

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gracht – U 20 (v)"

**Text
und
Begründung**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gracht – U 20 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

Textliche Festsetzungen

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

Investor: Markus-Bau GmbH
Wittener Straße 130a
44789 Bochum

Planungsbüro: Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im WR-Gebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Im WR-Gebiet werden maximale Höhen der Oberkante der Hauptbaukörper festgesetzt. Als Oberkante wird der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerkes des Staffelgeschosses mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Oberkantenangabe wird die geplante Höhe der das Gebäude erschließenden Planstraße (Stand: Straßenentwurfsplanung), in der jeweiligen Gebäudeachse, festgesetzt. Für das Doppelhaus 1 / 2 gilt als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage die Oberkante der Straße Gracht in der Gebäudeachse.

3. Flächen für Garagen, Carports und Müllbehälter

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

Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Müllbehälter des Doppelhauses 13 / 14 sind am Abholtag der Müllabfuhr auf den dafür festgesetzten Flächen (Mü) gesammelt abzustellen.

**4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -
Lärmschutzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der gesondert gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48

BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Lärmpegel- bereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Beurteilungspegel Tag	erf. resultierendes Schalldämmmaß R' w,res in dB
III	61 - 65 dB (A)	58 - 62 dB (A)	35
IV	66 - 70 dB (A)	63 - 67 dB (A)	40

Liegen Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen. Für die Gebäude 4 und 7 werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, soweit an den Fassaden der Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

5.1 Dachgestaltung

Im WR-Gebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flächdächer zulässig. Staffelgeschosse müssen allseitig um mindestens 1,5 m zurückspringen.

Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern ist allgemein zulässig.

5.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden. Sie sind in ihrer Gebäudehöhe (inklusive Staffelgeschoss) identisch auszuführen. Es sind helle Putzfassaden herzustellen.

5.3 Vorgärten

Eine Befestigung der Vorgärten ist bis auf den Anteil der notwendigen privaten Verkehrsflächen (Hauszuwegungen, Garagenzufahrten) unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden zu errichten.

6. Regenwasserversickerung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz LWG)

Das Niederschlagswasser des WR-Gebiets (einschließlich der Erschließungsstraße) ist in Rigolen einzuleiten und zu versickern.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim. Bauvorhaben, welche die gemäß §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, u.s.w.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, welche die vorgenannte Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

D. HINWEISE

1. Erhalt gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume

Im Plangebiet können zwei gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume (Blutbuchen) erhalten werden. Folgende konkrete Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit erforderlich:

- fachgerechter Stammschutz
- fachgerechter Kronenrückschnitt im zukünftigen Lichtraumprofil
- Ausschachtung im Wurzelbereich in Handarbeit ohne Beschädigung vorh. Wurzeln
- Keine Lagerung von Baumaterial und kein Abstellen von Fahrzeugen etc. im Kronenbereich

Arbeiten im Wurzelraum der Buchen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren. Zum Schutz der druckempfindlichen Wurzelteller wird eine großflächige Wurzelbrücke erstellt. Der Eingriff beschränkt sich somit auf die Schaffung von Punktfundamenten. Notwendige Versorgungsleitungen werden außerhalb des Wurzeltellers geführt. Falls eine Lage innerhalb des Kronentraufbereichs vorgesehen ist, so ist ein Suchschlitz in Handarbeit zu erstellen. Hierbei sind lediglich Wurzeln freizulegen, sie dürfen nicht beschädigt oder abgetrennt

werden. Falls Wurzeln in einem nennenswerten Umfang vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit einem Vertreter des Umweltamtes abzustimmen.

2. Löschwasserversorgung

Gemäß § 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG) stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Für den Planbereich ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich. Grundlage des Löschwasserbedarfes ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW.

Innerhalb des Erschließungsgebietes sind die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in Absprache mit der Brandschutzdienststelle so anzuordnen, dass eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude, ab Straßenkante, und der nächsten Löschwasserentnahmestelle nicht überschritten wird.

3. Kampfmittel

Die Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Mülheim (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Schutz des Mutterbodens

Im Plangebiet ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Abfallrecht

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierung des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Stadt Mülheim (Untere Abfallwirtschaftsbehörde) vorab zu informieren.

7. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Vorhabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zu den bei Betriebsrichtung 05 genutzten Abflugstrecken (NAPSI, MODRU/NETEX, RKN, MEVEL) hinzuweisen, die gebündelt über dem östlichen Stadtgebiet verlaufen. Das Vorhabengebiet liegt ca. 1 km westlich der „Idealroute“. Die Gesamtbelastung durch Fluglärm bezogen auf die sechs verkehrsreichsten Monate liegt im Untersuchungsgebiet entsprechend den Resultaten des Routengutachtens der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) bei Dauerschallpegeln LDEN (DAY-EVENING-Night) nach EU-Umgebungsärmrichtlinie von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A). Trotz dieser auf die sechs verkehrsreichsten Monate gemittelten niedrigen Belastung sind für das Vorhabengebiet bei entsprechender Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) zeitweise Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

8. Entwässerung von rückstaugefährdeten Bereichen

Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986 T1 wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu sichern.

9. Hinweis zur herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989)

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung sowie nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich im Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gracht – U 20 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

Begründung

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

Investor: Markus-Bau GmbH
Wittener Straße 130a
44789 Bochum

Planungsbüro: Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

Inhalt

1.	Räumliche und strukturelle Situation	1
2.	Planungsrechtliche Situation	2
3.	Projektbeschreibung	3
4.	Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung	3
4.1	Anlass zur Planaufstellung	3
4.2	Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
4.3	Städtebauliche Kenndaten	11
5.	Umweltbelange	11
5.1	Baumschutz	12
5.2	Artenschutz	14
5.3	Immissionsschutz	16
5.4	Boden	19
5.5	Altlasten	19
5.6	Bergbau	21
5.7	Klimaanalyse	21
6.	Planungsalternativen	22
7.	Verwendete Gutachten	23

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gracht – U 20 (v)“ befindet sich im Stadtteil Holthausen, südlich der Straße Gracht, östlich der Kattowitzer und nördlich der Annabergstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 278 und 300 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Holthausen. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4.694 m² auf.

Die Anbindung ist über die vorhandene Straße Gracht sichergestellt. Die Straße Gracht ist Bestandteil des Vorbehaltsnetzes der Stadt Mülheim und gewährleistet die Abwicklung des überörtlichen und innerstädtischen Verkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und des Wirtschaftsverkehrs. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist dementsprechend über die Gracht / Essener Straße (B 1) an die Bundesautobahn A 40 gegeben. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist direkt an der nördlichen Vorhabengebietsgrenze die Bushaltestelle Kattowitzer Straße der Linie 132 (Richtung Mülheim Am Biestenkamp) erreichbar.

Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 2 km westlich des Vorhabengebietes. Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse, etc. befindet sich ca. 1 km östlich des Vorhabengebietes am Heißener Marktplatz. Südlich, an der Essener Straße, befinden sich weitere Nahversorgungsangebote.

Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich Tageseinrichtungen für Kinder, Grundschulen und weiterführende Schulen. Öffentliche Kinderspielplätze sind im Nahbereich vorhanden.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um das Betriebsgelände der ehemaligen Gärtnerei Nagel mit aufstehenden Gewächshäusern. Die Fläche weist in ihren Randbereichen Baum- und Strauchbewuchs auf.

2. Planungsrechtliche Situation

Regionaler Flächennutzungsplan

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche / Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der räumlichen Zielaussage des RFNP.

Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne

Für das Vorhabengebiet bestehen keine rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine Fluchtlinienpläne.

Gender Mainstreaming

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

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

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

3. Projektbeschreibung

Die Firma Markus-Bau GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei im Stadtteil Holthausen ein vorhandenes Wohngebiet zu ergänzen. Es sind sieben Doppelhäuser, also insgesamt 14 Wohneinheiten geplant. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße Gracht, östlich des vorhandenen Wohnhauses Gracht 84. Die Straße ist als private Stichstraße mit fünf Besucherstellplätzen geplant. An ihrem Ende erhält die Straße einen Wendehammer, der auch das Wenden des Müllfahrzeuges erlaubt. Das erste Doppelhaus soll direkt an der Straße Gracht mit Südgärten angelegt werden. Im weiteren Verlauf folgen drei Doppelhäuser in Ost-Westausrichtung. Den Abschluss bilden drei weitere Doppelhäuser, die wiederum Südgärten aufweisen. Jedem Gebäude ist ein Garagenplatz mit davor angeordnetem Stellplatz zugeordnet; dieser ist nicht bauordnungsrechtlich anrechenbar. Die Erreichbarkeit der Erdgeschossenebene von der erschließenden Straße aus ist barrierefrei geplant. Die Wohnhäuser erhalten Flachdächer und ein Staffelgeschoss. Die Wohngebäude sind in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbauten im Wärmeverbundsystem geplant. Sie sollen hell verputzt werden und erhalten als Gestaltungselement Teilverblendungen. Eine Unterkellerung der Wohngebäude ist vorgesehen.

4. Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung

4.1 Anlass zur Planaufstellung

Das ehemalige Gärtnereigelände Gracht 84 wird als Betriebsgrundstück nicht mehr benötigt. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die übergeordnete Planung sieht dementsprechend keine gewerbliche Nutzung mehr für diesen Bereich vor.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gracht – U 20 (v)“ liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabenge-

bietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Es ist ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorgesehen.

Im Stadtteil Holthausen besteht zur Sicherung der „Mantelbevölkerung“ nach wie vor Bedarf an Eigenheimen für junge Familien, insbesondere im preisgünstigeren Sektor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Teil dieses Bedarfes gedeckt werden.

4.2 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.2.1 Ziel der Planung

Es ist Ziel der Planung, zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen beizutragen und damit eine Stärkung der sog. „Mantelbevölkerung“ in Holthausen zu bewirken. Im Vorhabengebiet soll die im Umfeld bestehende Wohnbaustruktur fortgeführt werden. Es ist geplant, sieben Doppelhäuser mittels einer Privatstraße zu erschließen. Für dieses Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet soll dem Wohnen dienen, daher wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die geplante Hinterlandbebauung mit einer Stichstraße als Erschließung spricht für eine reine Wohnnutzung, obwohl die geplanten Wohnhäuser in einem ansonsten belebten, innerstädtisch geprägten Wohnumfeld liegen.

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und

sportliche Zwecke) nicht zulässig. Solche Nutzungen eignen sich für dieses kleine Wohngebiet in Hinterlandbebauung nicht.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die max. Höhe der baulichen Anlagen.

Im WR-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass - trotz Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes - eine großzügige Durchgrünung beibehalten wird. Der festgesetzte Wert der Grundflächenzahl unterschreitet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete gemäß BauNVO. Die Außenmaße der Doppelhaushälften Nr. 3 bis 10 und 13 bis 14 betragen jeweils 7,0 m x 11,0 m, die der Haushälften 1, 2, 11 und 12 jeweils 6,50 m x 11,0 m.

Im WR-Gebiet ist geplant, die Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu errichten. Die Staffelgeschosse dürfen nicht als Vollgeschoss errichtet werden und müssen von allen Seiten um mindestens 1,50 m zurücktreten. Die Geschossflächenzahl beträgt somit 0,6.

Für die Neubebauung werden maximale Höhen der Oberkante der Hauptbaukörper festgesetzt. Als Oberkante wird der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerkes des Staffelgeschosses mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Oberkantenangabe wird gemäß § 18 BauNVO die geplante Höhe der das Gebäude erschließenden Planstraße, in der jeweiligen Gebäudeachse, festgesetzt. Im Bebauungsplan sind die jeweiligen Höhen der Straßengradiente vor jedem Haus angegeben. Für das Doppelhaus 1 / 2 gilt als unterer Bezugspunkt für die

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage die Oberkante der Straße Gracht in der Gebäudeachse. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen und nicht zu hoch erscheinen.

4.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO entsprechend des städtebaulichen Entwurfes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt unmittelbar von der nördlich angrenzenden Straße Gracht in Form einer ca. 70 m langen Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge an ihrem Ende. Die Straße verbleibt in Privatbesitz und wird als barrierefreie Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Einfahrt von der Straße Gracht wird als Gehwegsüberfahrt ausgebildet. Die Privatstraße wird vom Bauträger erstellt und anschließend als Gemeinschaftseigentum an die künftigen Eigentümer übertragen.

Im vorderen Bereich der Straße werden fünf Besucherparkplätze im Straßenraum errichtet. Ziel der Anordnung von Parkplätzen an dieser Stelle ist, den Verkehr möglichst nicht in den hinteren Bereich des Wohngebietes zu leiten. Weitere öffentliche Parkplätze sind in der Straße Gracht vorhanden.

Im Laufe des Planverfahrens wurde die ursprüngliche Erschließungsplanung zum Schutz der beiden im Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes befindlichen Blutbuchen dahin gehend geändert, dass die Privatstraße nun mit einer Wurzelbrücke erstellt und die Besucherparkplätze außerhalb des Kronentraufbereichs der beiden Bäume angelegt werden.

4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließungsstraße soll in Privatbesitz bleiben und wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

4.2.7 Flächen für Nebenanlagen

Die Pkw-Stellplätze sind als Garagen auf den zu diesem Zweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen – Garagen / Carports – geplant. Die Garagen werden um mindestens 5 m von den Verkehrsflächen abgerückt, so dass die Möglichkeit besteht, vor jeder Garage ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Zudem soll die Vorgartenzzone frei von Garagen gehalten werden, damit eine optisch ansprechende Straßenraumgestaltung entsteht.

Müllbehälter des Doppelhauses 13 / 14 sind am Abholtag der Müllabfuhr auf den dafür festgesetzten Flächen (Mü) gesammelt abzustellen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, eine geregelte Entsorgung sicherzustellen, ohne dass das Müllfahrzeug in den Teil der Privatstraße, die keine Wendemöglichkeit mehr aufweist, fahren muss.

4.2.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Vorhabengebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Hauptlärmverursacher ist dabei die unmittelbar angrenzende Straße Gracht. Aus diesem Grund werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Entlang der im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Liegen Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen. Für die Gebäude 4 und 7 werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, soweit an den Fassaden der Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

4.2.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Aufgrund der bewegten Topographie und der höher gelegenen Neubebauung der Doppelhaushälften Nr. 9 und 10 wird als optische Begrenzung sowie als Sichtschutz in Richtung der Flurstücke 637 und 638 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt. Innerhalb dessen ist eine Hainbuchenschnitthecke mit zwei darin integrierten Säulenhainbuchen zu realisieren.

4.2.10 Erhaltung von Bäumen

Zwei große Blutbuchen befinden sich direkt westlich der geplanten Privatstraße zwar außerhalb des Vorhabengebietes, ragen mit ihren Kronen- und Wurzelbereichen jedoch in dieses hinein und sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die beiden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim zu erhalten. Im Bereich der Bäume wird die geplante Zufahrt ins Baugebiet komplett als Wurzelbrücke ausgestaltet und auf dem vorhandenen Niveau errichtet. Die konkreten Schutzmaßnahmen für die beiden Bäume werden als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Details zu den Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5.1 Baumschutz).

4.2.11 Gestalterische Festsetzungen

Im WR-Gebiet werden vom Vorhabenträger sieben Doppelhäuser entsprechend der Gebäudeansichten und Schnittzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans errichtet und schlüsselfertig verkauft. Um zu gewährleisten, dass die städtebaulich und architektonisch einheitliche Gestaltung des Wohngebiets auch zukünftig erhalten bleibt, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW getroffen.

Dachgestaltung

Im WR-Gebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flächdächer zulässig. Die Staffelgeschosse der Doppelhäuser müssen allseitig um mindestens 1,5 m zurückspringen.

Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern ist allgemein zulässig.

Gestaltung von Doppelhäusern

Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden. Sie sind in ihrer Gebäudehöhe (inklusive Staffelgeschoss) identisch auszuführen. Es sind helle Putzfassaden herzustellen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten getroffen. Die Vorgartenzone ist maßgeblich beteiligt an einem städtebaulich ansprechenden und geordneten Straßenbild.

Vorgärten

Eine Befestigung der Vorgärten ist bis auf den Anteil der notwendigen privaten Verkehrsflächen (Hauszuwegungen, Garagenzufahrten) unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden zu errichten.

4.2.12 Entwässerung

Der städtische Kanal in der Gracht ist hydraulisch ausgelastet. Das bedeutet, dass lediglich das Schmutzwasser an den Kanal angeschlossen werden kann. Das Regenwasser soll auf den Grundstücken verbleiben. Ein Entwässerungskonzept¹ wurde erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Baugrundstück steigt von der Straße Gracht nach Süden leicht an und bildet im zentralen Grundstücksbereich eine Kuppe. Von dieser Kuppe fällt das Gelände als ebene Fläche zunehmend nach Süden und Westen hin ab.

Das Neubaugebiet soll in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Gracht entwässert werden. Bezugspunkt der Rückstauenebene ist die Straßenhöhe Gracht. Aufgrund der Topographie müssen die sechs Doppelhäuser im südlichen Bereich des Baugrundstückes über einen Schmutzwasserkanal in eine Schmutzwasserpumpstation entwässert werden. Der Anschluss der

¹ Planungsbüro SM CONSULT: Erläuterungsbericht Entwässerung Mülheim Gracht, Hagen, Juni 2010

Druckleitung erfolgt am geplanten Mischwasserschacht in der Zufahrt zum Baugrundstück. Das Schmutzwasser des Doppelhauses im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet entwässert über den geplanten Mischwasserkanal an die vorhandene Vorflut in der Straße Gracht. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986 T1 wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu sichern.

Die gewählte Regenwasserbehandlung bezieht sich auf die Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugrundvorgutachten². Dies kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung in den Hauptterrassenschichten aufgrund des k_f -Wertes als durchführbar einzustufen ist. Dabei ist eine oberflächennahe Versickerung (2,5 – 3,0 m Tiefe) in den nicht verlehmtten Schichten der Hauptterrasse aufgrund der guten Durchlässigkeit darstellbar. Eine tagesnahe Niederschlagswasserversickerung (0 – 1,0 m Tiefe) hingegen ist aufgrund des schwach durchlässigen Lösses nicht umsetzbar. Dementsprechend ist geplant, das Regenwasser der Doppelhaushälften auf den Privatgrundstücken in einer Rigole mit Absetzschacht zu versickern. Für die geplante Erschließungsstraße ist ebenfalls eine Rigolenversickerung im Straßenkörper vorgesehen. Oberflächenwasser der Erschließungsstraße soll über Straßenabläufe mit einem Filtereinsatz der Rigole zugeführt werden. Für jegliche geplante Versickerung muss bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ein separater Antrag eingereicht und eine Genehmigung eingeholt werden.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a Landeswassergesetz (LWG) wird dementsprechend festgesetzt, dass das Niederschlagswasser des Neubaugebiets (WR-Gebiet einschließlich der geplanten Erschließungsstraße) in Rigolen einzuleiten und zu versickern ist.

Die Abwasseranlagen werden vom Vorhabenträger erstellt und anschließend als Gemeinschaftseigentum an die zukünftigen Hausbesitzer übertragen.

² Büro für angewandte Geowissenschaften BAG: Baugrundvorgutachten BV Gracht in Mülheim an der Ruhr – Geotechnische Bodenuntersuchungen, Bochum, Mai 2010

4.2.13 Strom- und Energieversorgung, Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Löschwasserversorgung des Vorhabengebietes.

4.2.14 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG).

4.3 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	4.694 m ²
Wohnbaufläche	4.020 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	1.206 m ²
Private Erschließung	674 m ²

5. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

5.1 Baumschutz

Geschützt sind gemäß Baumschutzsatzung Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm und mehr (Obst- und Nadelgehölze mindestens 100 cm und mehr), gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Es wurde eine Bestandaufnahme und Bewertung der Grünsubstanz³ im Vorhabengebiet vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Grundstück der Gärtnerei ist überwiegend mit Gewächshäusern bebaut, der südliche Teil ist Gartenland. Entlang der Grenzen stehen alte Gebüsche und Hecken. Bäume stehen im geplanten Einfahrtsbereich neben dem Wohnhaus Gracht 84 (zwei Blutbuchen) und entlang der Grundstücksgrenzen. Die beiden Blutbuchen, die Bäume an der Südgrenze und die Kirsche im Westen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabengebietes befinden sich daher nur drei Hainbuchen. Die Bäume entlang der Geltungsbereichsgrenze im Süden und die Kirsche im Westen grenzen an geplante Gartenflächen an und sind so von der Maßnahme nicht betroffen. Die beiden Blutbuchen stehen laut Baumschutzsatzung unter Schutz und sollen erhalten bleiben.

Die beiden Blutbuchen befinden sich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, die östlich der Bäume geführt werden soll. Im Westen bleiben das Gebäude Gracht 84 und die Zufahrt zu diesem Gebäude unverändert bestehen. Zwischen Stamm und geplanter Straßenkante liegen 2,70 m bzw. 4,00 m. Auf die ursprünglich vorgesehene Anordnung von Stellplätzen parallel zur Fahrbahn wird zum Schutz der Bäume verzichtet und so der Straßenquerschnitt reduziert. Eine Inanspruchnahme von Kronen- und Wurzelraum ist gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass der Wurzelteller der Buchen gleichzusetzen ist mit der Kronenausdehnung und somit die Erschließungsstraße im Bereich des Wurzeltellers geplant ist. Ein erforderlicher Rückschnitt der Baumkronen zur Schaffung eines Lichtraumprofils für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist unproblematisch, da keine Starkäste be-

³ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Beurteilung des Eingriffes in den Baumbestand Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gracht U20 (v)“, Coesfeld, Mai/Juni 2010

troffen sind. Die geplante Bebauung mit Wohnhäusern stellt keine Beeinträchtigung der Bäume dar.

Bei entsprechenden Schutzvorkehrungen während der Bauzeit ist ein Erhalt der Bäume möglich. Es sind die Vorgaben der DIN 18920 und der RAS LP4 zum Schutz von Bäumen anzuwenden.

Es werden folgende konkrete Schutzmaßnahmen während der Bauzeit erforderlich:

- fachgerechter Stammschutz
- fachgerechter Kronenrückschnitt im zukünftigen Lichtraumprofil
- Ausschachtung im Wurzelbereich in Handarbeit ohne Beschädigung vorhandener Wurzeln
- keine Lagerung von Baumaterial und kein Abstellen von Fahrzeugen etc. im Kronenbereich

Im Rahmen eines Ortstermins am 17.06.2010 mit einem Vertreter des Amtes für Umweltschutz der Stadt Mülheim wurden die Schutzmaßnahmen für die beiden Blutbuchen konkretisiert.

Um Arbeiten im Wurzelraum der Buchen auf das Mindestmaß zu reduzieren und die druckempfindlichen Wurzelteller zu schützen wird eine großflächige Wurzelbrücke erstellt. So beschränkt sich der Eingriff auf die Schaffung von Punktfundamenten. Notwendige Versorgungsleitungen werden außerhalb des Wurzeltellers geführt. Falls eine Lage innerhalb des Kronentraufbereichs vorgesehen ist, so ist ein Suchschlitz in Handarbeit zu erstellen. Hierbei sind lediglich Wurzeln freizulegen, sie dürfen nicht beschädigt oder abgetrennt werden. Falls Wurzeln in einem nennenswerten Umfang vorgefunden werden, wird das weitere Vorgehen mit einem Vertreter des Amtes für Umweltschutz abgestimmt.

Unter Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen können die Blutbuchen erhalten werden. Es ist somit kein Eingriff in geschützten Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise zum Baumschutz.

5.2 Artenschutz

Laut Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Tiere zu betrachten. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der innerstädtischen Lage des Vorhabengebiets sind keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung⁴ wurde durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Laut Fundortkataster der LANUV sind keine Fundorte planungsrelevanter Tierarten im Vorhabengebiet bekannt. Weitere Kartierungen zu Vorkommen von Tierarten liegen nicht vor. Spezielle faunistische Kartierungen wurden im Rahmen der Bearbeitung nicht durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden keine planungsrelevanten oder gemäß Roter Liste geschützten Pflanzenarten gefunden. Im Fundortkataster der LANUV ist kein Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten dargestellt.

Durch die geplante Umnutzung der ehemaligen Gärtnerei in ein Reines Wohngebiet gehen Rasenflächen, kleine Gehölzbestände und die Gewächshäuser verloren. Sowohl der Erhalt der beiden Buchen als auch des denkmalgeschützten Gebäudes sind aus Artenschutzgründen zu begrüßen, da hier potentielle Niststandorte angenommen werden können.

Säugetiere

Potentielle Brut- und Ruhestätten der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus können im Wohnhaus vermutet werden, eine Beeinträchtigung ergibt sich nicht, da das Haus im jetzigen Zustand erhalten wird. Die Gewächshäuser scheinen als Brut- und Ruhestätte nicht geeignet. Eine Bedeu-

⁴ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gracht U20 (v)“, Coesfeld, April 2010

tung des Vorhabengebietes als Teil des Jagdreviers für die genannten Arten ist nicht auszuschließen. Ein Ausweichen der Arten auf benachbarte Grundstücke ist möglich. Entsprechend der Prüfbögen im Anhang der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben auszuschließen.

Amphibien

Eine Betroffenheit der Artengruppe Amphibien ist mangels geeigneter Lebensräume auszuschließen.

Reptilien

Eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ist mangels geeigneter Lebensräume auszuschließen.

Vögel

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten ist durch das Vorhaben auszuschließen. Zum Schutz der „Allerweltsvogelarten“ während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Gehölzfällarbeiten entsprechend den Vorgaben des Landschaftsgesetzes NW nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Jahres gestattet.

Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Vermeidungsmaßnahmen z.B. in Form von Bauzeitbeschränkungen und besondere Projektgestaltung (z.B. Querungshilfen) werden nicht erforderlich, ebenso keine funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Die Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten werden gemäß § 44 BNatSchG unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt:

- Es werden keine planungsrelevanten Tiere verletzt oder getötet.
- Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeit wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.
- Eventuelle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört.

- Es werden keine wildlebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört.
- Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Fazit:

Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

Aus der Lärminderungsplanung (LMP) liegen für das Vorhabengebiet Schallimmissions- und Konfliktbetrachtungen vor. Demnach ist das Vorhabengebiet durch **Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr** belastet. Hauptlärmverursacher ist dabei die unmittelbar angrenzende Straße Gracht. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten⁵ wurde erarbeitet. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Prognose wurden folgende Situationen untersucht und dargestellt:

- Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche aus der angrenzenden Straße Gracht und der geplanten Erschließungsstraße

Als Berechnungsgrundlage wurde die von der Stadt Mülheim durchgeführte Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 berücksichtigt. Die durch die neuen Wohneinheiten aus dem Erschließungsverkehr zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden mittels des Heftes 42 Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung abgeschätzt.

Ergebnis

Die für Reine Wohngebiete (WR) geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden zur Tageszeit und Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten. Die für Reine Wohngebiete (WR) geltenden Immissionsgrenzwerte von zur Tageszeit 59 dB(A) werden ebenfalls bis in eine Tiefe von ca. 25 m parallel zur Straße Gracht überschritten. Zur Nachtzeit erhöht sich die Überschreitung der heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) auf ca. 35 m Grundstückstiefe.

Nach den Maßgaben der DIN 18005 werden bei der Realisierung von schutzbedürftigen Nutzungen – in den die Orientierungswerte überschreitenden Bereichen – Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist im Allgemeinen der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Aufgrund der städtebaulichen Situation ist eine Umsetzung von aktiven Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden auf dem Gelände des Vorhabens nicht sinnvoll. Vielmehr ist durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder Maßnahmen am Gebäude (Glasvorbauten/Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinrichtung) der gemäß VDI 2719 anzustrebende Innenschallpegel L_i für Schlafräume von 25 bis 30 dB(A) zu gewährleisten.

Wie die Berechnungen unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes zeigen, werden insbesondere für die im Nahbereich der Straße Gracht geplanten Doppelhaushälften 1, 2 und 3 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Zusätzlich werden für die Gebäude 4 und 7 schalldämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, soweit an den Fassaden der Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird. Im übrigen Plangebiet liegen auch bei Überschreitung der für WR-Gebiete geltenden Orientierungswerte ohne schalltechnische Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse vor.

⁵ Uppenkamp und Partner: Verkehrslärmeinwirkungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ Gracht – U 20 (v)“, Ahaus, Januar 2011

Die lärmtechnischen Auswirkungen des zu erwartenden Erschließungsverkehrs auf die bestehende Wohnbebauung sind aufgrund der geringen Frequentierung und der Lage der Erschließungsstraße in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung als unkritisch einzustufen. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die zu erwartenden Lärmpegel der Zusatzverkehre zur Tages- und Nachtzeit um mehr als 10 dB(A) unterhalb der für Reine Wohngebiete (WR) heranzuziehenden Orientierungswerte liegen. Hinzu kommt, dass zukünftig der Lkw-Anlieferungsverkehr der Gärtnerei entfällt.

Gewerbe

Aus der Lärminderungsplanung (LMP) liegen keine Hinweise auf gewerbliche Immissionen im Vorhabengebiet vor.

Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Vorhabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zu den bei Betriebsrichtung 05 genutzten Abflugstrecken (NAPSI, MODRU/NETEX, RKN, MEVEL) hinzuweisen, die gebündelt über dem östlichen Stadtgebiet verlaufen. Das Vorhabengebiet liegt ca. 1 km westlich der „Idealroute“. Sowohl aus der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebietes als auch aus der näheren (<500 m) und weiteren Umgebung liegen der Stadt Mülheim Beschwerden über Fluglärm vor. Entsprechend der Daten der ca. 1 km südöstlich gelegenen städtischen Fluglärmmessstation ist im Vorhabengebiet mit Maximalpegeln für einzelne Überflugsereignisse bis zu ca. 75 dB(A) zu rechnen.

Die Gesamtbelastung durch Fluglärm bezogen auf die sechs verkehrsreichsten Monate liegt im Untersuchungsgebiet entsprechend den Resultaten des Routengutachtens der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) bei Dauerschallpegeln L_{DEN} (DAY-EVENING-Night) nach EU-Umgebungsärmrichtlinie von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A). Trotz dieser auf die sechs verkehrsreichsten Monate gemittelten niedrigen Belastung sind für das Vorhabengebiet bei entsprechender Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) zeitweise Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Fluglärm.

5.4 Boden

In der Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes NRW (im Maßstab 1:50.000) sind für das Plangebiet Parabraunerden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit und hoher Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Nutzungskartierung sowie den vorhandenen Erkenntnissen aus Bodenaufschlüssen liegen im Plangebiet aufgrund der siedlungsbedingten Überprägung jedoch nur Böden mit einer geringen Schutzwürdigkeit vor.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen⁶ wurde folgender Bodenaufbau ermittelt:

Unterhalb einer 30 – 40 cm mächtigen Mutterbodenüberdeckung stehen bis in eine Tiefe von ca. 2 m feinkörnige Löss-Sedimente an. Diese werden von den sandigen und kiesigen Ablagerungen der Hauptterrasse des Rheins unterlagert. In 4 – 6 m Tiefe steht der mehr oder weniger verwitterte Fels an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Schutz des Mutterbodens und zum Abfallrecht, nach dem Bodenaushub nicht als Abfall anfallen darf. Außerdem enthält er einen Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln, da ein Vorkommen von Kampfmitteln im Boden des Vorhabengebietes nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

5.5 Altlasten

Das Vorhabengebiet wurde langjährig als Gärtnerei genutzt. Derzeit befinden sich noch verschiedene Glas- und Foliengewächshäuser auf der Fläche. Das Grundstück ist zum Teil versiegelt.

⁶ Büro für angewandte Geowissenschaften BAG: Baugrundvorgutachten BV Gracht in Mülheim an der Ruhr – Geotechnische Bodenuntersuchungen, Bochum, Mai 2010

Im Zuge der Baureifmachung wurde ein Bodengutachten⁷ erstellt. Die durch die gewerbliche Nutzung möglicherweise vorhandenen Beeinträchtigungen (20.000 l Heizöltank, Boden in den Gewächshäusern) wurden bei den Bodenuntersuchungen berücksichtigt.

Die im Bereich der Wege und Gebäude angetroffenen Anschüttungsmaterialien sowie die Mutterbodenhorizonte und die gewachsenen Böden wurden in Einzel- und Mischproben chemisch untersucht. In keiner der Proben wurden auffällige Schadstoffgehalte ermittelt.

Eine Untersuchung der Oberbodenhorizonte gemäß BBodSchV wurde nicht vorgenommen, da dies erst nach Abbruch der Gebäude, den erforderlichen Geländemodellierungen und Anlage der Hausgärten sinnvoll erscheint.

Nach den vorliegenden Untersuchungen hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Schadstoffgehalte in den Hausgärten dennoch gemäß den Vorgaben der BBodSchV zu überprüfen. Erst dann ist der Altlastenverdacht vollständig ausgeräumt.

Konkret sind vor der Aufnahme der Wohnnutzung folgende Untersuchungen durchzuführen:

- Gutachterliche Begleitung des Rückbaus
- Horizontierte Probennahme (für jeweils 1.000 m² Garten) und Erstellung von Bodenmischproben gemäß BBodSchV für die Horizonte 0 – 10 cm, 10 – 35 cm und 35 – 60 cm.
- Untersuchung dieser Proben auf PAK und Schwermetalle
- Beurteilung der Ergebnisse und der relevanten Gefährdungspfade in Form eines Gutachtens.

Werden die Prüfwerte der BBodSchV für eine Nutzung im Hausgarten nicht eingehalten, muss der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichten, die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Bodenaustausch, umgehend vorzunehmen. Nach der Vorlage des Gutachtens wird die Einhaltung

⁷ Büro für angewandte Geowissenschaften BAG: Orientierende Risikobeurteilung BV Gracht in Mülheim an der Ruhr – Untersuchungen von schädlichen Bodenverunreinigungen, Bochum, März 2011

der entsprechenden Grenzwerte geprüft und die gefahrlose Nutzung bestätigt.

5.6 Bergbau

Für das Plangebiet liegt eine Erstbewertung bergbaubedingter Standsicherheitsfragen⁸ vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass oberflächennaher und tagesnaher Bergbau unter dem Plangebiet nachweislich nicht umgegangen ist. Die bergbaulichen Verhältnisse zeigen keine möglichen Standsicherheitsrisiken für geplante Bebauungen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist dementsprechend nicht notwendig.

5.7 Klimaanalyse

In der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 2003 wird das Vorhabengebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet. Die Planungshinweise sehen hierfür u. a. kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vor. Außerdem sollen Gehölzstrukturen erhalten und aufgebaut werden. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan insofern berücksichtigt, dass besondere Vorkehrungen zum Erhalt der beiden Blutbuchen getroffen werden. Die übrigen Bäume im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken sind vom Vorhaben nicht betroffen (Ausnahme: Bäume im zukünftigen Garten des Doppelhauses 3 / 4) und können erhalten werden.

⁸ Büro für angewandte Geowissenschaften BAG: Erstbewertung bergbaubedingter Standsicherheitsfragen BV Gracht in Mülheim an der Ruhr - Auswertung von Karten, Akten und Bohrerergebnissen, Bochum, Januar 2011

6. Planungsalternativen

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Vorhabensbereich Wohnbaufläche dar. Die Alternativenprüfung hat dementsprechend bereits auf der Ebene der Regionalplanung stattgefunden.

Der Gärtnereibetrieb auf dem Gelände Gracht 84 soll aus Altersgründen aufgegeben werden; ein Betriebsnachfolger ist nicht vorhanden. Ein weiterer Betrieb als Gärtnerei rechnet sich nicht, weil die Fläche größtmäßig den heutigen wirtschaftlichen Ansprüchen nicht mehr genügt. Die Ansiedlung eines anderen Gewerbebetriebs ist im Hinterland vorhandener Wohnbebauung nicht erwünscht.

Die ursprüngliche Erschließungsplanung wurde zum Schutz der beiden Blutbuchen im Eingangsbereich des Vorhabengebietes dahingehend geändert, dass die Straße mit einer Wurzelbrücke erstellt wird und öffentliche Besucherparkplätze außerhalb des Kronentraufbereichs der beiden Bäume angelegt werden.

Eine mögliche Entwicklung zu einer öffentlichen Grünfläche wurde geprüft. Weder lässt sich ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Grünflächen im Nahbereich der Fläche erkennen, noch lässt die städtische Haushaltslage die Herstellung und Unterhaltung einer weiteren öffentlichen Grünfläche zu.

Die Fläche würde sich ungenutzt langfristig zu einer Sukzessionsfläche entwickeln. Dies ist städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht. Die Flächen im Hinterland vorhandener Wohnbebauung eignen sich am besten zur Wohngebietsergänzung. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind demnach nicht erkennbar.

7. Verwendete Gutachten

- Büro für angewandte Geowissenschaften BAG: Baugrundvorgutachten BV Gracht in Mülheim an der Ruhr – Geotechnische Bodenuntersuchungen, Bochum, Mai 2010
- Büro für angewandte Geowissenschaften BAG: Erstbewertung bergbaubedingter Standsicherungsfragen BV Gracht in Mülheim an der Ruhr - Auswertung von Karten, Akten und Bohrerergebnissen, Bochum, Januar 2011
- Büro für angewandte Geowissenschaften BAG: Orientierende Risikobeurteilung BV Gracht in Mülheim an der Ruhr – Untersuchungen von schädlichen Bodenverunreinigungen, Bochum, März 2011
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gracht U20 (v), Coesfeld, April 2010
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Beurteilung des Eingriffes in den Baumbestand Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gracht U20 (v), Coesfeld, Mai 2010 / erg. Juni 2010
- SM Consult Fachbüro für Kanalplanung: Erläuterungsbericht Entwässerung Mülheim Gracht Markus Bau GmbH, Hagen, Juni 2010
- Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz: Schallgutachten Nr. 05185210 Verkehrslärmeinwirkungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gracht – U20 (v)“ in Mülheim, Ahaus, Januar 2011

Dortmund, 11.01.2012

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

☎ (0231) 55 71 14 0 - Fax: (0231) 55 71 14 99

e-mail: planquadrat.dortmund@t-online.de

A. ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Reines Wohngebiet (s. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
OK max. = 9,10 m Höchstgrenze der Oberkante des Hauptbaukörpers (s. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)
 nur Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

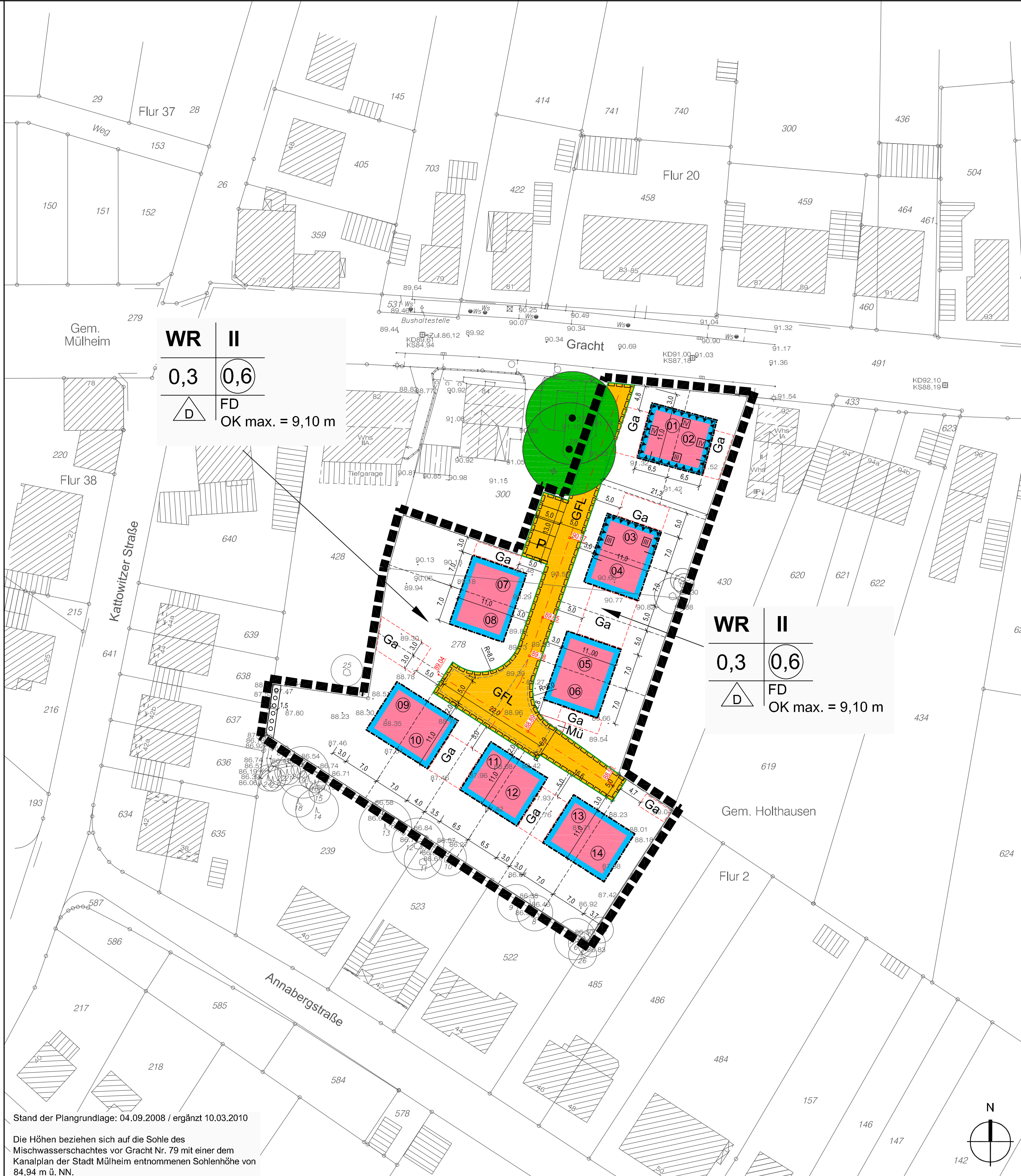
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 private Verkehrsfläche
P Besucherparkplätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Anpflanzung einer Hainbuchenschnithecke (Breite: 1,50 m) darin integriert: zwei Säulenhainbuchen

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
FD Flachdach (s. textl. Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
 Nebenanlagen: Garagen / Carports (s. textl. Festsetzungen)
 Nebenanlagen: Sammelplätze für Müllbehälter (s. textl. Festsetzungen)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
z.B.  Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzungen)
 Plangebietsgrenze

Sonstige Darstellungen
 vorhandene Gebäude
 vorhandene Bäume
 zu erhaltender Baum (gemäß Baumschutzsatzung)
z.B.  Nummer des geplanten Hauses
 Straßengradiente mit Höhenangaben



Stand der Plangrundlage: 04.09.2008 / ergänzt 10.03.2010

Die Höhen beziehen sich auf die Sohle des Mischwasserschachtes vor Gracht Nr. 79 mit einer dem Kanalplan der Stadt Mülheim entnommenen Sohlenhöhe von 84,94 m ü. NN.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Im WR-Gebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Im WR-Gebiet werden maximale Höhen der Oberkante der Hauptbaukörper festgesetzt. Als Oberkante wird der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerkes des Staffelgeschosses mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Oberkantenangabe wird die geplante Höhe der das Gebäude erschließenden Planstraße (Stand: Straßenentwurfsplanung), in der jeweiligen Gebäudeachse, festgesetzt. Für das Doppelhaus  gilt als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage die Oberkante der Straße Gracht in der Gebäudeachse.

3. Flächen für Garagen, Carports und Müllbehälter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur in die dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Müllbehälter des Doppelhauses  sind am Abholtag der Müllabfuhr auf den dafür festgesetzten Flächen (Mü) gesammelt abzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Entlang der mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauÖNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Beurteilungspegel Tag	erf. resultierendes Schalldämmmaß R' w.res in dB
III	61 - 65 dB (A)	58 - 62 dB (A)	35
IV	66 - 70 dB (A)	63 - 67 dB (A)	40

Liegen Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungen vorzusehen. Für die Gebäude 4 und 7 werden schalldämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, soweit an den Fassaden der Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

5. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
5.1 Dachgestaltung
Im WR-Gebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig. Staffelgeschosse müssen alleseitig um mindestens 1,5 m zurückspringen.
Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern ist allgemein zulässig.
5.2 Gestaltung von Doppelhäusern
Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien, auch in Form und Farbe, zu verwenden. Sie sind in ihrer Gebäudehöhe (inklusive Staffelgeschosse) identisch auszuführen. Es sind helle Putzfassaden herzustellen.
5.3 Vorgärten
Eine Befestigung der Vorgärten ist bis auf den Anteil der notwendigen privaten Verkehrsflächen (Hauszuwegungen, Garagenzufahrten) unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden zu errichten.
5.4 Niederschlagswasser des WR-Gebiets (einschließlich der Erschließungsstraße) ist in Rigolen einzuleiten und zu versickern.

6. Regenwasserversickerung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz LWG)
Das Niederschlagswasser des WR-Gebiets (einschließlich der Erschließungsstraße) ist in Rigolen einzuleiten und zu versickern.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim. Bauvorhaben, welche die gemäß §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, u.s.w.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, welche die vorgenannte Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

D. HINWEISE

1. Erhalt gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume
Im Plangebiet können zwei gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume (Blutbuchen) erhalten werden. Folgende konkrete Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit erforderlich:
• fachgerechter Stammschutz
• fachgerechter Kronenrückschnitt im zukünftigen Lichttraumprofil
• Ausschachtung im Wurzelbereich in Handarbeit ohne Beschädigung vorh. Wurzeln
• Keine Lagerung von Baumaterial und kein Abstellen von Fahrzeugen etc. im Kronenbereich
Arbeiten im Wurzelraum der Buchen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren. Zum Schutz der druckempfindlichen Wurzelsteller wird eine großflächige Wurzelbrücke erstellt. Der Eingriff beschränkt sich somit auf die Schaffung von Punktfundamenten. Notwendige Versorgungsleitungen werden außerhalb des Wurzelstellers geführt. Falls eine Lage innerhalb des Kronentraufbereichs vorgesehen ist, so ist ein Suchschnitt in Handarbeit zu erstellen. Hierbei sind lediglich Wurzeln freizulegen, sie dürfen nicht beschädigt oder abgetrennt werden. Falls Wurzeln in einem nennenswerten Umfang vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit einem Vertreter des Umweltamtes abzustimmen.

2. Löschwasserversorgung
Gemäß § 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG) stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Für den Planbereich ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich. Grundlage des Löschwasserbedarfes ist das Arbeitsblatt V 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW.
Innerhalb des Erschließungsgebietes stellt die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in Absprache mit der Brandschutzdienststelle so anzuordnen, dass eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude, ab Straßenkante, und der nächsten Löschwasserentnahmestelle nicht überschritten wird.

3. Kampfmittel
Die Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Meldepflicht von Bodendenkmalen
Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 und 16 DSchG-NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Mülheim (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Schutz des Mutterbodens
Im Plangebiet ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Abfallrecht
Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierung des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Stadt Mülheim (Untere Abfallwirtschaftsbehörde) vorab zu informieren.

7. Fluglärm
Bodenaushub von Mülheim an der Ruhr ist Flugentwurfungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Vorhabengebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zu den bei Betriebsrichtung 05 genutzten Abflugstrecken (NAPS, MODRU/NETEX, RKN, MEVEL) hinzuweisen, die gebündelt über dem östlichen Stadtgebiet verlaufen. Das Vorhabengebiet liegt ca. 1 km westlich der „Idealroute“. Die Gesamtbelastung durch Fluglärm bezogen auf die sechs verkehrsreichsten Monate liegt im Untersuchungsgebiet entsprechend den Resultaten des Routengutachtens der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GLF) bei Dauerschallpegeln LDEN (DAY-EVENING-NIGHT) nach EU-Umgebungsrichtlinie von >= 35 dB(A) bis <= 40 dB(A). Trotz dieser auf die sechs verkehrsreichsten Monate gemittelten niedrigen Belastung sind für das Vorhabengebiet bei entsprechender Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) zeitweise Belastungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

8. Entwässerung von rückstaugefährdeten Bereichen
Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986 T1 wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu sichern.

9. Hinweis zur herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989)
Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung sowie nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich im Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung eingesehen werden.

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gracht - U 20 (v)"

Planzeichnung (Blatt 1)



Maßstab: 1:500

Gemarkung: Holthausen
Flur: 2
Flurstücke: 278, 300

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

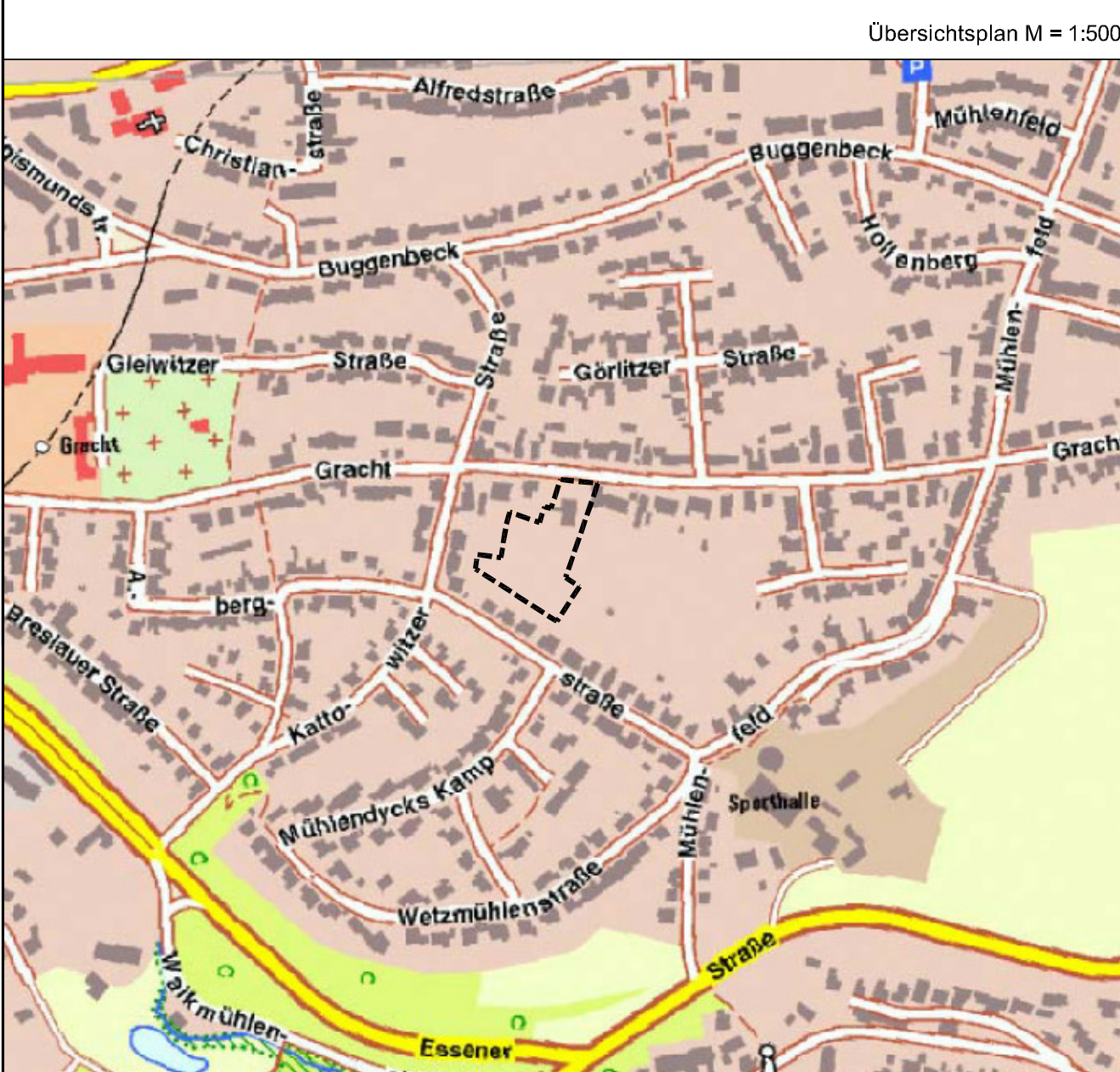
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW, S. 863, 975)



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch: Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung i. A. Amtsleiter	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag der: Markus-Bau GmbH Wittener Straße 130a 44789 Bochum Planquadrat Dorfmond 8610 Dorfmond, 44789 Bochum Telefon: 0234 44789-1111, Telefax: 0234 44789-1112 E-Mail: info@planquadrat-dorfmond.de i.A. Dipl. Ing. Mehri Hekmat	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt. Ahlen, den Vermessungsbüro Frielinghaus Michaelstraße 16 59227 Ahlen	Der Planungsausschuss der Stadt hat am 09.03.2010 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen. Der Planungsausschuss der Stadt hat am 05.07.2011 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung i. A.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben in der Zeit vom 23.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011 öffentlich ausgelegt. Nach Beendigung der Auslegung wurde dieser Entwurf geringfügig geändert. Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde vom 17.10.2011 bis einschließlich 04.11.2011 durchgeführt. Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung i. A.	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den Im Auftrage des Rates der Stadt Oberbürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung i. A. (Lincke) Vermessungsdirektor
--	---	---	--	---	--	---

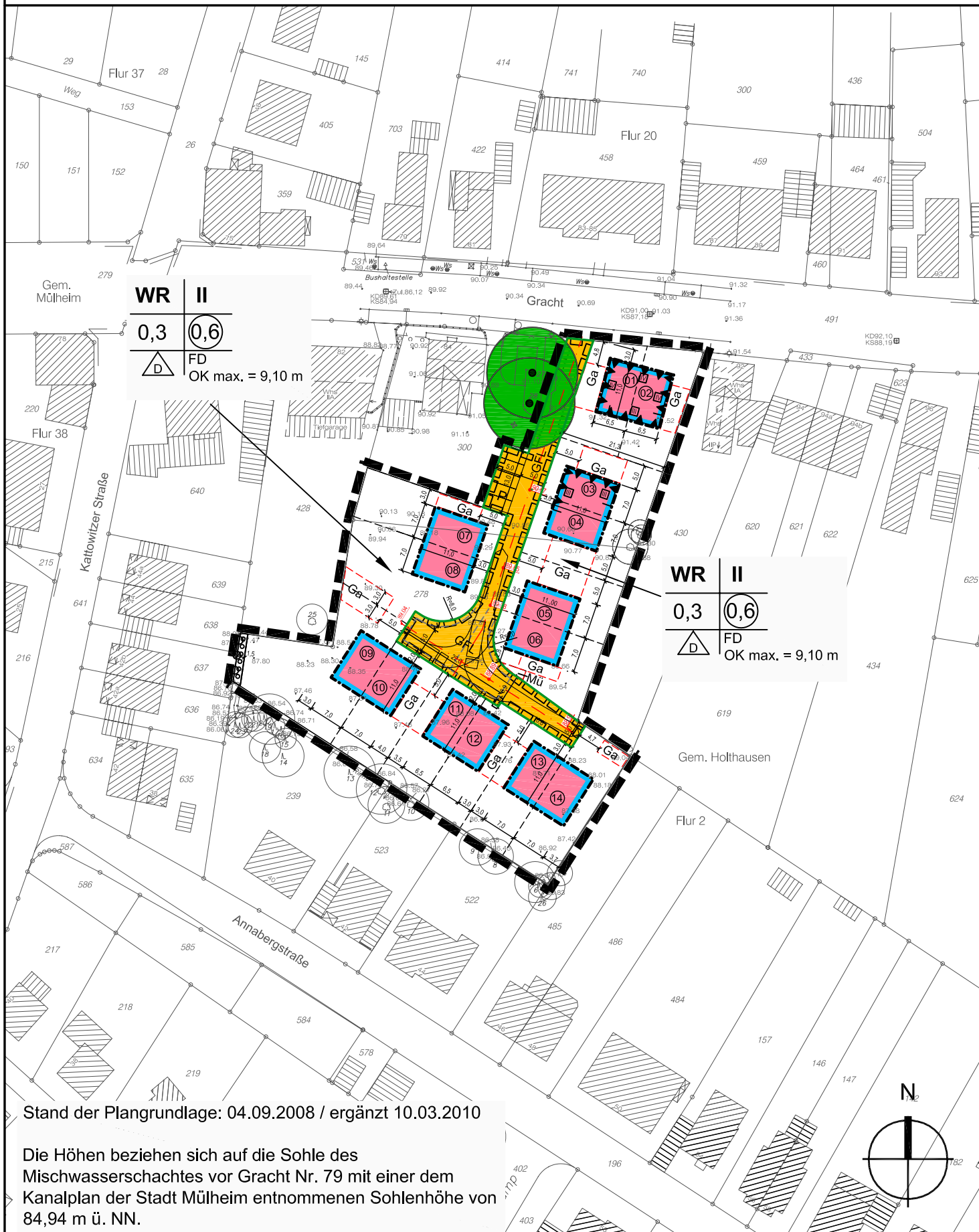


Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gracht - U 20 (v)"

Maßstab: 1:1000



A. ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 WR Reines Wohngebiet (s. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OK max.
= 9,10 m Höchstgrenze der Oberkante des Hauptbaukörpers (s. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

 D nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 private Verkehrsfläche

P Besucherparkplätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzung einer Hainbuchenschnitthecke (Breite: 1,50 m)
darin integriert: zwei Säulenhainbuchen

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD Flachdach (s. textl. Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

 Ga Nebenanlagen: Garagen / Carports (s. textl. Festsetzungen)

 Mu Nebenanlagen: Sammelplätze für Müllbehälter
(s. textl. Festsetzungen)

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

 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

z.B.  III Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzungen)

 Plangebietsgrenze

Sonstige Darstellungen

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Bäume

 zu erhaltender Baum (gemäß Baumschutzsatzung)

z.B.  1 Nummer des geplanten Hauses

 88.89 Straßengradient mit Höhenangaben

Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadtteil Holthausen Wohnbebauung Gracht



ZEICHENERKLÄRUNG

- vorhandene Bebauung
- geplante Häuser
- geplante Garagen / Carports
- Garagenzufahrten / Müllsammelstandorte (Mü)
- private Straßenverkehrsfläche
- Besucherparkplätze
- private Gärten
- bestehende Bäume
- geplante Schnitthecke mit integriertem Baum
- Kurvenschablone eines 3-achsigen Müllfahrzeugs
- Grenze des VBB

Vorhabenträger:

Markus-Bau GmbH
Wittener Straße 130a
44789 Bochum

Planungsbüro:

Planquadrat Dortmund

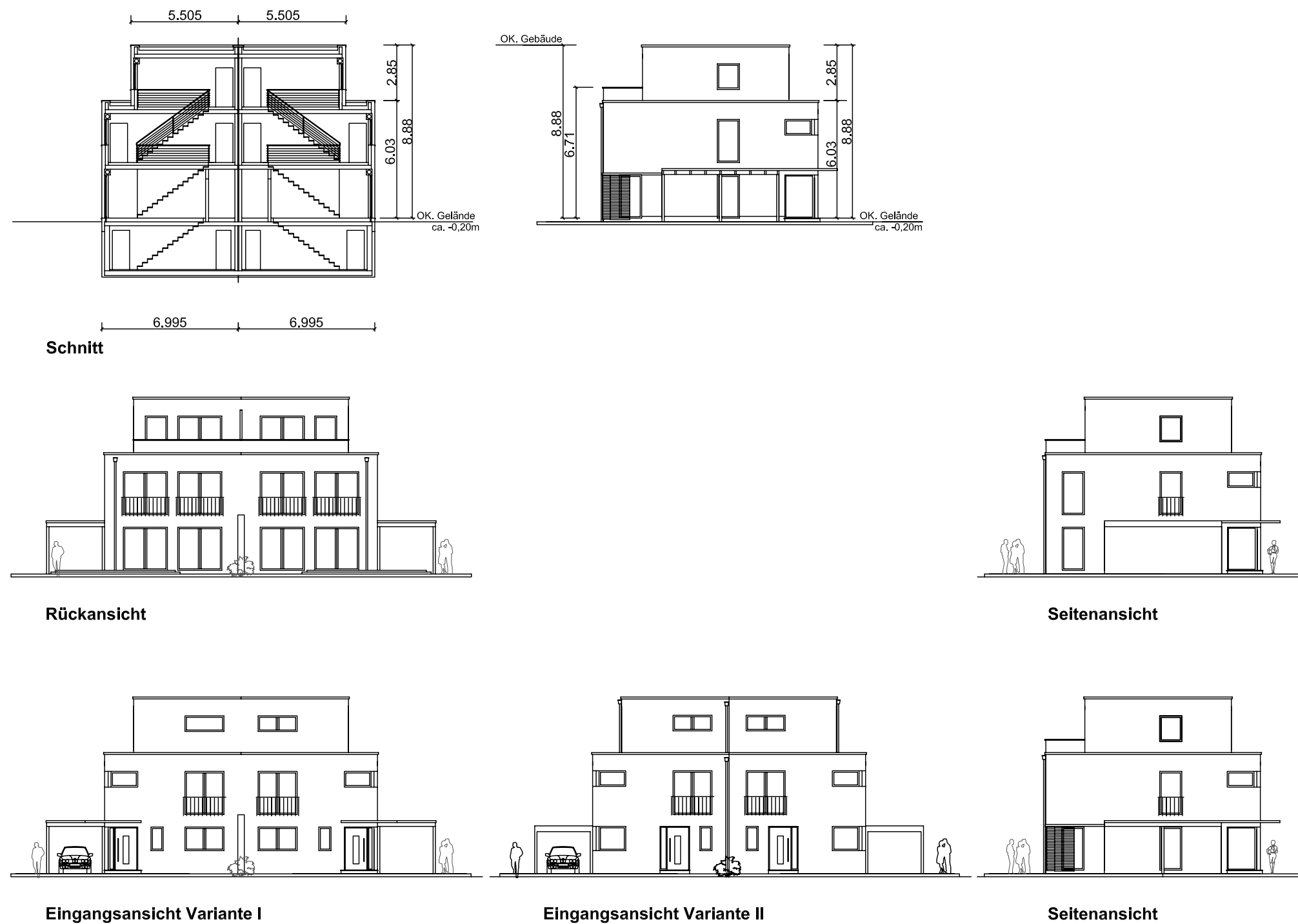
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

Dieses Blatt ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gracht - U 20 (v)".
Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
i.A.
(Amtsleiter)

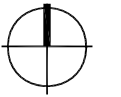
Gebäudeansichten und Schnittzeichnung - Haus 3 bis 10, 13 und 14



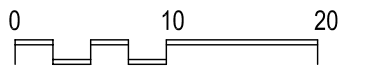
Stadt Mülheim an der Ruhr Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gracht - U 20 (v)"



Maßstab: 1:500



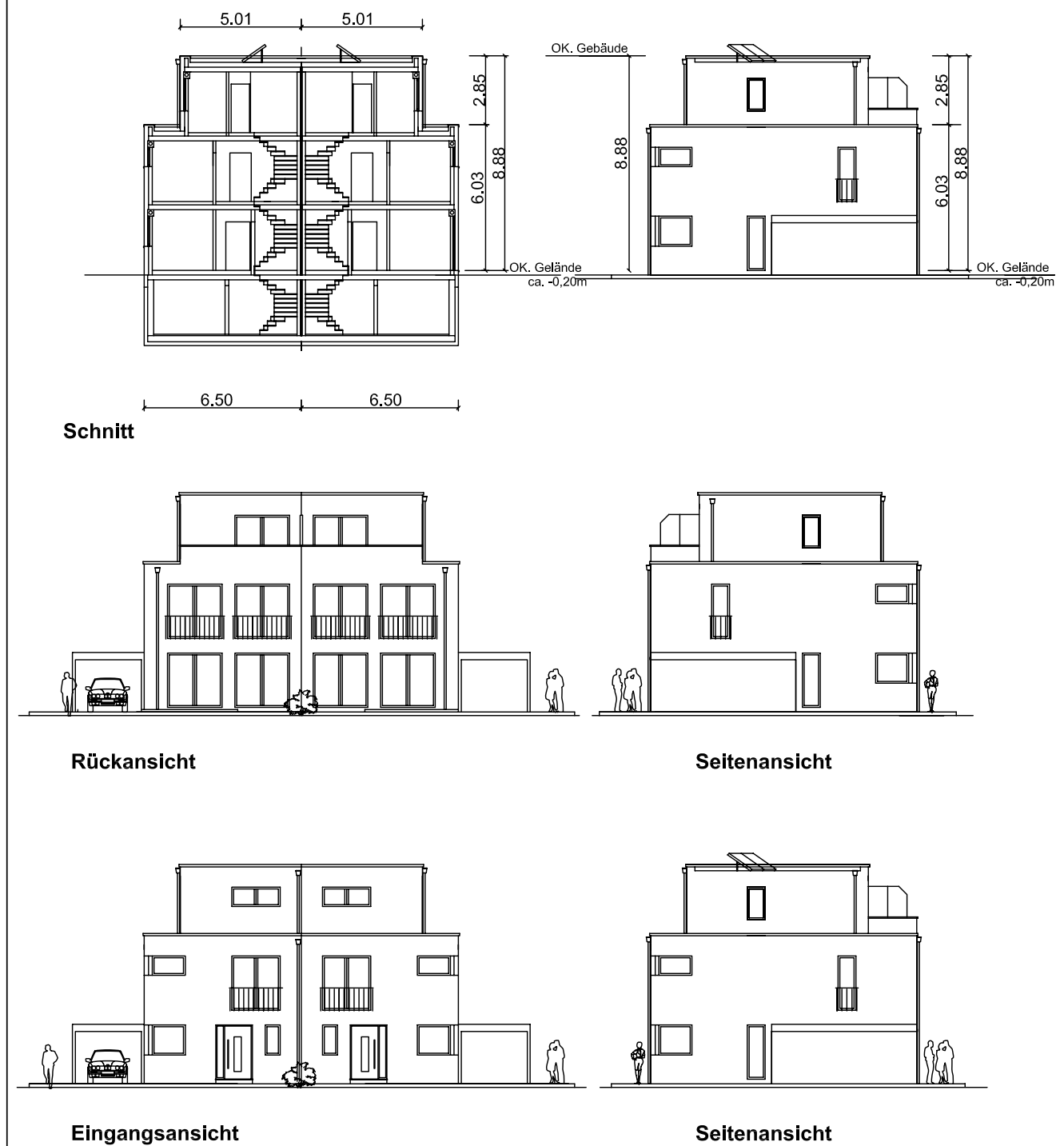
Gemarkung: Holthausen
Flur: 2
Flurstücke: 278, 300



Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Gebäudeansichten und Schnittzeichnung - Haus 1, 2, 11 und 12



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gracht – U 20 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

Zusammenfassende Erklärung

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

Investor: Markus-Bau GmbH
 Wittener Straße 130a
 44789 Bochum

Planungsbüro: Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Gutenbergstraße 34
 44139 Dortmund

1. Vorbemerkung

Im Stadtteil Holthausen, 2 km östlich des Mülheimer Stadtzentrums plant der Vorhabenträger auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei ein Wohngebiet. Das Vorhaben bezieht sich auf die Errichtung von sieben Doppelhäusern. Der Planentwurf sieht dementsprechend die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und einer Privatstraße vor. Diese Ziele sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gracht – U 20 (v)“ bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Da das Vorhabengebiet im Innenbereich liegt, wurde ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen. Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten. Folgende Belange wurden geprüft:

Baumschutz

Zwei Blutbuchen im Zufahrtsbereich zum Vorhabengebiet stehen laut Baumschutzsatzung unter Schutz und sollen erhalten werden. Um Arbeiten im Wurzelraum der Buchen auf das Mindestmaß zu reduzieren und die druckempfindlichen Wurzelteller zu schützen wird eine großflächige Wurzelbrücke erstellt. So beschränkt sich der Eingriff auf die Schaffung von Punktfundamenten. Notwendige Versorgungsleitungen werden außerhalb des Wurzeltellers geführt. Es ist somit kein Eingriff in geschützten Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim gegeben.

Artenschutz

Laut Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Tiere zu betrachten. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der innerstädtischen Lage des Vorhabengebiets sind keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Hauptlärmverursacher ist dabei die unmittelbar angrenzende Straße Gracht. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet und aufgrund dessen wurden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm für die im Nahbereich der Straße Gracht geplanten Doppelhaushälften 1, 2 und 3 festgesetzt. Unter Beachtung dieser Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Die lärmtechnischen Auswirkungen des zu erwartenden Erschließungsverkehrs auf die bestehende Wohnbebauung sind aufgrund der geringen Frequentierung und der Lage der Erschließungsstraße in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung als unkritisch einzustufen. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die zu erwartenden Lärmpegel der Zusatzverkehre zur Tages- und Nachtzeit um mehr als 10 dB(A) unterhalb der für Reine Wohngebiete (WR) heranzuziehenden Orientierungswerte liegen. Hinzu kommt, dass zukünftig der Lkw-Anlieferungsverkehr der Gärtnerei entfällt. Zudem erfolgte in der Begründung ein Hinweis zu möglichen zeitweisen Belästigungen durch Fluglärm, da das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International ist.

Bodenschutz und Altlasten

Im Vorhabengebiet wurden eine Bodenuntersuchung sowie eine orientierende Risikobeurteilung durchgeführt. Aufgrund der siedlungsbedingten Überprägung liegen nur Böden mit einer geringen Schutzwürdigkeit vor. Der Altlastenverdacht hat sich nach den vorliegenden Untersuchungen nicht bestätigt. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Schadstoffgehalte in den Hausgärten dennoch gemäß den Vorgaben der BBodSchV zu überprüfen.

Bergbau

Für das Vorhabengebiet liegt eine Erstbewertung bergbaubedingter Standortsicherheitsfragen vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass oberflächennaher und tagesnaher Bergbau unter dem Plangebiet nachweislich nicht um-

gegangen ist. Die bergbaulichen Verhältnisse zeigen keine möglichen Standsicherheitsrisiken für geplante Bebauungen.

Klima

In der Klimaaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 2003 wird das Vorhabengebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet. Die Planungshinweise sehen hierfür u. a. kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vor. Außerdem sollen Gehölzstrukturen erhalten und aufgebaut werden. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Gesundheitsamtes, des Ruhrverbandes, der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft, der Berufsfeuerwehr, der Bezirksregierung Düsseldorf (Luftfahrtbehörde / Kampfmittelbeseitigungsdienst), der Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie), dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau, der medl GmbH, dem Amt für Umweltschutz und dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Hinweise geäußert, die im Anschluss an die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Berücksichtigung fanden.

Die Anregungen des Gesundheitsamtes, des Amtes für Umweltschutz und der Bezirksregierung Arnsberg führten zur Beauftragung eines umfassenden Bodengutachtens, dessen Inhalt in Plan und Begründung eingearbeitet wurden. Die Anregungen des Ruhrverbandes und des Umweltamtes führten zur Beauftragung eines Entwässerungskonzeptes, dessen Inhalte in Plan und Begründung eingearbeitet wurden. Die Anregung der Berufsfeuerwehr führte zur Aufnahme eines Hinweises zur Löschwasserbereitstellung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Anregung der Luftfahrtbehörde führte zur Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme und eines Hinweises in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich der Bauschutzbereiche des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim und des Fluglärms. Der Hinweis des Tiefbauamtes bezüglich der Herstellung einer Gehwegsüberfahrt wurde in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes führte zur Aufnahme eines Hinweises bezüglich des Umgangs

mit Kampfmitteln in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Hinweis der medl GmbH führte zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der Fläche der Privatstraße zugunsten der medl GmbH. Weitere Hinweise des Umweltamtes führten zur Beauftragung von Baumschutz-, Artenschutz- und Lärmschutzgutachten, deren Inhalte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung Eingang gefunden haben. Der Schutz der beiden Blutbuchen führte zu einer veränderten Anordnung der öffentlichen Besucherparkplätze in der Privatstraße sowie zu einer veränderten Ausführung der Straße (Anlage von Wurzelbrücken), die Eingang in den zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag fand.

4. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsversammlung bezogen sich im Wesentlichen auf die geplanten Höhen der Wohngebäude. Diese waren mit Satteldächern und 2 ½ Geschossen vorgesehen, wodurch sich Firsthöhen von ca. 12 m ergeben hätten. Es wurde die Befürchtung einer zu massiven Bebauung geäußert, die durch eine niedrigere Geschossigkeit und ggf. auch geänderte Gebäudeausrichtung abgemildert werden könnte. Außerdem wurde eine Hinterlandbebauung über das Gärtneriegelände hinaus kontrovers diskutiert, wobei sich die Mehrheit der Bürger gegen eine weiterführende Hinterlandbebauung aussprach. Schließlich wurden Hinweise auf den Straßenverkehrslärm der Straße Gracht gegeben und aufgrund der hydraulischen Auslastung des Kanals nach der geplanten Entwässerung gefragt.

Der Anregung, die Gebäudehöhen niedriger zu gestalten wurde gefolgt. Die geplante Geschossigkeit wurde beibehalten, jedoch wurden die Satteldächer durch Flachdächer ersetzt und maximale Gebäudehöhen von 9,10 m festgesetzt. Die Garage des Hauses Nr. 14 wurde an das Ende der Stichstraße verschoben, um versiegelte Zufahrtsflächen zu minimieren. Das Grundstück des ehemaligen Gärtneribesitzers wurde außerdem aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausgenommen, da hier kein Regelungsbedarf bestand. Ein Lärmschutzgutachten und ein Entwässerungskonzept wurden beauftragt und deren Inhalte in den Bebauungsplan sowie die Begründung eingearbeitet.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nochmals auf das mögliche Vorkommen von Kampfmittel verwiesen. Der Hinweis wurde bereits in den Plan aufgenommen und führte zu keiner Planänderung. Aufgrund der Anregung der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft wurde die Befahrbarkeit der geplanten Wendeanlage durch ein 3-achsige Müllfahrzeug erneut geprüft. Die Überprüfung ergab, dass die Befahrbarkeit gegeben ist. Dieser Hinweis und die übrigen Hinweise zu Straßenmarkierungen und Haftungsfragen führten zu keiner Planänderung.

Die RWE verwies auf ihre in der Straße Gracht befindliche 110 kV-Leitung. Die Leitung befindet sich außerhalb des Vorhabengebiets, daher besteht kein Regelungsbedarf.

Aufgrund der Anregung der Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft wurde die Angabe der Hydrantenabstände von 100 m aus den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestrichen. Unter Hinzuziehung der Stellungnahme der Feuerwehr wurde der Hinweis zur Löschwasserbereitstellung abgeändert.

Die Untere Landschaftsbehörde bat darum, die Begründung im Kapitel Artenschutz verständlicher zu formulieren und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Diesen Anregungen wurde gefolgt. Die Hinweise des Umweltamtes zu Klimaschutz und Lufthygiene führten zu keiner Planänderung. Die Anregung, die Begründung in Bezug auf Fluglärm geringfügig zu ergänzen, wurde gefolgt. Die Hinweise bezüglich der Entwässerungsplanung führten zu keiner Planänderung. Die Hinweise der Unteren Abfallwirtschaftbehörde zur Wendeanlage, zu Straßenmarkierungen und zur Haftungsfreistellung der MEG bei Privatstraßen führten ebenfalls zu keiner Planänderung.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei Schreiben ein. Bedenken wurden hinsichtlich des Geländeversprungs an der südöstlichen Plangebietsgrenze und der damit verbundenen Einsichtnahme auf das Nachbargrundstück, der fehlenden Erschließung der Flächen östlich des Gärtnereigrundstücks, der nicht ausreichenden Zahl von Besucherparkplätzen im Vorhabengebiet, des durch das geplante Wohnen entstehenden

Lärms und der fehlenden Einfriedungsfestsetzung an der östlichen Plangebietsgrenze geäußert.

Die Eingaben wurden in die Abwägung eingestellt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwecks Sichtschutz eine Anpflanzungsfestsetzung in Form einer 1,50 m breite Hainbuchenschnitthecke mit zwei darin integrierten Säulenhainbuchen an der südöstlichen Grundstücksgrenze aufgenommen. Im Zuge dieser Planänderung wurde seitens des Vorhabenträgers an der südlichen Baureihe eine leicht veränderte Grundstücksaufteilung und Gebäudeverschiebung nach Osten um 1,0 m vorgenommen. Des Weiteren wurden einige Garagen in ihren Maßen geringfügig verändert. Diese Änderungen wurden ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Die übrigen Eingaben führten aufgrund fehlender städtebaulicher bzw. sachlicher Gründe zu keiner Planänderung.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung und Ergänzung nicht berührt werden, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

7. Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Beteiligung

Beteiligt wurden in der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung die mit ihren Grundstücken an das Vorhabengebiet angrenzenden Nachbarn. Es gingen drei Schreiben ein. Bedenken wurden hinsichtlich der Art und des Umfangs der Anpflanzungsfestsetzung, hinsichtlich des Geltungsbereichs des Vorhabengebiets (nur Gärtnergrundstück), fehlender Erschließung des Hinterlandes, unzumutbarer Verschattung des südöstlich angrenzenden Gartens, hinsichtlich der geplanten Regenwasserversickerung, der Artenschutzprüfung, hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen im Vorhabengebiet, der Preislage der geplanten Haustypen, der fehlenden Einfriedungsfestsetzung an der östlichen Vorhabengebietsgrenze, des Lärms, der von einem Wohngebiet zu erwarten ist und der städtebaulichen Einfügung des geplanten Wohngebiets in seine Umgebung geäußert.

Die Eingaben wurden in die Abwägung eingestellt und führten zu keinen weiteren Planänderungen.

8. Begründung der gewählten Planungsalternative

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet Wohnbaufläche dar. Die Alternativenprüfung hat dementsprechend bereits auf der Ebene der Regionalplanung stattgefunden.

Der Gärtnereibetrieb auf dem Gelände Gracht 84 soll aus Altersgründen aufgegeben werden; ein Betriebsnachfolger ist nicht vorhanden. Ein weiterer Betrieb als Gärtnerei rechnet sich nicht, weil die Fläche größtmäßig den heutigen wirtschaftlichen Ansprüchen nicht mehr genügt. Die Ansiedlung eines anderen Gewerbebetriebs ist im Hinterland vorhandener Wohnbebauung nicht erwünscht.

Eine mögliche Entwicklung zu einer öffentlichen Grünfläche wurde geprüft. Weder lässt sich ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Grünflächen im Nahbereich der Fläche erkennen, noch lässt die städtische Haushaltslage die Herstellung und Unterhaltung einer weiteren öffentlichen Grünfläche zu. Die Fläche würde sich ungenutzt langfristig zu einer Sukzessionsfläche entwickeln. Dies ist städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht. Die Flächen im Hinterland vorhandener Wohnbebauung eignen sich am besten zur Wohngebietsergänzung. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind demnach nicht erkennbar.

Zum Schutz der beiden Blutbuchen im Eingangsbereich des Vorhabengebietes wurde die ursprüngliche Erschließungsplanung dahingehend geändert, dass die Straße mit einer Wurzelbrücke erstellt wird und öffentliche Besucherparkplätze außerhalb des Kronentraufbereichs der beiden Bäume angelegt werden.

Dortmund, 11.01.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gracht – U 20 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 05.07.2011 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 23.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 29.03.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 01.03.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 01.03.2012 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 29.03.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

