregung wurde gefolgt.

Der *Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf* teilte einen Verdacht auf Kampfmittel mit. Die Fläche wurde daraufhin untersucht, Kampfmittel wurden nicht gefunden. Trotzdem wurden die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Verhalten bei Erdarbeiten im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26*, wies auf den Bauschutzbereich des Flughafens Essen/Mülheim sowie die ggf. vorhandene Belästigung durch Fluglärm hin. Es wurde ein entsprechender Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die *medl GmbH* wies auf den Klimaschutz hin. Sie teilte mit, dass das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes für die Fernwärme liegt. Es biete sich aber für eine verbrauchernahe Energiebereitstellung/Nahwärme an. Es wird für das Plangebiet und das nähere

Umfeld eine zentrale Kraft-Wärme-Kopplungsanlage zur Versorgung mit Wärme und Strom angeregt. Für konkretere Planungen stehe die medl zur Verfügung. Für ihre Gas-Leitungen im Plangebiet fordert die medl die Festsetzung von Leitungsrechten. Mit der medl wurde ein Energiekonzept erarbeitet. Die grundsätzlichen Aussagen flossen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Die Hinweise der *Feuerwehr/Vorbeugender Brandschutz*, wurden bei der Planung berücksichtigt (Straßenbreite etc.) bzw. im Anschluss an die textlichen Festsetzungen als Hinweis beigelegt.

Die vom *Amt für Umweltschutz* erhaltenen Hinweise und Anregungen (insb. Artenschutz und LBP, Entwässerungskonzept, Lärmschutz, Wertstoffsammelstelle, Monitoring) wurden in die Planung einbezogen.

Die *MEG* gab den Hinweis, dass die Straßendimensionierung die Andienung durch ein 3-achsies Müllfahrzeug berücksichtigen muss. Für die privaten Verkehrsflächen müssten Abholplätze für die Müllbehälter eingeplant werden. Den Anregungen wurde gefolgt.

Das *Amt für Verkehrswesen und Tiefbau/Untere Bodenschutzbehörde (Amt 66-4)* teilte mit, dass im Plangebiet Altablagerungen, Altstandorte bzw. gewerbliche/industrielle Standorte waren. Es wurden mehrere Gutachten zur Untersuchung der Bodenbeschaffenheit und hinsichtlich der Hydrogeologie erarbeitet. Ergebnis der Gutachten war, dass für Teilbereiche des Plangebietes der Gefahrenverdacht im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nicht ausgeräumt werden kann. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und durch textliche Festsetzungen flankiert. Der Grundstückskäufer muss sich vertraglich verpflichten, die Belastung auszuräumen. Auf Grund des Bodenaufbaus kann keine Versickerung gefordert werden. Im Entwässerungskonzept ist dies berücksichtigt.

Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im zweiten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, wurden von den Bürgern teils neue Anregungen mitgeteilt, teils die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erneut aufgegriffen.

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger angesprochen:

Verkehrliche Aspekte:

- *Verzicht auf die Senkrechtparkplätze im Bereich „Auf der Wegscheid 9-17“ zu Gunsten des Erhalts der vorhanden Grünfläche mit Bewuchs; kein Bedarf für diese Senkrechtparkplätze aus Sicht der Anwohner vorhanden; Beeinträchtigung der angrenzenden Garagen und Gärten befürchtet; Ausgleich im Bereich „Wöllenbeck“*

kommt nicht Gebiet zu Gute

- *Befürwortung des Zweirichtungsverkehrs im Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“: Schonung des Bereichs der engen Einbahnstraßenführung „Auf der Wegscheid 23-29“*
- *Ablehnung des Zweirichtungsverkehrs im Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“: Starke Belastung durch Verkehr und Lärm konzentriert auf diesen Abschnitt; vorhandene Verkehrsführung beibehalten; führt auch zur Verkehrsentschleunigung*
- *früher hohe Lärmbelästigung durch den Sportplatzbetrieb und künftig erneut hohe Lärmbelästigung durch Verkehr aus Neubaugebiet*
- *Erschließung des nördlichen Plangebietes für Feuerwehrfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert*

Sonstige Aspekte:

- *Lage/Abstand der Neubebauung zu Nachbargrundstücken/bestehender Bebauung; Art der Neubebauung (insb. Ablehnung von Mehrfamilienhäusern)*
- *Erhaltungsfestsetzungen für Bäume im Plangebiet möglich?*
- *Verlust von Bäumen im Bereich des Fußweges zur Hingbergstraße*
- *Berücksichtigung von Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen bei Umgestaltung des Einmündungsbereiches „Planstraße“ / „Auf der Wegscheid“, ausreichende Entwässerung sicherstellen*
- *Niederschlagswasser des Neubaugebietes nicht in den schon stark belasteten Kanal „Auf der Wegscheid“ einleiten*
- *Sicherung des Bodens im Bereich der U-Bahnhaltestelle hinsichtlich möglicher Bergbausenkungen*

Aspekte außerhalb der Ebene Bauleitplanung:

- *Befestigung/Sicherung der vorhandenen privaten Grundstücksgrenze zu den neuen Grundstücken (Höhenunterschied vorhanden)*
- *Regelung des Baustellenverkehrs; Umbau Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“ vor Neubaumaßnahme zur Abwicklung des Baustellenverkehrs über diesen Straßenabschnitt*

Die Anregungen wurden wie folgt gewertet:

Verkehrliche Aspekte:

Das Parkraumangebot wurde insbesondere auch aufgrund der Anregungen der Bürger im Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“ von der öffentlichen Auslegung zur erneuten öffentlichen Auslegung reduziert. Hierdurch konnte der vorhandene baumbestandene Grünstreifen fast vollständig erhalten werden. Die Prüfung des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau hatte die Einschätzung der Bürger bestätigt, dass auch ohne die entfallenden Senkrechtparkplätze ein ausreichendes Angebot in diesem Bereich vorhanden ist.

Am Zweirichtungsverkehr im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“ wird festgehalten. Die zwangsweise Umfahrung im Bereich der Häuser „Auf der Wagscheid 4a-b bzw. 23-29“ durch Beibehaltung der heutigen Einbahnstraßenregelung wird aufgrund der engen Straßenquerschnitte als die schlechtere Erschließungsvariante eingestuft.

Vor der öffentlichen Auslegung wurden mehrere Erschließungsvarianten durch einen externen Gutachter hinsichtlich der Verkehrsströme und Lärmimmissionen untersucht. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass durch die Neuverkehre keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen oder Lärmbelastungen auf die Anwohner zukommen. Zudem entfallen die – insbesondere auch am Wochenende auftretenden - bisherigen Belastungen durch den Sportplatzbetrieb.

Die Erschließungswege wurden im Zuge der Umplanung des nördlichen Plangebietes überarbeitet. Bedenken wurden seitens der Feuerwehr nicht geäußert.

Sonstige Aspekte:

Der städtebauliche Entwurf, der die stadtplanerische Grundidee für die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet, wurde im Verfahren mehrfach überarbeitet. Es wurde der Wunsch geäußert, in Heißen auch Eigentumswohnungen anzubieten. Da die eigenen Häuser insb. im Alter als zu groß empfunden werden. Daher wurde von der Einleitung des Bebauungsplanes zum nächsten Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung“ auf diesen Wunsch im Norden des Plangebiets reagiert. Hier wurden großzügigere überbaubare Flächen festgesetzt, die die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern ermöglicht hätten. Aufgrund der Anregungen, auf diese Mehrfamilienhäusern zu verzichten, wurde der nördliche Teil des Plangebietes nochmals verändert, indem insbesondere ein grundsätzlich für Mehrfamilienhäuser gedachter Plangebietsbereich nach Westen verschoben wurde. An die Bestandsbebauung im Norden und Osten des Plangebietes grenzen somit nur noch Bereiche für maximal zweigeschossige Doppelhäuser. Dabei berücksichtigt die Anordnung der überbaubaren Flächen, dass künftig die Gärten des Neubaugebietes möglichst den bestehenden Gärten zugeordnet werden.

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft wurde mittels eines landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt. Im Plangebiet wird zentral eine große öffentliche Grünfläche neu angelegt. In dieser Grünfläche müssen mind. 7, im künftigen öffentlichen Straßenraum mindestens 8 mittelkronige Bäume, angepflanzt werden. Somit findet ein ökologischer Ausgleich auch direkt im Plangebiet statt. Trotzdem ergibt sich noch ein ökologisches Defizit, dass mangels ausreichender Flächen nicht komplett im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden kann. Somit wird weiterhin an einem teilweisen Ausgleich auf den Flächen in Menden festgehalten. Auf weitere Erhaltungsfestsetzungen wird verzichtet. Im Rahmen der Erschließung und Realisierung der Gebäude bleibt es dem künftigen Bauträger freigestellt, seine Gebäude im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen so zu errichten, dass er einzelne Bäume erhalten kann.

Baumfällungen sind nur in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde und beim Vorliegen einer Fällgenehmigung möglich.

Die Hinweise hinsichtlich der Niederschlagswassersituation nach Starkregen wurden an das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau weitergeleitet. Somit kann diese Information in die endgültige Ausbauplanung für den überplanten Bereich der Straße „Auf der Wegscheid“ einfließen. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass eine Auslegung des Kanalnetzes auf die Mengen von Starkregenereignissen weder technisch noch finanziell zu bewältigen ist. Das erste Entwässerungskonzept sah eine reine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Kanal in der Hingbergstraße vor. Im Rahmen der Ausschreibung des Plangebietes zum Verkauf an potentielle Bauträger stellte es sich heraus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung auch auf andere Weise (Verteilung auf mehrere Schachtanlagen in den Straßen „Hingbergstraße“, „Mühlenfeld“ und „Auf der Wegscheid“) sichergestellt werden kann. Dieses Konzept stellt eine wirtschaftlich günstigere Variante dar, da in erheblichem Umfang Stauraumkanäle (Länge und Durchmesser) und Erdbewegungen entfallen können. Nachteile für die vorhandenen Wohngebiete sind nicht erkennbar.

Die Standsicherheit ist für das Plangebiet mit Ausnahme der beiden gekennzeichneten Flächen (Fläche 1 = private Bestandsgaragen, Fläche 2 = Teile der Straße „Auf der Wegscheid“) gegeben. In den beiden gekennzeichneten Flächen sind jedoch keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

Aspekte außerhalb der Ebene Bauleitplanung:

Das Baugesetzbuch, welches die rechtliche Grundlage bei der Erstellung eines Bebauungsplanes bildet, bietet keine Festsetzungsmöglichkeit zur verbindlichen Regelung der Befestigung einer Grundstücksgrenze. Hier bedarf es ggf. privatrechtlicher Regelungen. Sollte der künftige Grundstücksbesitzer an der Grundstücksgrenze Veränderungen vornehmen, die Auswirkungen auf die Bestandsgrundstücke haben, so ist er als „Zustandsstörer“ für die Absicherung der Grundstücksgrenze verantwortlich.

Regelungen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs zu treffen, ist durch den Bebauungsplan nicht möglich. Die Anregungen wurden jedoch an das für die Verkehrsplanung und –abwicklung zuständige Fachamt, das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau – weitergeleitet.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Der *Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf* gab Hinweise zum Umgang mit Erdarbeiten. Diese wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen

unter dem Punkt „Hinweise“ aufgenommen. Der Anregung wurde gefolgt.

Die *Via Verkehrsgesellschaft* teilte mit, dass die Buslinie auf der Fichtestraße künftig in eine TaxiBuslinie umgewandelt wird. Die Textpassage in der Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst, der Anregung somit gefolgt.

Das *Amt für Umweltschutz* teilte mit, dass aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen die Artenschutzprüfung zu aktualisieren sei. Dies wurde vor der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt. Es traten keine neuen Erkenntnisse auf.

Die angeregte Änderung der Textpassage in der Begründung bzgl. der Lärmeinwirkungen durch den Flughafen Düsseldorf wurde vorgenommen.

Für die Versorgungsfläche zur Errichtung einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage wurde eine Luftschadstoffuntersuchung gefordert. Auswirkungen dieser Anlage sind im Umweltbericht darzulegen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist zu untersuchen. Ggf. sind aufgrund nicht ausreichend konkreter Daten diese Untersuchungen auf das dem Bebauungsplan nachgeschaltete Verfahren zu verlagern. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, liegen derzeit keine ausreichend konkreten Angaben zur künftigen Größe sowie des Emissionsverhaltens einer KWK-Anlage vor. Daher beschränkt sich der Bebauungsplan darauf, die Empfehlung des Energiekonzeptes nach einer zentralen KWK-Anlage für das Gebiet flankierend durch Festsetzungen zu unterstützen. Zum anderen wurde das mögliche Emissionsverhalten einer künftigen Anlage auf ein für ein Reines Wohngebiet verträgliches Maß gedeckelt. Alle weiteren Untersuchungen sollen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz bzw. der Unteren Immissionsschutzbehörde dem Bebauungsplan nachgeschaltet werden.

Den Anregungen des *Amtes für Umweltschutz* wurde gefolgt.

Die *medl* wies auf eine Gasdruckregelanlage und im Bereich des Fußweges vorhandene Leitungen hin. Die Gasdruckregelanlage befindet sich allerdings außerhalb des Bebauungsplanes auf einem *medl*-eigenem Grundstück. Über eine notwendige Verlegung der Leitung durch Umlegung des Fußweges zur Hingbergstraße wurde mit der *medl* bereits frühzeitig gesprochen. Der Versorgungsträger wurde somit frühzeitig unterrichtet. Die Fläche für eine KWK-Anlage wurde – wie von der *medl* gewünscht – im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die *medl* regte darüber hinaus an, weitere Angaben aus dem Energiekonzept verbindlich in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. die Realisierung der energetischen Planungskonzeption im Bebauungsplan sicherzustellen. Dies ist jedoch nicht möglich, da es sich beim Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt. Eine Verpflichtung eines künftigen Eigentümers zu Bau und Betrieb einer KWK-Anlage lässt sich nicht durch einen Bebauungsplan steuern. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes möglichen Rahmenbedingungen wurden jedoch durch die zeichnerische Sicherung einer Fläche sowie textliche Festsetzungen geschaffen. Den Anregungen der *medl* wurde weitgehend nicht gefolgt.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf* wies auf die Belange des Luftverkehrs, des Denkmalschutzes und des Immissionsschutzes hin. Die Hinweise wurden bereits im Verfahren berücksichtigt, den Anregungen somit gefolgt.

3.5 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Da sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen geändert wurden, die insbesondere die Grünfläche im Bereich „Auf der Wagscheid“ und die KWK-Anlage betrafen, wurde der Bebauungsplan erneut offengelegt. Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der *Bürgerinnen und Bürger* während der erneuten öffentlichen Auslegung angesprochen:

Verkehrliche Aspekte:

- *Befürwortung des Zweirichtungsverkehrs im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“*
- *Verzicht auf den Zweirichtungsverkehr im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“ zu Gunsten der Beibehaltung der heutigen Einbahnstraßenregelung*
- *Knotenpunkt „Fichtestraße/Auf der Wagscheid kann zunehmenden Verkehr nicht bewältigen*
- *Befürwortung des Verzichts auf Senkrechtparkplätze im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“ zu Gunsten des Baum- und Grünbestands*
- *Künftiger Parkraumangel im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“ bei nur einseitigem Parkstreifen*
- *Künftige Straßenbreite im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“*
- *Blendwirkung von Fahrzeugen auf privater Erschließungsstraße auf das Privatgrundstück*

Sonstige Aspekte:

- *Hinweis auf notwendigen Schutz der Bäume im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“ beim Straßenumbau*
- *Beeinträchtigung der vorhandenen Bäume bei Straßenausbau im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“*

Die Anregungen wurden wie folgt gewertet:

Verkehrliche Aspekte:

Am Zweirichtungsverkehr im Bereich „Auf der Wagscheid 5-17“ wird festgehalten. Die zwangsweise Umfahrung im Bereich der Häuser „Auf der Wagscheid 4a-b bzw. 23-29“ durch Beibehaltung der heutigen Einbahnstraßenregelung wird aufgrund der engen Straßenquerschnitte als die schlechtere Erschließungsvariante eingestuft.

Im Verkehrsgutachten wurde prognostiziert, dass der Knotenpunkt „Fichtestraße / Auf der Wegscheid“ auch nach der Realisierung der Planung weiterhin eine sehr gute Leistungsfähigkeit (Stufe A) besitzt.

Das Parkraumangebot wurde insbesondere auch aufgrund der Anregungen der Bürger im Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“ von der öffentlichen Auslegung zur erneuten öffentlichen Auslegung reduziert. Hierdurch konnte der vorhandene baumbestandene Grünstreifen fast vollständig erhalten werden. Die Prüfung des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau hatte ergeben, dass auch ohne die entfallenden Senkrechtparkplätze ein ausreichendes Angebot in diesem Bereich vorhanden ist.

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Sie ist so ausreichend dimensioniert festgesetzt, dass die geplante Verkehrsführung baulich ermöglicht wird. Im Bereich „Auf der Wegscheid 5-17“ wird hierzu die heutige Verkehrsfläche in geringem Umfang nach Norden erweitert.

Sollte es zu einer Blendwirkung durch die Fahrzeuge auf der privaten Erschließungsstraße auf das Privatgrundstück kommen, kann z.B. durch einen Zaun oder eine Hecke die Beeinträchtigung vermindert werden. Durch die private Erschließungsstraße werden jedoch nur maximal 6 Wohneinheiten erschlossen, nur zu zwei Wohneinheiten hiervon muss nahe an das Privatgrundstück herangefahren werden. Daher wird die – wenn überhaupt vorhandene – Beeinträchtigung als gering eingeschätzt.

Sonstige Aspekte:

Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Hierauf wird ausdrücklich nochmals in den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Durch den Zweirichtungsverkehr muss die Straße „Auf der Wegscheid“ im Bereich vor den Häusern 5-17 um maximal ca. 170 cm (im Kurvenbereich) verbreitert werden. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung betrachtet, wurde ein Baum in der Grünfläche, der damit künftig sehr dicht am Straßenrand steht, vorsorglich als abgängig gewertet. Möglicherweise findet der Baum, der auch heute bereits dichter am Straßenrand steht, auch weiterhin einen ausreichend großen Wurzelraum. Da dies jedoch derzeit nicht endgültig bzw. langfristig beurteilt werden kann, hat der Gutachter den Baum als auszugleichen Baumverlust gewertet. Die übrigen Bäume auf der öffentlichen Grünfläche sollten auch nach Einschätzung des Gutachters durch die geringfügige Straßenausweitung nicht betroffen werden.

3.6 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Das *Gesundheitsamt* wies darauf hin, dass 12 Parkplätze für die Turnhalle zu wenig sind. Die Anzahl der Parkplätze wird jedoch weiterhin als ausreichend angesehen. Es handelt sich hier nicht um eine Turnhalle, die vom Vereinssport genutzt wird, sondern um eine Übungsstätte des Leistungssports mit deutlich geringerer Nutzerfrequenz.

Zudem wurde vom *Gesundheitsamt* hinterfragt, warum nicht an Stelle von Kettenhäusern eine aufgelockerte Einzelhausbebauung geplant wurde. Es soll jedoch eine Mischung verschiedener Wohnformen angeboten werden, um ein für viele Nutzergruppen attraktives Wohnquartier zu entwickeln. Eine lockere Einzelhausbebauung widerspricht der ökologischen Idee, Innenentwicklung an Stelle der Bebauung von Außenbereichsflächen zu fördern. Der Einfluss der ca. vier möglichen Kettenhäuser wird als nicht erheblich auf das städtische Klima betrachtet.

Dem *Gesundheitsamt* war unklar, warum Niederschlags- und Abwasser im Plangebiet getrennt gesammelt und dann gemeinsam in die städtische Kanalisation geleitet werden. Die getrennte Sammlung von Abwasser und Niederschlagswasser erfolgt u.a., da die ableitenden Kanäle rund um das Plangebiet ausgelastet sind, so dass im Plangebiet eine Rückhaltung gebaut werden muss. Aus betrieblichen Gründen (Reinigung, empfindliche Drosselorgane, Geruch etc.) ist es günstiger, nur das reine Niederschlagswasser zurück zu halten und nicht das Mischwasser. Zudem fordert das Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 Abs. 1 u. 2) künftig keine Mischsysteme mehr zuzulassen. Daher werden neue Baugebiete mit Trennsystemen ausgestattet. Es fallen hierdurch auch keine wesentlich höheren Kosten an, da an Stelle eines größeren Rohres zwei kleinere in den ausgehobenen Gräben verlegt werden.

Den Anregungen des *Gesundheitsamtes* wurde hinsichtlich des Mischwasserkanals gefolgt. Den übrigen (städtebaulichen) Anregungen wurde nicht gefolgt.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz)* wies auf den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 und seine Maßnahmen zur Luftreinhaltung hin. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Luftreinhalteplanung thematisiert und die „Regionalen Maßnahme R.15 (Bauleitplanung)“ auch im Rahmen eines Energiekonzeptes überprüft. Die „Regionale Maßnahme R.16 (staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen)“ kann nicht durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan fixiert werden, da das Baugesetzbuch hierfür keine Festsetzungsmöglichkeit beinhaltet. Die Anregungen der wurden somit teilweise berücksichtigt.

Die *Behindertenkoordinatorin der Stadt Mülheim an der Ruhr* wies auf die Barrierefreiheit für die Turnhalle und mindestens einen Einstellplatz für schwerbehinderte Menschen in der Nähe der Turnhalle hin. Im Bebauungsplan können jedoch keine Festsetzungen be-

züglich der Barrierefreiheit von (öffentlichen) Gebäuden getroffen werden. Diese Vorschriften enthält die Bauordnung NRW zur Errichtung von Gebäuden etc., die dem Bebauungsplanverfahren quasi „nachgeschaltet“ ist. Es handelt sich zudem um eine bestehende Turnhalle, die dem Leistungssport dient und keine Zuschauerplätze besitzt. Die Einrichtung eines Einstellplatzes, der für schwerbehinderte Menschen vorgehalten wird, ist im Bereich der Parkplätze neben der Turnhalle grundsätzlich möglich. Die genaue Ausbauplanung der öffentlichen Straßen und Parkplätze erfolgt jedoch ebenfalls erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine verbindliche Festsetzung der Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes möglich. Den Anregungen der *Behindertenkoordinatorin* konnte daher nicht gefolgt werden.

Die *IHK* hatte grundsätzlich keine Bedenken, wies jedoch auf die Schankwirtschaft im Plangebiet hin. Der Fortbestand der Schankwirtschaft muss jedoch nicht gesichert werden, da sie im Zuge der Aufgabe des Sportplatzes ebenfalls aufgegeben wird. Das Pachtverhältnis endet ebenso wie die Sportplatznutzung Ende 2015. Den Anregungen der *IHK* konnte gefolgt werden.

Die *medl* äußerte Bedenken gegen den Bebauungsplan, insbesondere gegen die textlichen Festsetzungen, die sich auf Regelungen zur Nutzung der KWK-Technik beziehen. Die *medl* war der Ansicht, dass durch die textlichen Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten der KWK-Technik im Plangebiet unnötigerweise erheblich eingeschränkt würden. Die textlichen Festsetzungen wurden jedoch bewusst so formuliert, dass eine zentrale KWK-Anlage im Plangebiet unterstützt werden soll, statt mehreren dezentralen Anlagen. Dies entspricht der Empfehlung des Energiekonzeptes. Durch die Erarbeitung des Energiekonzeptes wurde auch den politischen Anforderungen genüge getan, bei der Bauleitplanung klimaschutztechnische Belange mit zu betrachten. Den Anregungen wurde daher nicht gefolgt.

Das *Amt für Umweltschutz* regte eine Präzisierung der Begründung hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs für bauliche Eingriffe auf dem Privatgrundstück an. Die angeregte Präzisierung der Begründung wurde durchgeführt. Zum Entwässerungskonzept wurde über das *Amt für Umweltschutz* von der *medl* mitgeteilt, dass das Entwässerungskonzept dort noch nicht bekannt sei. Das Entwässerungskonzept ist inzwischen der *medl* bekannt. Den Anregungen wurde somit gefolgt. Durch die *medl* wurde zwischenzeitlich ein alternatives Entwässerungskonzept erarbeitet, das ebenfalls die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes sicherstellt.

4. Planungsalternativen

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 das „Perspektivkonzept Fußball“ beschlossen. Vor diesem Hintergrund sind derzeit keine Pla-

nungsalternativen erkennbar. Die Trennung der Nutzungen „Wohnen“ und „Sport“ erscheint aufgrund der vorhandenen Konfliktpotentiale sinnvoll und langfristig notwendig, um auch den Sportvereinen nicht immer stärkere Beschränkungen auferlegen zu müssen.

Die Voraussetzung zur Verlagerung des Vereinssports wurde durch das Bebauungsplanverfahren „Bezirkssportanlage Hardenbergstraße – T 4“, welches die rechtliche Grundlage zur Einrichtung einer neuen Bezirkssportanlage in Heißen bildet, geschaffen. Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom 15.01.2014 in Kraft getreten.

In Mülheim an der Ruhr wurde zudem bereits auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes (als Weiterentwicklung des ehem. Flächennutzungsplanes) die ökologische Strategie der „Innenbereichs- vor Außenbereichsentwicklung“ verfolgt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entwicklung des Innenbereichs des Bebauungsplangebietes „Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“ zu sehen. Das Gebiet bietet sich aufgrund seiner Lage innerhalb von Wohngebieten, seiner guten Erschließung (Straßen, ÖPNV) und diversen Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Angeboten in enger räumlicher Nähe für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes an.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach überarbeitet bzw. angepasst. Soweit aus städtebaulichen Aspekten und unter Wahrung der Interessen der Öffentlichkeit möglich, wurde den Wünschen der Anwohner unter Beibehaltung der generellen Zielsetzung des Planes Rechnung getragen.

Somit wurden alternative Planungs-/ Lösungsmöglichkeiten in Details im Rahmen der Entwurfsbearbeitung geprüft und haben sich teilweise auch in der konkretisierten Planung niedergeschlagen.

Da die Ziele dieses Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wird dieser voraussichtlich am 10. März 2016 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan

„Mühlenfeld / Auf der Wegscheid – U 19“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.03.2016 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 10.03.2016 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.04.2016

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

