

Stadt Mülheim an der Ruhr

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Müllerstraße / Otto-Hahn-Straße“ vom 23.06.1997



Vorhaben- und Erschließungsplan "Müllerstraße/Otto-Hahn-Straße"

Textliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 1. Von den in § 3 (3) Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweisen Nutzungen ist im Plangebiet nur ein kleiner Laden oder Kiosk bis zu einer Größe von 60 qm ausnahmsweise zulässig. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO |
| 2. Ausnahmsweise dürfen durch gläserne Vordächer, Balkone und deren Konstruktionsteile, sowie Erker diese Baugrenzen um 1,50 m überschritten werden. | § 9 (1) Nr. 2
§ 23 (3) BauNVO |
| 3. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht anzurechnen. | § 9 (1) Nr. 1
§ 21 a (1 + 4) BauNVO |
| 4. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes liegenden Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze, Garagen und Wegeflächen hinzuzurechnen. | § 9 (1) Nr. 1
§ 21 a (2) BauNVO |
| 5. Nebenanlagen mit Ausnahme von unterirdischen Gebäuden und Teilen von unterirdischen Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. | § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 14 (1) BauNVO |
| 6. In den Wohngebieten dürfen die Grundflächenzahlen über die nach § 19 (4) S. 2 BauNVO festgelegte Höchstgrenze für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. | § 19 (4) S. 3 BauNVO |
| 7. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht auf die GFZ anzurechnen. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 20 (3) BauNVO |
| 8. Stellplätze können auch auf anderen Grundstücken im VE-Gebiet nachgewiesen werden. | |
| 9. Die Gemeinschaftsgarage im WR III-Gebiet ist der Bebauung in diesem Gebiet zugeordnet. | § 9 (1) Nr. 22 BauGB |
| 10. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden.
Es gilt folgende Pflanzliste: | § 9 (1) Nr. 20 und
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Fagus silvatica | Rot-Buche |

Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche nicht geeignet für Stellplätze
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche nicht geeignet für Stellplätze
Salix caprea	Sal-Weide
Obstbäume	einheimische Sorten, nach Mög- lichkeit Hochstämme.

In Anlehnung an die im Plan vorgeschlagenen Baumstandorte sind mindestens 46 Bäume zu pflanzen. Hiervon sollten 10 Bäume einen Stammumfang von 20 - 25 cm haben, bei den restlichen reicht ein Stammumfang von 18 - 20 cm. Die genauen Baumstandorte sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

11. Private Erschließung und Zufahrten zu den Garagen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteine oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, wobei 80 cm Streifen der Zuwegungen und Zufahrten zur gefahrlosen Begehung dieser Flächen in z.B. engfugigem Pflaster verlegt werden dürfen.
12. Flachdächer sind durch Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Die nicht durch Zuwegungen, Terrassen, Spielflächen etc. beanspruchte Fläche der Garagen in unterer Ebene sind mit einer Pflanzschicht von mindestens 0,30 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
13. ~~Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.~~

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

§ 9 (4) BauGB
i.V.m.

§ 86 (1) Nr. 1, 4, und 5
sowie (4) BauONW

1. Sockelhöhen

In den Planbereichen sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,80 m als mittlere Höhe über der ausgebauten Straßenoberkante (Fahrbahn) allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können in Einzelfällen Sockelhöhen bis max. 1,40 m zugelassen werden.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen mit einer Gesamtlänge bis zu 18,0 m wird die Höhe des Sockels in der Mitte zwischen beiden Häusern bzw. der Hausgruppe gemessen.

2. Firsthöhen

In den WR-Gebieten werden als max. Firsthöhe über den festgesetzten Sockelhöhen wie folgt festgesetzt:

- für Einfamilienhäuser bis 10,50 m
- für Mehrfamilienhäuser bis 12,00 m

Bei Doppelhäusern ist die Firsthöhe für beide Haushälften einheitlich auszubilden.

Bei 2-geschossigen Gebäuden mit Kindergartennutzung kann die maximale Firsthöhe um die gegenüber Normalgeschossen notwendige Mehrhöhe der einzelnen Geschosse als Ausnahme überschritten werden.

3. Dächer
Für Satteldächer wird in den WR-Gebieten eine Neigung von 40° festgelegt. Garagen sind mit Flachdächern herzustellen. Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind gebrannte Dachziegel oder Dachsteine festgesetzt.
4. Drempel
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
5. Außenwände in den WR-Gebieten
Die Fassaden der Gebäude sind in Ziegeln oder Klinkern bzw. Außendämmputz als Hauptmaterialien auszuführen.
6. Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m vorzunehmen. In diese Hecken kann ein Maschendrahtzaun in gleicher Höhe eingezogen werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grenzabschnitte im Bereich der Terrassen.
- ~~7. Die Abstandsflächen dürfen auch auf den vorgelagerten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (entsprechend § 6 (2) BauONW).~~

Kennzeichnung

1. Im Plangebiet gekennzeichnet befindet sich fast flächendeckend eine Anschüttung. Die Ergebnisse der durchgeführten Gefährdungsabschätzung ergaben, daß lokal erhöhter Schadstoffgehalt (Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle) im Boden vorliegt.

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

Im Bereich der Betriebstankstelle und des Hochtanks sind die festgestellten Verunreinigungen des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe unter gutachterlicher Bewachung zu sanieren. Der anfallende Bodenaushub ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer Entsorgung zuzuführen. Zur Unterbringung des Direktkontaktes mit der stellenweise verunreinigten Anschüttung ist diese in den Bereichen der Grün- und Gartenflächen durch Abdeckung mit einer Schicht aus natürlichem, unbelasteten Mineralboden zu sichern. Die Schichtdecke der Abdeckung soll in Abhängigkeit von nach der Herstellung des Rohplanums durchzuführenden Untersuchungen der oberflächennahen Anschüttung in Anlehnung an das "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturböden" der LÖLF-NW festgelegt werden. Hinsichtlich der detaillierten Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, der Tiefbauarbeiten sowie des Abbruchs der ehemaligen Betriebsgebäude wird auf die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Regelungen und Auflagen, basierend auf den Stellungnahmen des Amtes

für Umweltschutz, Bereiche Altlasten/Geologie und Abfallwirtschaft hingewiesen.

2. Der Planbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergfeldern "Steinkuhle Südflügel" und "Ver. Wiese" sowie im Bereich der ehemaligen Steinkohlenlängelfelder "Leybank" und "Morgenröthe". § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Im ganzen Plangebiet ist oberflächennaher Bergbau und in dem im Plan gesondert gekennzeichneten Bereich der Abbau von Steinkohle im Tiefbau betrieben worden. In diesem Bereich sind besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich.

Es wird empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen durchzuführen und Einsicht in die Grubenbilder beim Landesoberbergamt NRW in Dortmund, Postfach 102545, über die Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen. Hinsichtlich des Bergbaus in den Bergwerksfeldern "Steinkohle Südflügel" und "Ver. Wiese" ist die VG, vertreten durch die URBANA VBM, Philippstraße 3, in Bochum zu beteiligen.

3. Nach Auswertung von Luftbildaufnahmen besteht im Plangebiet der Verdacht auf Bombenblindgänger. Drei der vermuteten Einschlagstellen sind vom Vermessungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr eingemessen worden:

- Punkt 1 - Otto-Hahn-Straße 78 - liegt außerhalb des Plangebietes;
- Punkt 2 - Gelände der Fa. Onken, künstliche Aufschüttung mit Birkenbewuchs;
- Punkt 3 - Freifläche asphaltiert.

Vor der Durchführung von Bauarbeiten im Plangebiet ist der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Zu Punkt 2:

Vor Beginn von Bauarbeiten ist der Bewuchs zu entfernen und die Aufschüttung bis zum gewachsenen Boden abzutragen.

Zu Punkt 3:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Asphaltdecke in einem Radius von mindestens 5 m zum Markierungspunkt zu entfernen.

Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

"Müllerstraße / Otto-Hahn-Straße"

1. Räumlich-strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Winkhausen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gutenbergstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße - S 5" vom 05. Oktober 1972. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den baulichen Innenbereich zwischen der Otto-Hahn-Straße im Süden und der Müllerstraße im Norden, der Freiherr-vom-Stein-Straße im Osten und der Heisenbergstraße im Westen, jedoch ohne die jeweilig vorhandene Straßenrandbebauung.

Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Winkhausen, Flur 3.

1.1 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr sieht für das anstehende Gebiet keine Darstellungen oder Festsetzungen vor.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Ortsteile Heißen, Winkhausen und das Stadtgebiet erfolgt über die Freiherr-vom-Stein-Straße sowie die Müller- und Otto-Hahn-Straße.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gewährleistet. Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von 300-500 m an der Freiherr-vom-Stein-Straße und auf dem Winkhauser Talweg.

In den letzten Jahren vor Auslagerung der Produktion waren bei der Firma Onken ca. 350 - 370 Mitarbeiter beschäftigt, was zu starkem PKW-Verkehr führte. Die Zulieferung für die Produktion und der Abtransport der gefertigten Produkte durch LKW's war eine starke Belastung für die umliegenden Bewohner und hat auch letztendlich zur Betriebsverlagerung geführt. Durch die hier vorgestellte Neuplanung von Ein- und Mehrfamilienhäuser ergibt sich eine Hochrechnung von ca. 125 PKW.

Gegenüber der bisherigen Nutzung ergibt sich daher für die Umgebung eine Verbesserung der Situation.

1.3 Umweltsituation

Durch die im Plangebiet vorher ausgeübte gewerbliche Nutzung und die alten Betriebsgebäude ist das Plangebiet weitflächig versiegelt und enthält in den unbebauten Bereichen fast flächendeckend schadstoffbelastete Anschüttungen. Auf dem Gelände befinden sich Lärmschutzwälle sowie Schutzbepflanzungen von ökologisch geringem Wert.

2. Geltendes Planungsrecht

Mit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gutenbergstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße - S 5" im Geltungsbereich der Satzung aufgehoben, der für diesen Bereich MI-Gebiet mit 1-3 geschossiger Bauweise und Grundflächenzahlen von 0,3/0,4 sowie Geschoßflächenzahlen von 0,7/1,0 festsetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt in Verbindung mit der 197. Teiländerung im Plangebiet Wohnbaufläche mit Kinder-einrichtung dar.

3. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke

Das Erfordernis zur Schaffung neuen Planungsrechtes ergibt sich aus der Tatsache, daß die bisherige Nutzung des Geländes im wesentlichen in Form eines Molkereibetriebes durch dessen Abwanderung entfallen ist. Dadurch besteht die Notwendigkeit, die vorhandene Gemengelage zwischen Gewerbe und Wohnen zu bereinigen und das Gebiet einer der Umgebung angepaßten baulichen Nutzung mit dem Ziel des Wohnens zuzuführen. Der weiterhin bestehende dringende Bedarf an Wohnungen ist ein weiteres Erfordernis für die Planaufstellung.

Die gesetzliche Voraussetzung für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für dieses Plangebiet ist nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch gegeben.

Ein vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es, der Bevölkerung geeignete Wohnmöglichkeiten in städtebaulich hochwertiger Art zur Verfügung zu stellen. Diese Wohnmöglichkeiten sollen gute, soziale Durchmischung ermöglichen, und den öffentlichen und privaten Ansprüchen an gute Wohnqualität Rechnung tragen.

Es ist ein Gebot der Sparsamkeit, die bestehenden baulichen Anlagen in geeigneter Form weiter zu nutzen und im Innenbereich zu realisieren.

Weitere Ziele dieser Vorhaben- und Erschließungsplanung sind:

- Deckung von dringend benötigtem Wohnungsangebot bestehend aus Einfamilien-Doppelhäusern und -Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau im zentralen Bereich.
- Förderung der Innenentwicklung durch kleinteiliges Gebäude- und Flächenrecycling
- Zurückführung der vorhandenen Versiegelung des Plangebietes .
- Ergänzung der umliegend vorhandenen Siedlungsstruktur
- Sicherung eines stadtgestalterischen Standards für die zukünftige Bebauung zur Einfügung in das vorhandene Ortsbild.

4. Planinhalt

Die Inhalte und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die städtebauliche und gestalterische Konzeption widerspiegeln, wie sie sich aus der besonderen Lage des Vorhabens und den bereits aufgeführten Zielen ergeben. Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele enthält die Satzung Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zur Bepflanzung und zum Verkehr.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Abbruch der ehemaligen Molkerei eröffnet sich die Möglichkeit, die angestrebte Neubebauung im Plangebiet als Siedlungsabrundung in die vorhandene Bebauung des Stadtteils einzufügen. Die vorhandene Bebauung ist durch eine Wohnbebauung, im wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, ohne tertiäre Nutzungen geprägt.

Die Baugebiete werden daher als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, um der vorhandenen Gebietsprägung zu entsprechen.

Um jedoch den ausschließlichen Wohncharakter dieser Wohngebiete zu stärken und auch zukünftig zu sichern, sowie insbesondere zur Vermeidung einer zusätzlichen Verkehrsbelastung für den inneren Bereich des Plangebietes wird festgesetzt, daß von den nach § 3 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für die Nahversorgung der Anwohner ein kleiner Laden oder Kiosk bis zu einer Größe von 60 qm als Ausnahme zugelassen wird.

In den Jahren 1991/92 ist die Landesgesetzgebung über Tageseinrichtungen für Kinder mit dem Ziel einer flächendeckenden Grundversorgung mit Kindergartenplätzen geändert worden. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, neue Standorte zu sichern.

Nach den Bedarfsplanungen der Stadt Mülheim an der Ruhr besteht für den Zeitraum 1992 bis 1996 ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Kindergärten, Horten und Krippen.

Zur Deckung des Bedarfs in Mülheim-Winkhausen besteht im Plangebiet an der Otto-Hahn-Straße die Möglichkeit, innerhalb der festgesetzten Bebauung eine dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder unterzubringen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die reinen Wohngebiete (WR) wird über die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (GRZ) und das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse ausreichend und abschließend im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Durch die Festsetzung der Geschosflächenzahl (GFZ) wird dokumentiert, daß im überwiegenden Teil des Plangebietes das nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß deutlich unterschritten wird. Nur im zentralen Bereich ist das zulässige Maß als Höchstgrenze beabsichtigt.

Um eine differenzierte Gestaltung zu ermöglichen sollen Vorbauten und Erker außerhalb der überbaubaren Flächen in dem durch textliche Festsetzung bestimmten Rahmen ausnahmsweise zugelassen werden.

Um einerseits die Aufenthaltsfunktion in allen Geschossen sicherzustellen und andererseits eine Rechtssicherheit herbeizuführen, wird die Ausnahmeregelung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO festgeschrieben. Die Herstellung der Rechtssicherheit ist aufgrund der der BauNVO widersprechenden Verwaltungsgerichtsentscheidungen erforderlich.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung zu sichern, werden bei der Ermittlung der Grundfläche Überschreitungen durch Nebenanlagen, Zufahrten zu Stellplätzen und öffentlich rechtlich gesicherten Wegeflächen zugelassen.

4.3 Bauweise

Das vorhandene Tiefgeschoß soll aus Gründen des Umweltschutzes und der Kostenminimierung saniert und als Tiefgarage dem Wohnen im Zentralbereich dienen. Die vorgefundene Statik des Tiefgeschosses gibt die Lage der auf ihr zu errichtenden Wohngebäude vor. Mit der geplanten Festsetzung von Baulinien und der zwingenden Dreigeschossigkeit (Ausgestaltung des Dachgeschosses als 3. Vollgeschoß) wird die offene Bauweise im Platzbereich auf der Tiefgarage sichergestellt bzw. ermöglicht. Eine Unterschreitung der nach BauONW festgelegten Abstände wird für vertretbar gehalten. Gegenüber einer denkbaren geschlossenen Bebauung stellt die Baulücke zwischen den abgewinkelten Bauten eine günstigere Bedingung für die Durchlüftung und Gestaltung des Projektes dar. Bei der erforderlichen Ausnutzung der überbaubaren Flächen verbleibt dennoch ein Abstand von mehr als 5 m.

Bezogen auf die Zahl von 89 WE liegt das Verhältnis von 1,72 deutlich über den ortsüblich geforderten Faktor von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit. Zusammen mit den Parkplätzen im öffentlichen Raum beträgt die Garagen- und Stellplatzanzahl im Plangebiet insgesamt 189 Stück.

Die Festsetzung der Stellplätze auf den Zufahrten vor Einzelgaragen ist darin begründet, daß der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke so gering wie möglich gehalten werden soll.

Durch die angestrebten Grundstücksteilungen werden sich einige wenige Stellplätze nicht mehr auf den jeweiligen Baugrundstücken nachweisen lassen. Da aber der Stellplatznachweis im Satzungsgebiet zu führen ist, soll diese Möglichkeit auch im Baugenehmigungsverfahren als Ausnahme gelten können.

In diesen Fällen sollen diese Flächen wegen des Gleichheitsprinzips auch zur Fläche des Baugrundstücks herangezogen werden können.

4.5 Städtebauliche Gestaltung

Zur Sicherstellung der vorgesehenen harmonischen Gestaltung der Bebauung des Plangebietes und einer stadtgestalterisch verträglichen Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung, sieht die Satzung die Festsetzung von Gestaltungsregelungen vor. Durch die Festsetzung von Sockel- und Firsthöhen soll eine dem Gelände angepaßte Höhenentwicklung der Baukörper erreicht werden.

Alle Hauseinheiten sind mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß mit einer Geschoßhöhe im Lichten von ca. 2,50 m geplant. Die Dachgeschosse der Mehrfamilienhäuser sollen als Vollgeschosse ausgebildet werden.

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden Bebauung werden die Firsthöhen der 2-geschossigen Gebäude auf 10,5 m und die der 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser auf 12 m jeweils über dem festgesetzten Sockel in der Höhe begrenzt. Bei 2-geschossigen Gebäuden, die als Kindergarten genutzt werden sollen, kann die Firsthöhe um die gegenüber Normalgeschossen notwendige Mehrhöhe der einzelnen Geschosse als Ausnahme überschritten werden.

Durch die Sanierung und den Umbau des Tiefgeschosses wird die Gemeinschaftsgarage rechnerisch ein Vollgeschoß. Durch diese ressourcenschonende und umweltfreundliche Weiternutzung bestehender Bausubstanz wäre es eine unbeabsichtigte Härte, wenn dies zu Lasten der baulichen Ausnutzung ginge. Die Nichtberücksichtigung bei der Vollgeschossigkeit und der Geschoßfläche ist auch städtebaulich vertretbar.

4.4 Ruhender Verkehr und innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße mit Anbindung an die Müller- und Otto-Hahn-Straße.

Das geplante Erschließungssystem mit Straßen, die für eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt sind sowie die Erschließung über einzelne private Stichwege, sollen für ruhiges Wohnen im Planbereich die Grundlage bilden. Die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges trägt darüber hinaus zu einer besseren Anbindung des Plangebietes für Fußgänger an die südlich gelegenen Wohngebiete bei. Als weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind in den Verkehrsflächen mehrere Plateauaufflasterungen vorgesehen. Um den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu decken, sind innerhalb der Verkehrsflächen Parkplätze mit integriertem Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Straßenraum ca. 36 öffentliche Parkplätze in vier Gruppen für das gesamte Plangebiet vorgesehen.

Die privaten Stellplätze werden in Kombination mit Garagen, festgesetzten Stellplätzen und der Gemeinschaftstiefgarage den jeweiligen Gebäuden bzw. Grundstücken zeichnerisch oder textlich zugeordnet.

Im einzelnen ergibt sich folgende Bilanz:

Garagen an Einfamilienhäusern	53
Stellplätze	58
Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene	34
Garagenzeile	<u>8</u>
Gesamt	153

Als zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Grünflächenbilanz sollen Flachdächer begrünt werden.

Darüber hinaus werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Allein die mit einer Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erzielende ökologische Aufwertung des Satzungsbereichs entspricht dem Effekt, der mit landschaftspflegerischen Maßnahmen auf einer Fläche von 2.200 m² erreicht werden könnte.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist ohne Probleme. Die entsprechenden vertraglichen Vorkehrungen werden die Träger der Maßnahme im Zuge der Realisierung vornehmen.

Die Entsorgung des Gebietes ist durch die Vorkehrungen der Stadt Mülheim an der Ruhr für den Kanalbau ebenfalls als gelöst anzusehen.

Die Löschwasserbereithaltung geschieht entsprechend dem Standard in dem umliegenden Stadtteil.

Im Hinblick auf eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser, vor allem von Dachflächenwasser, wurde vom Investor ein Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in Auftrag gegeben. Aufgrund der festgestellten natürlichen Bodenverhältnisse aber auch wegen vorhandener Bodenbelastungen ist eine Versickerung jedoch nur bedingt möglich. Für die im Mittelbereich des Plangebietes vorgesehene Geschosswohnbebauung ist eine Versickerung durch einen Tiefsickerschacht möglich. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung bzw. der geplanten Kindertagesstätte ohne derartige Versickerungsmöglichkeit soll das Dachflächenwasser gespeichert und als Brauchwasser genutzt werden. Hierfür werden Regenwasser-Nutzungs-Kompaktanlagen mit einem Volumen von ca. 2.000 bis 3.000 Litern in den Einfamilienhäusern und entsprechend angepaßt im Kindertagesstättengebäude eingerichtet. Die Anlagen werden für den Notfall mit einem Überlauf in die Kanalisation versehen.

Inwieweit das im Bereich der Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen anfallende Regenwasser in die angrenzenden Freiflächen geleitet werden

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung von Baugrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, setzt der Plan Flächen mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger und den Eigentümer der Entsorgungsleitungen fest.

Da eine mögliche Einzelparzellierung wegen der besseren Grundstücks-handhabung der privaten Wege die hier vorgestellte Bebauung nicht beeinträchtigen soll, sollen die Abstandflächen analog zu öffentlichen Wegen bis zur deren Mitte reichen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft sowie Begrünung

Die Flächen des Satzungsbereichs sind heute zum überwiegenden Teil versiegelt. Zwei Wälle mit Erdmaterial weisen Gehölzbestände auf, im Osten befinden sich überwiegend Gartenbrachen. Die nicht versiegelten Flächen sind jedoch von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Nur wenige Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung.

Mit der Realisierung des dieser Satzung zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wird es zu einer Renaturisierung der Gewerbebrache kommen. Insgesamt werden über 2000 m² Flächen entsiegelt und es entstehen ca. 8.380 m² Freiflächen, die als Gärten oder Grünanlagen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bilden.

Das vorgesehene Grün im Straßenraum ist ein wesentlicher Gestaltungsbestandteil, der das überwiegend private Grün in den Grundstücksgärten ergänzt.

Auch für die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen und Hauszuwegungen sind Regelungen vorgesehen. Das vorgesehene Anpflanzen von lebenden Hecken führt zu einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücke. Die Festsetzungen sowohl zur maximalen Breite der Hauszuwegungen als auch zur Materialwahl werden einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenbereiche sicherstellen und das Ausmaß der Versiegelung mindern.

kann, wird durch das vom Vorhabenträger noch zu veranlassende Gutachten zur Untersuchung des Oberbodens nach LÖLF (siehe Zf. 8.3) zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen aus den belasteten Anschüttungen noch festgestellt.

7. Schallschutz

Die künftige Belastung der im Planbereich liegenden Wohnbaugrundstücke durch Verkehrslärm ist bewertet worden. Bei der Ausführung aller Wohnbauten reichen die nach der Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschriebenen Fensterausführungen aus, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

8. Auswirkungen der Planung und Alternativen

8.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Erschließungsanlage des Stadtteiles wird durch die Neubebauung besser ausgenutzt, wodurch sich auch insgesamt eine bessere Amortisation für die öffentlichen Anlage ergibt.

Für die Gemeinde sind nach der Bebauung des Gebietes nicht unerhebliche Beiträge und Gebühren zu erwarten, welche die Erschließungsnetze wirtschaftlicher machen.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen sind in dem beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

8.3 Altlasten

Im Plangebiet gekennzeichnet befindet sich fast flächendeckend eine Anschüttung. Die Ergebnisse der durchgeführten Gefährdungsabschätzung ergaben, daß lokal erhöhte Schadstoffgehalte (Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle) im Boden vorliegen.

Im Bereich der Betriebsstankstelle und des Hochtanks sind die festgestellten Verunreinigungen des Untergrunds durch Mineralölkohlenwasserstoffe unter gutachterlicher Bewachung zu sanieren. Der angefallene Bodenaushub ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer Entsorgung zuzuführen.

Zur Unterbindung des Direktkontaktes mit der stellenweise verunreinigten Anschüttung ist diese in den Bereichen der Grün- und Gartenflächen durch Abdeckung mit einer Schicht aus natürlichem, unbelastetem Mineralboden zu sichern. Die Schichtdicke der Abdeckung soll in Abhängigkeit von nach der Herstellung des Rohplanums durchzuführenden Untersuchungen der oberflächennahen Anschüttung in Anlehnung an das "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturböden" der LÖLF-NW festgelegt werden.

Hinsichtlich der detaillierten Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, der Tiefbauarbeiten sowie des Abbruchs der ehemaligen Betriebsgebäude wird auf die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Regelungen und Auflagen, basierend auf den Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz, Bereiche Altlasten/Geologie und Abfallwirtschaft hingewiesen.

8.4 Alternativen

Unter Berücksichtigung der übergeordneten städtischen Entwicklungspläne sowie des gestiegenen Wohnraumbedarfes bieten sich keine grundsätzlich alternativen Nutzungen für diesen Bereich an. Lediglich eine Arrondierung der Straßenrandbebauung und eine bisherige Nutzung des Innenbereichs als Kleingewerbe wären denkbar. In Anbetracht des gegenwärtigen Wohnraummangels ist eine derartige Nutzung aber nicht mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtteil zu vereinbaren.

9. Abwägung der Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von Anliegern der Otto-Hahn-Straße der Wunsch geäußert, den im Süden des Plangebietes bestehenden Wall und die südliche Fichtenreihe aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten. Der Wall wurde ursprünglich aus Gründen des Lärmschutzes aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung durch die Fa. Onken aufgeschüttet. Durch den Fortfall der Gewerbenutzung hat dieser Lärmschutzwall seine Funktion verloren.

Die südliche Fichtenreihe erfüllte während des gewerblichen Betriebes eine wichtige Funktion zur Abschirmung gegen die Wohnbebauung, die jetzt mit der geplanten Wohnbebauung ihrer Funktion enthoben ist.

Der vom Vorhaben- und Erschließungsträger zur ökologischen Bestandsaufnahme und Wertigkeit in Auftrag gegebene landschaftspflegerische Begleitplan hat ergeben, daß diese Flächen von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit sind. Ein Ersatz des Baumbestandes ist mittelfristig möglich, jedoch sollten statt der Koniferen standortgerechte, einheimische Arten gepflanzt werden.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird es zur Entsiegelung von etwa 1.999 m² Fläche kommen. Insgesamt entstehen etwa 7.720 m² Freiflächen, die als Gärten oder Grünanlagen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die verschiedentlich geäußerten Bedenken hinsichtlich eines erhöhten Verkehrsaufkommens aufgrund der 89 geplanten Wohneinheiten und des geplanten dreizügigen Kindergartens können ausgeräumt werden.

So waren in den letzten Jahren vor Auslagerung der Produktion bei der Fa. Onken ca. 350 - 370 Mitarbeiter beschäftigt; dies führte zu starkem Pkw-Verkehr. Die Zulieferung für die Produktion und der Abtransport der gefertigten Produkte durch Lkw war eine starke Belastung für die umliegenden Bewohner und hat auch letztendlich zur Betriebsverlagerung geführt. Durch die hier vorgestellte Neuplanung von Ein- und Mehrfamilienhäusern ergibt sich eine Hochrechnung von ca. 125 Pkw.

Gegenüber der bisherigen Nutzung ergibt sich daher für die Umgebung keine Verschlechterung.

Die Bedenken einer fehlenden Infrastruktur haben im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Zulässigkeit der Einrichtung eines Kiosks bis zur Größe von maximal 60 m² zur Nahversorgung der Anwohner Berücksichtigung gefunden.

Die geäußerten Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Gebäudehöhen wie der Bebauungsdichte können mit dem Hinweis, daß sie der umgebenden Bebauung entsprechen, zurückgewiesen werden.

Der Anregung, das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern dem Grundwasser zuzuführen, kann nur beschränkt gefolgt werden. Aufgrund der festgestellten natürlichen Bodenverhältnisse und wegen vorhandener Bodenbelastungen ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Daher kann nur für die im Mittelbereich des Plangebietes vorgesehene Geschößwohnbauung eine Versickerung durch einen Tiefsickerschacht erfolgen. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung bzw. der geplanten Kindertagesstätte ohne derartige Versickerungsmöglichkeit werden mit Dachflächenwasser gespeiste Regenwasser-Nutzungs-Kompaktanlagen in den Gebäuden eingerichtet. Diese Anlagen werden lediglich für den Notfall mit einem Überlauf an die Kanalisation versehen.

Aufgrund der zwei Bürgern eingeräumten Nutzungsrechte über kleine Teilbereiche der Grundstücksfläche kann die Bebauung dieser Teilbereiche erst nach Fortfall dieser Rechte erfolgen. Eine diesbezügliche privatrechtliche Regelung erfolgt nach Erlangung des Baurechtes.

Die von einem Bürger geäußerte Notwendigkeit, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes liegenden Flurstücke 1010 und 1023 in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einzubeziehen, besteht nicht, da für diese Parzellen bereits Baurecht besteht.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken konnten im Verfahren ausgeräumt werden. Hierzu gehörten Bedenken zum Immissionsschutz, zur Entwässerung und zu den im Plangebiet vorhandenen Allasten. Anregungen und Hinweisen ist gefolgt worden. Die Hinweise führten zu ergänzenden Kennzeichnungen im Hinblick auf den im Planbereich umgangenen Bergbau sowie auf vermutete Bombenblindgänger.

10. Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der inzwischen aktualisierten Planung und der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise haben sich Änderungen/Ergänzungen im Plan und in den textlichen Festsetzungen wie folgt ergeben:

Im Plan

- Fortfall eines Leitungsrechtes parallel der Planstraße 1 wegen der Änderung der Kanalplanung.

Kennzeichnung des Bereiches, in dem besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich sind.

- Kennzeichnung der Lage von vermuteten Bombenblindgängern.
- Ergänzung von zeichnerischen Maßfestlegungen.

Im Text

- Um ein Minimum an Nahversorgung sicherzustellen, soll im Plangebiet ein kleiner Laden oder Kiosk bis zu einer Größe von 60 qm ausnahmsweise zulässig sein.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden, die als Kindergarten genutzt werden sollen, kann die festgesetzte Firsthöhe um die gegenüber Normalgeschossen notwendige Mehrhöhe der einzelnen Geschosse als Ausnahme überschritten werden.
- Redaktionelle Änderungen ergaben sich bei der Festlegung von Sockelhöhen.
- Ergänzende Festsetzungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf privaten Erschließungswegen.
- Zusätzliche Kennzeichnungen wurden aufgenommen
 - a) zur Lage des Plangebietes im Bereich des früheren Bergbaus unter Berücksichtigung besonderer Vorkehrungen gegen Einwirkungen für die Teilbereiche, in denen der Abbau von Steinkohle im Tiefbau erfolgt ist und
 - b) im Hinblick auf die vermutlichen Bombenblindgänger.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen sind im Rahmen der Gesamtplanung nur von untergeordneter Bedeutung; sie entsprechen den städtebaulichen Absichten und wirken sich auf die Nutzung benachbarter Grundstücke nicht nachteilig aus. Einer besonderen Beteiligung der Nachbarn bedurfte es daher nicht.