

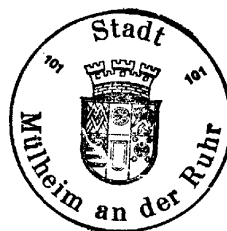
Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Langenfeldstraße / Quellenstraße - X 4“

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan „Langenfeldstraße/Quellenstraße - X4“

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 BauN-
VO

Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), die mit WA 1 - WA 5 bezeichnet sind, sind lediglich die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (MI)

Die in den MI-Gebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 4 - 8 sind unzulässig.

§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 5 BauN-
VO

In den MI-Gebieten sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 BauN-
VO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA), die mit WA 1 - WA 6 bezeichnet sind und in den Mischgebieten (MI), die mit MI 1

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

- MI 2 bezeichnet sind, durch Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen in unterer Ebene und Nebenanlagen

3.1 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze dürfen in den mit WA 1 - WA 5 und MI 2 gekennzeichneten Gebieten nur innerhalb der überbaubaren und der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22
BauGB i.V.m. § 12 Abs.
6 BauNVO

3.2 Ein- und Ausfahrten zu der Tiefgarage (TGa), zu den Gemeinschaftsstellplätzen in unterer Ebene (GSt u.E.) und zu den Stellplätzen in unterer Ebene (St u.E.) sind in den mit WA 1 - WA 5 und MI 2 gekennzeichneten Gebieten nur innerhalb der im Plan festgesetzten Bereiche zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.3 Die im Plan festgesetzte Tiefgarage (TGa), die Gemeinschaftsstellplätze in unterer Ebene (GSt u.E.) und die Stellplätze in unterer Ebene (St u.E.) werden wie folgt zugeordnet (im einzelnen siehe Plan):

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

TGa	dem MI 2
GSt u.E.	dem WA 2 + WA 5
St u.E.	dem WA 1, WA 3 + WA 4

3.4 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 sowie des Mischgebietes MI 2 sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Versickerung von Abwasser dienen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2
BauNVO

4. Eingriffsregelungen

§ 8a BNatSchG i.V.m.

§ 1a BauGB

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Planbereich nach Maßgabe nachfolgender Festsetzungen auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, auszugleichen bzw. zu mindern.

Festsetzungen im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

4.1 Sicherung und Erhalt vorhandener Bäume

Im Plangebiet sind entsprechend gekennzeichnete Großgehölze zu erhalten und dauerhaft in die Neugestaltung zu integrieren. Beachtung der DIN 18920 und RAS LG 4 bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b
BauGB

4.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose oder schwach gegliederte Fassaden sowie Garagenwände sind mit Rankpflanzen (1 Stück je 2 Meter Länge) dauerhaft zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

4.3 Wasserdurchlässiger Wegebau

Die Erschließungswege und Garagenvorfahrten sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen. Die entsprechenden Materialien sind unter § 9 „Ermäßigung der Niederschlagsgebühren“ in der Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 18.12.1997 aufgeführt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

Festsetzungen im Rahmen von Aus-

gleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.4 Anpflanzung von Einzelgehölzen, Straßenbegleitgrün

In Anlehnung an die in der Planzeichnung gekennzeichneten, empfohlenen Standorte sind 46 Laubbäume (Solitärgehölze, Pflanzgröße mindestens STU 20 - 25 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen mit der Funktion von Straßenbegleitgrün sind als Grünfläche fachgerecht anzulegen und mindestens mit einer Gras-/Krautvegetation dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

4.5 Garagendachbegrünung

Das Dach der Gemeinschaftstellplätze in unterer Ebene (GSt u.E.), welche den allgemeinen Wohngebieten, die mit WA 2 und WA 5 bezeichnet sind, zugeordnet ist, ist intensiv (= mind. 40 cm Substrataufbau) zu begrünen. Neben der Ausweisung von Funktionsflächen (Feuerwehrweg, Spielflächen) sind die verbleibenden Grünflächen mit Rasen-, Strauchflächen und Solitärgehölzen auszubilden.

Die als Terrassen zu nutzenden Dachflächen der Stellplätze in unterer Ebene (St u.E.), welche den mit WA 1, WA 3 und WA 4 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten zugeordnet sind, sind als nutzbare Dachterrassen anteilig mit mindestens 30 % extensiver (= mind. 12 cm Substrataufbau) Dachbegrünung auszubilden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

4.6 Dachbegrünung

Der eingeschossige Flachdachbereich des Mischgebietes (MI 2) ist dauerhaft als intensive (= mind. 40 cm Substrataufbau) Dachbegrünung auszubilden und mit Rasen-, Strauchflächen und Solitärgehölzen zu gestalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

- 4.7 Die Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes (Anlage einer Obstwiese in der Größe von ca. 6.400 qm im Bereich Oemberg) wird den Eingriffen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) zugeordnet.

§ 1 a Abs. 3 i. V. m.
§ 9 Abs. 1 a BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- GFLR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich nördlich der Langenfeldstraße zugunsten der Anlieger der Neubebauung des Flurstücks 176, der öffentlichen Versorgungsträger sowie der örtlichen Rettungsdienste.
- GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten Verkehrsfläche zwischen der Langenfeldstraße und der Quellenstraße

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in dem im Plan festgelegten Bereichen die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zu treffen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

b) Schallschutzmaßnahme 3

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

c) Schallschutzmaßnahme 4

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 4 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

d) Die Grundrisse des zur Tankstelle zugewandten Einzelhauses im WA 5 sowie des Wohngebäudes im WA 4 sind so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen an der zur Tankstelle zugewandten Seite auszuschließen sind. An der zur Tankstelle zugewandten Seite dürfen nur Fenster von Räumen angeordnet werden, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wie Flur, Kochküchen, Toiletten, Bäder etc.

Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie

von Kinderzimmern sind nur an der von der Tankstelle abgewandten Hausseite zulässig.

Neben den Fenstern und Außentüren müssen sämtliche Umfassungsbauteile einschließlich der Dachhaut im Bereich der Schallschutzmaßnahmen 2 - 4 die bewerten Schalldämmeße nach DIN 4109 und DIN 52210 einhalten.

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in der bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassung.

(Die Zahlen der Schallschutzmaßnahme sind so gewählt worden, dass sie mit den Zahlen der Schallschutzklasse von Fenstern identisch sind.)

7. Gestaltung

Für die Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 1 - WA 5 sowie im Mischgebiet MI 2 sind unter Beachtung der festgesetzten Firstrichtungen nur Satteldächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur untergeordneten Charakter haben.

Gauben und Quergiebel sind zulässig, wenn sie von der Außenkante der giebelseitigen Wand mind. 1,50 m zurückliegen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

§ 86 BauONW

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Kreises des Bauschutzbereiches des Flughafens Essen/Mülheim.
Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne u.a.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
2. Die Gebäude Düsseldorfer Straße 65 (Vorder- und Hintergebäude), 77 und 79 sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz NW eingetragen.

§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 2 Abs. 1 und
§ 3 DSchGNW

III. Hinweise

1. Das Dachregenwasser ist über eine Schachtversickerung auf den einzelnen Neubaugrundstücken in den natürlichen Kreislauf einzubringen (siehe auch Ausführung in der Begründung).
2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.
Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Firmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten

§§ 15 und 16 DSchG NW

3. Die Auswertung der vorliegenden Luftbildaufnahmen des 2. Weltkrieges hat nachfolgendes Ergebnis gebracht:

Die Luftbildauswertung war negativ.

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – maximal 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetall-Rohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachbegrünung wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind und der Runderlass „Brandverhalten begrünter Dächer“ vom 02.08.1989 (MBI. NW 1989 S. 1159 / S. MBI. Nordrhein-Westfalen 232371) zu beachten ist.

5. Zur Sicherung und zum Erhalt vorhandener Bäume sind geschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln fachgerecht zu behandeln. Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.
Mutterboden ist soweit wie möglich zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.
6. Das Plangebiet liegt aus heutiger Sicht außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstückes kein Bergbau geführt worden.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund der geologischen Gegebenheiten unbekannter oberflächennaher Bergbau möglicherweise in diesem Gebiet umgegangen ist, der bergbaulicher Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

Dieser vorgenannte „wilde Abbau“ ist, da er unter Umgehung gesetzlicher Bestimmungen betrieben wurde, nicht in den amtlichen Unterlagen verzeichnet.

Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle, z.B. das DMT-Institut für Prüfung mbH, Franz-Fischer-Weg 61 in 45307 Essen oder TABERG GmbH Nord, Zechenstraße 3 in 44536 Lünen, zu Rate zu ziehen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass

gemäß § 632 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl. I, Seite 1310) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.1995 (BGBl. I S. 778) der Grundeigentümer das Recht hat, sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich seines Grundstückes durch eine Einsichtnahme in die beim Landesoberbergamt NRW, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund vorhandenen Grubenbilder zu unterrichten. Die Grubenbildeinsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann durch einen vom Grundeigentümer beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

7. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Quellenstraße sieht der bisher nicht aufgehobene Ratsbeschluss vom 11.02.1982 zum Verkehrsentwicklungsplan/ Öffentlicher Personennahverkehr die Möglichkeit zur Errichtung einer Straßenbahnhalttestelle vor. Die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Parkplatzfläche wäre auch dafür ausreichend dimensioniert und zukünftig im Falle einer Realisierung der Straßenbahnlinie in ihrer Ausweisung durch Planänderung fortzuschreiben.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bebauungsplan
„Langenfeldstraße / Quellenstraße - X4“

1. Räumlich-strukturelle Situation

Der Planbereich befindet sich im südwestlichen Mülheimer Stadtgebiet im Stadtteil Saarn. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Langenfeldstraße, Düsseldorfer Straße, Quellenstraße und durch die Straßburger Allee.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich Lehnstraße, Düsseldorfer Straße, Langenfeldstraße wies ursprünglich noch Baulücken auf und war zum Einleitungsbeschluss noch Bestandteil des Plangebiets. Nachdem die Baulücken gemäß § 34 BauGB bebaut, weitgehend geschlossen sind und hier kein Regelungsbedarf besteht, ist dieser Bereich, bis auf eine kleine Restfläche, welche die städtebauliche Ecksituation im Einmündungsbereich Langenfeldstraße/Düsseldorfer Straße definiert, nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Mischnutzung mit kleineren Läden und Einzelhandelsgeschäften entlang der Düsseldorfer Straße und nicht störendem Gewerbe und kleineren Handwerksbetrieben entlang der Straßburger Allee aus. Zwischen der Langenfeldstraße und der Quellenstraße befinden sich größere, als Gartenland genutzte unerschlossene Grundstücke.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzende vorhandene Bebauung wird sowohl an der Langenfeldstraße als auch an der Quellenstraße überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Die Erschließung des Planbereiches ist durch einige Linien des öffentlichen Personennahverkehrs gesichert und dadurch ebenfalls mit der Mülheimer Innenstadt gut verbunden. Für den Individualverkehr besteht eine Erreichbarkeit und Verbindung mit dem übrigen Stadtgebiet über die Düsseldorfer Straße und die Straßburger Allee.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

2. Rechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1986 stellt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dar. Darüber hinaus verläuft ein Teil der im Plan vermerkten Stadtbahnstrecke im Plangebiet. Der von der Bezirksregierung 1998 aufgestellte GEP-Entwurf stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 befindet sich das Plangebiet im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Saarn.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt an der Düsseldorfer Straße gemischte Bauflächen dar. Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden als Wohnbauflächen dargestellt.

2.4 Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet bestehen folgende Straßen- und Baufluchtlinien:

- Fluchtlinienplan „Straßburger Allee“, förmlich festgestellt am 13.08.1952,
- Fluchtlinienplan „Siedlung Straßburger Allee und Quellenstraße“, förmlich festgestellt am 23.01.1952 und
- Fluchtlinienplan „Düsseldorfer Straße zwischen Kahlenbergstraße und Klostermarkt“, förmlich festgesetzt am 04.04.1941.

Diese Fluchtlinien sollen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für diesen Bereich aufgehoben werden.

2.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr (Stand August 1990) bleibt die heutige Funktion der Bundesstraße 223 (Düsseldorfer Straße / Straßburger Allee) im Mülheimer Straßennetz erhalten. Änderungen sind hier nicht geplant.

2.6 Baudenkmäler

Die Gebäude an der Düsseldorfer Straße 65 (Vorder- und Hintergebäude), 77 und 79 sind eingetragene Baudenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz NW.

2.7 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Alt-Saarn“. Gemäß den vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Städtebauförderungsgesetz für den Bereich Alt-Saarn aus dem Jahre 1978 sind die folgenden allgemeinen Ziele im Sanierungsgebiet zu verwirklichen:

- Verbesserung der Alters- und Sozialstruktur
- Vervollständigung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen
- Verlagerung von störenden Betrieben und Schaffung eines Handwerkerhofes für das kleinere Handwerk
- Schaffung von kleineren Plätzen zu Kommunikationszwecken im Kernbereich
- Schaffung eines Radfahrnetzes
- Restaurierung erhaltenswerter Gebäude
- Ausrichtung des Kerns von Alt-Saarn auf seine künftige Aufgabe im Stadtgefüge und auf die Zentralfunktion für die benachbarten Verdichtungsgebiete
- Erwirkung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegen den Straßenlärm an der Straßburger Allee
- Verdichtung der Wohnbebauung für das vorhandene Brachland und für die Baulücken

3. Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Langenfeldstraße/Quellenstraße - X4“ werden folgende Ziele realisiert:

- Erfüllung der allgemeinen Sanierungsziele
- Festsetzung von Mischgebieten zur Sicherung bzw. Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz und ihrer gemischten Nutzung entlang der Düsseldorfer Straße und Langenfeldstraße
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten zur Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie Schaffung neuer Wohnungen auf den Grundstücken der nicht bebauten Innenbereiche
- Festsetzung von Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr
- Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Innenbereich

3.1 Darlegung der Ziele

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Alt-Saarn“ werden im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langenfeldstraße/Quellenstraße X4“ planungsrechtliche Regelungen getroffen, die im wesentlichen die Sicherung des vorhandenen Baubestandes bewirken, eine funktionsgerechte und gestalterische Arrondierung dieser Bebauung ermöglichen und dazu beitragen, die gewachsenen baulichen Strukturen und Nutzungen durch die Schaffung neuer attraktiver Wohnbereiche sinnvoll zu ergänzen.

Das zur Zeit vorhandene Defizit an Stellplätzen für den Individualverkehr wird hierbei unter dem Gesichtspunkt der Minimierung zu versiegelnder Flächen weitgehend beseitigt.

In Verbindung mit der Festsetzung für einen privat zu errichtenden Kinderspielplatz wird eine neue Fuß- und Radwegverbindung zur Durchlässigkeit des Plangebietes beitragen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der bereits vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt:

1. Die bereits vorhandene Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße entspricht in ihrer Nutzung der eines Mischgebietes und wird mit MI 1 bezeichnet.
Der angrenzende Bereich MI 2 wird zur Zeit durch einen nicht störenden Gewerbebetrieb genutzt. Die gemischte Nutzung wird auch weiterhin durch die Planung gesichert.

2. Die vorhandene Bebauung entlang der Straßburger Allee entspricht in ihrer Nutzung der eines allgemeinen Wohngebietes und wird mit WA 6 bezeichnet. Die hier vorhandene Tankstelle ist ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewährleistet.

Der mittlere Bereich des Plangebietes, zwischen Langenfeldstraße und Quellenstraße gelegen, wird mit WA 1 - WA 5 bezeichnet. In diesem Innenbereich wird gemäß den Planungszielen eine Wohnbebauung geschaffen.

Innerhalb der Mischgebiete werden die gewachsenen Nutzungsstrukturen erhalten und gesichert. Daher werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die in Art und Eigenschaft dem vorhandenen Geschäftszentrum widersprechen würden, nicht zugelassen.

In den mit WA 1 - WA 5 bezeichneten Baugebieten werden immissionsträchtige Nutzungen, die eine Beeinträchtigung der gewünschten Wohnqualität und eine Überfrachtung des Plangebietes durch zusätzlichen Individualverkehr darstellen würden, ausgeschlossen. Daher sind hier die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch wegen ihrer Größe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

1. Mischgebiete

Die Festsetzung der Baugrenzen im MI 1 folgt der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Düsseldorfer Straße, wobei im Einmündungsbereich Langenfeldstraße/Düsseldorfer Straße unter Berücksichtigung des Baudenkmals eine Platzaufweitung entsteht.

Durch die Festsetzung einer eingeschossig bebaubaren Fläche wird die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung im Erdgeschoss - sowohl für gewerbliche Zwecke als auch für bauliche Nebenanlagen - eröffnet bzw. werden die bereits vorhandenen Strukturen gesichert.

Die Festsetzung mit einem Höchstmaß von 3 Vollgeschossen entspricht der hier vorhandenen städtebaulichen Situation. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird das Erscheinungsbild der Düsseldorfer Straße auch bei zukünftigen Veränderungen erhalten.

Für das Mischgebiet MI 2 liegt derzeit kein konkretes Nutzungskonzept vor, daher wird die überbaubare Fläche entsprechend großzügig ausgewiesen, um den künftigen Nutzungen nur geringe Einschränkung aufzuerlegen.

Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im MI 2 wird eine Verdichtung des Gewerbe- und Dienstleistungsbereiches angestrebt und eine Abschirmung der anschließenden inneren Wohnbereiche vor störenden Einflüssen der Düsseldorfer Straße erreicht.

2. Allgemeines Wohngebiet

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Dabei handelt es sich im WA 6 um eine bestandsorientierte Planung. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen sind hier bei der Überplanung des Bestandes die Möglichkeiten von funktionellen Anbauten sowie die Schaffung weiteren Wohnraumes möglich.

Die Festsetzung einer 3-geschossigen geschlossenen Bauweise dient hier der Bildung eines klar definierten Straßenraumes und der Abschirmung der inneren Wohnbereiche vor den Einwirkungen des Straßenlärms der Straßburger Allee. Darüber hinaus werden die bereits vorhandenen Strukturen gesichert.

In den allgemeinen Wohngebieten, die mit WA 1 - WA 5 bezeichnet sind, entwickelt sich die Lage der überbaubaren Flächen aus dem gewünschten städtebaulichen und erschließungstechnischen Gesamtkonzept:

- Straßenrandbebauung an der Langenfeldstraße und Quellenstraße
- freistehende Einzelhäuser im Innenbereich

Die konzeptionierte Gebäudestellung nimmt hier in einer 3-geschossigen teils offenen, teils geschlossenen Bauweise auf die Bedingungen der angrenzenden, vorhandenen Baustruktur Bezug. Im Innenbereich des Plangebietes sind aus Gründen der Durchlässigkeit und Durchgrünung freistehende Einzel-Baukörper geplant.

Um für die Gliederung und Gestaltung der Baukörper in den mit WA 1 - WA 5 ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten genügend Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für außenliegende Vordächer, Balkone, Erker und Treppenvorbauten zugelassen.

Durch die für die allgemeinen Wohngebiete getroffene Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschößflächenzahl von 1,2 wird eine variable Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Um den Grad der Versiegelung gering zu halten und zur Schaffung von Begrünungsmaßnahmen werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA (das mit WA 1 - WA 5 bezeichnet ist) und in dem Mischgebiet MI (das mit MI 2 bezeichnet ist) Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren und der hierfür festgesetzten Flächen errichtet.

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrten zu der Tiefgarage (TGa), den Gemeinschaftsstellplätzen in unterer Ebene (GSt u.E.) und zu den Stellplätzen in unterer Ebene (St u.E.) wird sowohl im Mischgebiet MI 2 als auch in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 dem Gedanken einer gezielten Verkehrsführung Rechnung getragen.

4.3 Gestaltung

Die Gestaltung der neu geplanten Baukörper orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Die Hauptfirstrichtung der geplanten Baukörper wird - dem Gedanken der Eingliederung und Integration folgend - parallel zu den Straßenräumen auf den gemeinsamen Kernbereich der Düsseldorfer Straße ausgerichtet. Die Dachneigung beträgt in Annäherung zu dem bereits vorhandenen Gebäudebestand max. 45°, dabei sind Dachgauben und Quergiebel zulässig, wenn sie von den Außenkanten der giebelseitigen Wände mind. 1,5 m zurückliegen.

Der zusammenhängende eingeschossige Bereich in dem Mischgebiet, das mit MI 2 bezeichnet ist, wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen als Flachdach mit intensiver Begrünung ausgebildet.

Darüber hinaus führt die Begrünung des Flachdaches zu einer Auflockerung und anspruchsvollen Gestaltung des inneren Blockbereiches.

4.4 Erschließung

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen: Langenfeldstraße im Norden, Düsseldorfer Straße im Osten, Quellenstraße im Süden und die Straßburger Allee im Westen übernehmen unterschiedliche Erschließungsfunktionen. Während die Straßburger Allee und die Düsseldorfer Straße über das Plangebiet hinaus die Verbindungen zu den angrenzenden Stadtteilen herstellen, dienen die Langenfeldstraße und die Quellenstraße, als

Querspannen, eher der inneren Anbindung und Erschließung des Plangebietes. Sowohl die Langenfeldstraße als auch die Quellenstraße werden im Hinblick auf diese zukünftige Funktion umgestaltet und ausgebaut. Eine weitere Erschließungsfunktion übernimmt die neu zu schaffende Stichstraße an der Langenfeldstraße.

Um den inneren Bereich des Plangebietes von weiterem Individualverkehr freizuhalten, wird auf die Einplanung zusätzlicher Straßen verzichtet. Statt dessen ist eine private, für Notfälle (Feuerwehr/Krankenwagen) beschränkt befahrbare Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Langenfeldstraße und der Quellenstraße geplant.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltestellen im Bereich Straßburger Allee und Düsseldorfer Straße bereits vorhanden.

Zur Anbindung des Stadtteils Saarn an die Stadtmitte war nach Beschlusslage des Rates der Stadt (11.02.1982) eine Straßenbahnlinie geplant. Eine Endhaltestelle war im Bereich der Quellenstraße im jetzigen Plangebiet vorgesehen. Die Realisierung der Straßenbahntrasse ist seit langem umstritten; die Finanzierung ist mehr als unsicher und dürfte in absehbarer Zeit unmöglich sein. Die Verwaltung hat bereits 1998 Varianten erarbeitet und den politischen Gremien vorgelegt, die allerdings von der Politik nicht abschließend beraten worden sind. Nach der favorisierten Variante wäre im Planbereich keine Fläche mehr freizuhalten. Im übrigen wären die beschlossenen Sanierungsziele (Festsetzung von Verkehrsflächen und speziell Flächen für den ruhenden Verkehr) besser zu erfüllen.

Sollte dennoch die Straßenbahndhaltestelle in der Quellenstraße realisiert werden, ergibt sich die Notwendigkeit, dafür entfallende öffentliche Parkplätze an anderer geeigneter Stelle (außerhalb des Planbereiches) vorzusehen.

4.5 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind in der neugeplanten Stichstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen, die dem Besucherverkehr der neugeplanten Wohngebäude dienen.

Im Zuge der fertiggestellten Wohnbebauung Langenfeldstraße 4 - 12, die nicht Bestandteil des Plangebietes ist, wurden bereits entlang der Langenfeldstraße 20 öffentliche PKW-Stellplätze angelegt.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz an der Quellenstraße wird neu geordnet und weiter ausgebaut, um das Stellplatzdefizit der Düsseldorfer Straße abzudecken. Zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes werden - im Verhältnis 1 : 1,25 - auf den dafür festzusetzenden Flächen eine Tiefgarage (MI 2), Gemeinschaftsstellplätze in unterer E-

bene (WA 2 und WA 5) und Stellplätze in unterer Ebene (WA 1, WA 3 und WA 4) untergebracht.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Neubebauung des Flurstücks 176 dient der öffentlichen Versorgung und den örtlichen Rettungsdiensten.

Dies wird festgesetzt, um die Erschließung der rückwärtigen Bebauung zu sichern.

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dient zur Sicherstellung einer dauerhaften und uneingeschränkten Nutzung der privaten Verkehrsfläche (Fußweg zwischen Langenfeldstraße und Quellenstraße). Eine rechtlich geeignete Regelung zwischen der Stadt und dem Investor/Eigentümer wird erforderlich.

Die Urkunde des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.

4.7 Kinderspielplatz

Im geschützten und vom Individualverkehr freigehaltenen Innenbereich der Wohnbebauung wird eine Spielfläche für Kinder im Bereich einer privaten Grünfläche angelegt. Ein öffentlicher Spielplatz ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da der Bedarf durch den öffentlichen Spielplatz an der Otto-Pankok-Straße abgedeckt ist.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postmedien ist nach Auskunft der Versorgungsunternehmen gesichert. Im Bereich Quellenstraße existiert ein Mischkanalsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den noch zu erstellenden Abwasserkanal an der Langenfeldstraße abgeleitet.

Die zur Zeit im Bereich Langenfeldstraße vorhandenen Wertstoffsammelbehälter können aufgrund der räumlichen Nähe zu der geplanten Bebauung dort nicht verbleiben. Ein neuer Standort ist im Bereich Parkplatz Quellenstraße ausgewiesen.

5. Aspekte der Umweltverträglichkeit

5.1 Natur und Landschaft

Mit der Planung und Erschließung neuer Wohnbauflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebau-

ungsplan dargestellt und bewertet wurden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sind zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die geeignet sind, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wiederherzustellen und das Landschaftsbild nezugestalten.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden flächendeckend erfasst und hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung bewertet.

Von dem 3,58 ha großen Gebiet sind ca. 50 % durch Wohngebäude, asphaltierte und gepflasterte Flächen versiegelt, in erster Linie an den das Plangebiet begrenzenden Straßenzügen.

Die Freiflächen bestehen aus strukturreichen und -armen Gartenflächen, Gartenbrachen und einer Obstwiesenbrache.

Insgesamt 44 Einzelgehölze (Birken, Ahorn, Linden, Hainbuchen, Vogelkirschen und versch. andere) stehen in dem von der Überplanung betroffenen Bereich.

Als wertvollstes Element ist die Obstwiesenbrache einzustufen mit zahlreichen kleineren Apfelbäumen, Brombeergebüsch und artenreicher Wiesenvegetation.

Die zahlreichen, sich im Brachestadium befindlichen Gartenflächen und Einzelgehölze sind von mittlerem Wert, die Ziergärten und teilversiegelten Flächen von mittlerem bis geringem Wert.

Neben den Eingriffen in die Vegetation und den Lebensraum verschiedener Tierarten sind die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt erheblich, bedingt durch den Bau der Tiefgarage.

Veränderungen des Landschaftsbildes bzw. klimatische Veränderungen sind als nicht erheblich einzustufen.

Nach der Flächenbilanzierung ergibt sich durch die Planung eine Mehrversiegelung von 7.200 qm, die entsprechend ihrer jetzt bestehenden Wertigkeit ausgeglichen wird.

Ein Teil des Ausgleichs wird im Plangebiet abgedeckt durch die Erstellung neuer Strukturen wie Gartenflächen, intensive und extensive Dachbegrünung sowie Anpflanzung von Straßenbäumen. Darüber hinaus ist der Erhalt einiger Bäume möglich.

Die flächigen Strukturen werden allerdings nur zu einem prozentualen Anteil als Ausgleich angerechnet, da es sich vorwiegend um Grünstrukturen des Siedlungsbereiches handelt, die intensiver Nutzung unterliegen und nicht mit Strukturen der freien Landschaft gleichgesetzt werden können.

Die einzelnen Maßnahmen werden im folgenden unter 1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Punkt 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben:

1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist die DIN 18920 und RAS LG 4 zu beachten, geschädigte Sproßteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln.

Mit der Maßnahme wird die erhaltenswerte Vegetation gesichert. Erschließungsflächen (PKW-Stellplätze und Garagenvorfahrten) werden mit versickerungsfähigen Materialien oder Bauweisen ausgebildet (Rasengittersteine/Schotterterrassen). Dadurch wird die Belastung des Kanalnetzes und in Folge auch der Gewässer herabgesetzt.

Fensterlose oder schwach gegliederte Fassaden sowie Garagenwände werden mit Rankpflanzen begrünt. Durch die Maßnahme wird die Einstrahlung herabgesetzt und das Kleinklima begünstigt. Darüber hinaus ergeben sich durch die Fassadenbegrünung auch Nist- und Nahrungsangebote für Vögel.

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den Straßen- und Parkplatzbereichen des Plangebietes werden 43 Einzelbäume angepflanzt. Es sind Laubbäume mindestens in der Qualität 20 - 25 cm Stammumfang zu verwenden. Die Bäume stellen einen Ausgleich für den Verlust an Einzelbäumen dar. Sie haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima und dienen der Einbindung in das städtebauliche Bild.

Die zentrale Gemeinschaftsstellplatzanlage in unterer Ebene im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 5 erhält eine intensive Dachbegrünung mit mindestens 40 cm Substrataufbau. Bei diesem Aufbau können Sträucher und sonstige Kleingehölze gepflanzt werden. Diese Begrünungsform wird anteilig auf den Ausgleich angerechnet.

Die Terrassen über den Flachdächern der Stellplätze in unterer Ebene im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 3 und WA 4 werden als nutzbare Dachgärten mit extensiver Begrünung ausgestattet. Damit tragen sie anteilig zum Ausgleich des Eingriffs bei. Mindestens 30 % der Flachdächer sind für eine Begrünung vorgesehen.

Das eingeschossige Bauwerk im Mischgebiet MI 2 wird eine intensive Dachbegrünung mit mindestens 40 cm Substrataufbau erhalten.

Als Kompensationsdefizit verbleibt eine Flächengröße von 6.400 qm, welche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Zur Realisierung einer Maßnahme steht eine städt. Fläche am Oemberg für die Eingriffsverursacher kostenpflichtig zur Verfügung. In diesem Bereich wurde bereits vor Jahren eine größere Streuobstwiese angelegt, die sich zwischenzeitlich gut entwickelt hat. Weitere Ergänzungen sind daher sinnvoll, auch unter den Aspekten, dass ein gleichartiger Ersatz für den Verlust der Obstwiesenbrache möglich ist und die Maßnahme den Entwicklungszielen für die Freiflächen am Oemberg entspricht:

Strukturen der bäuerlichen Kulturlandschaft, die immer mehr verloren gehen, werden hier im Bereich der alten landwirtschaftlichen Hofstelle wieder entwickelt und betreut.

Angrenzend an den bestehenden Teil der Obstwiese werden ca. 60 - 70 Stück hochstämmige Obstbäume alter einheimischer Arten und Sorten angepflanzt und die Flächen extensiv gepflegt.

Die noch bestehende Ackernutzung muss dem Pächter aufgekündigt werden.

Kostenschätzung für die Maßnahme: Anlagekosten DM 38.900,00, 5jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege incl. Obstbaumschnitten DM 32.850,00, Grundstückskosten DM 55.800,00, Gesamtsumme zzgl. MwSt. ca. DM 140.000,00. Diese Summe wird anteilig entsprechend der neuen überbaubaren Grundstücksfläche umgelegt.

5.2 Entwässerungskonzept

Bedingt durch die Dimensionierung des weiterführenden Kanalnetzes wird durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Mülheim an der Ruhr für den Bereich des Plangebietes ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % zugrunde gelegt.

In dem hydrogeologischen Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Müller vom 24.03.1998 wird nachgewiesen, dass auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit die Versickerung von Niederschlagswasser in dem Plangebiet grundsätzlich möglich ist. So wird das Dachregenwasser über eine Schachtversickerung auf den einzelnen Neubaugrundstücken in den natürlichen Kreislauf eingebracht.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Dachgärten zur Aufnahme durch Pflanzen aufgestaut und das überschüssige Wasser über Rigolen im Sinne des § 51 a LWG NW ausreichend dimensionierten Versickerungsschächten zugeführt. Der Abfluss von Oberflächenwasser aus den privaten Erschließungswegen wird durch die Verwendung durchlässiger Bauweisen bzw. Materialien weitgehend reduziert.

Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Stellplatzflächen wird entsprechend der noch zu erwirkenden wasserrechtlichen Erlaubnis so weit als möglich der Versickerung zugeführt.

5.3 Altlasten und Bodenbelastungen anderer Art

Da im Plangebiet für einzelne schon bebaute Grundstücke im Rahmen der durchgeführten Nutzungsrecherche Hinweise auf Altstandorte festgestellt wurden, war die Durchführung von Bodenuntersuchungen erforderlich. Hierzu liegt ein Gutachten des Büro Strotmann und Leendertz, Krefeld, mit Datum vom 02.03.1999 vor.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

Adresse	Nutzung	Nutzungsdauer	Standort-Nr.
Quellenstraße 18-20	Senffabrik	1894 - 1967	E 5 - 041
Malermeister 1986 - heute			
Straßburger Allee 73	Druckerei	1967 - 1986	E 5 - 056
	Polsterei	? - heute	
Düsseldorfer Straße 81	Reinigung	1967 (?)	E 6 - 112

Nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen wurden die im Rahmen der Nutzungsrecherche festgestellten Hinweise auf Altstandorte nicht bestätigt. Lokal sind im Plangebiet geringmächtige Anschüttungen vorhanden, die jedoch im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen keine bedenklichen Schadstoffgehalte zeigen.

5.4 Immissionen

Die gegenwärtige und künftige Lärmsituation im Plangebiet ist durch ein Gutachten des Rheinisch-Westfälischen TÜV ermittelt worden. Danach werden die Immissionen auch künftig zum Teil über dem für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete vorgegebenen Planungsrichtpegel liegen. Die erforderlichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Plan und Text berücksichtigt. Bei den an die Tankstelle angrenzenden Baukörpern ist in allen Geschossen ein lärmschützender Grundriss vorzusehen, bei dem an der der Tankstelle zugewandten Hausseite nur Fenster von Räumen angeordnet werden dürfen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Die Festsetzung einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zur Tankstelle dient der Abschirmung der Freiflächen der erdgeschossigen Wohnungen und dem Lärmschutz.

Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern und Außentüren entsprechend den jeweils festgelegten Lärmschutzklassen) werden die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms gemindert.

6. Abwägung der während der Trägeranhörung zum Bebauungsplan „Lehnerstraße/Quellenstraße - X4“ eingegangenen Stellungnahmen

Gegen die Ziele des Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Das Staatliche Umweltamt Duisburg (STUA) weist auf die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Altlastenverdachtsflächen hin und fordert eine Gefährdungsabschätzung. Die orientierenden Untersuchungen der Altlastverdachtsflächen wurden zwischenzeitlich durchgeführt und dem STUA zugeleitet. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Auch die vorsorglichen Bedenken des STUA im Hinblick auf die nach § 51 a Landeswassergesetz erforderliche Niederschlagswasserversickerung konnten ausgeräumt werden. Die vorliegenden hydrogeologischen Untersuchungen des Plangebietes ergeben eine grundsätzliche Eignung für die geplante Maßnahme der Niederschlagswasserversickerung. Das Versickerungskonzept muss im Zuge der weiteren Planung noch mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Die von den Trägern und städtischen Ämtern ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

7. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Lehnerstraße/Quellenstraße - X 4“

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - einschließlich Bürgerversammlung - fand in der Zeit vom 01.10.1996 bis einschließlich 28.10.1996 statt. Hierbei wurden zahlreiche Fragen und Anregungen vorgebracht. Es wurde die Frage nach ausreichend öffentlichen und privaten Parkplätzen bzw. Tiefgaragen gestellt. Andererseits wurde vorgetragen, die Quellenstraße nicht als Anliegerstraße zu beurteilen, da die Verkehrslage nicht zumutbar sei und durch die geplanten öffentlichen Parkplätze zusätzliche Autos herangeführt würden. Die Einbahnstraßenregelung in der Langenfeldstraße solle aufgehoben werden. Die geplante öffentliche Parkfläche im Bereich Langenfeldstraße wurde kritisiert, da hierdurch Abgas- und Geruchsbelästigungen zu erwarten seien. Die Frage nach der zeitlichen Realisierung der Straßenbahnendhaltestelle im Bereich Quellenstraße wurde gestellt und darauf hingewiesen, dass die Buslinie 134, die in etwa den gleichen Verlauf wie die Straßenbahnlinie hätte, wegen mangelnder Fahrgäste eingestellt wurde, daher sei man der Meinung, dass eine Straßenbahn hier keinen Sinn ergäbe.

Das vorhandene Stellplatzdefizit im Bereich der Düsseldorfer Straße wird durch die neu zu gestaltenden bzw. neu zu errichtenden Parkplätze an der Langenfeldstraße und Quellenstraße deutlich minimiert. Die privaten Stellplätze für die Neubebauung werden in dafür ausreichend dimensionierten Tiefgaragen untergebracht.

Die Einbahnstraßenregelung in der Langenfeldstraße soll aufgehoben werden.

Bezüglich der Straßenbahnendhaltestelle werden zur Zeit noch Alternativen untersucht.

Seitens des Bundes für Umwelt und Naturschutz Düsseldorf LV NRW e.V. (BUND) wurde der vorgelegte Zielplan zum Verfahren abgelehnt. Es wird ein konkreter Nachweis zum tatsächlichen Bedarf für zusätzliche Wohnflächen für den Stadtteil Saarn gefordert, zumal im Bereich der „Saarner Kuppe“ die Bebauung noch nicht vollständig realisiert ist. Außerdem sei aus städtebaulicher Sicht nicht einzusehen, dass die Sanierungsziele mit einer zusätzlichen Verdichtung des Plangebietes erreicht werden sollen. Darüber hinaus werden negative klimatische Auswirkungen für den Raum Saarn erwartet. Als Alternative zur vorgelegten Planung wird die Entwicklung eines „Stadtparkes“ im Rahmen eines Grünordnungsplanes für das gesamte Sanierungsgebiet Alt-Saarn gesehen. Der vorgelegte Grünordnungsplan (09/94) wird vom BUND nicht anerkannt, da die darin enthaltenen Kompensationsmaßnahmen Baum- und Straucharten vorschlagen, die im Bereich von Mülheim an der Ruhr als nicht heimisch einzustufen sind.

Auch wenn der konkrete Nachweis zum Bedarf zusätzlicher Wohnflächen für den Stadtteil Saarn nicht erbracht werden kann, gilt insbesondere Alt-Saarn als bevorzugtes Wohngebiet in Mülheim an der Ruhr. Dies beruht u.a. auf der Wohnqualität im Siedlungsbereich, vor allem auch auf den als Naherholungsgebiet nutzbaren Landschaftsflächen der benachbarten Saarner Aue.

Darüber hinaus wurde 1981 unter anderem die „Verdichtung der Wohnbebauung für das vorhandene Brachland und für die Baulücken“ als allgemeines Sanierungsziel förmlich festgelegt.

Nach der Klimaaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr ist das Plangebiet weder als Kaltluft-Entstehungsgebiet noch als Abluftzone ausgewiesen, so dass die stadtklimaökologischen Funktionen als vernachlässigbar gelten können. Auch wenn durch die beabsichtigten Bauvorhaben im Plangebiet eine Veränderung des Mikro- und Kleinklimas zu erwarten ist, ist aufgrund des begrenzten Umfanges der zusätzlichen Versiegelung jedoch davon auszugehen, dass eine negative Beeinträchtigung des Stadtklimas Alt-Saarn nicht zu befürchten ist.

Die vorgesehenen Festsetzungen geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Sicherung erhaltensfähiger Gehölze) und Minimierungsmaßnahmen (Verdunstung von Regenwasser) tragen zur Qualitätssicherung des Klein- und Mikroklimas bei. Durch die Festset-

zung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie intensiver Straßenbaumbepflanzungen soll sichergestellt werden, dass die Einstrahlung und Aufheizung von befestigten Flächen reduziert wird.

Die unmittelbare, fußläufige Wohnlage der geplanten Bebauung zu Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs erscheint im Hinblick auf die Vermeidbarkeit von Fahrbewegungen und damit Verkehrs- und Luftbelastungen vorteilhaft gegenüber der Situation der Saarner Kuppe.

Ein neu geschaffener Park ist zwar grundsätzlich positiv im Sinne der Freiraumsicherung zu bewerten, allerdings stellt sich die Frage nach den Kosten für Grunderwerb, Herstellung und Unterhaltung. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und unterliegt der Abwägung. Einzelheiten sind im neu erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan geregelt.

8. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren

Seitens der Grundstückseigentümer wurden einige Vorschläge und Änderungswünsche eingebracht, die teilweise den Zielen der Planung entgegenstehen und insoweit nicht berücksichtigt wurden.

Zur Sicherung einer Zufahrt zu einem privaten Grundstück wird im Zuge der Umlegung eine privatrechtliche Regelung außerhalb des Bebauungsplanes getroffen.

Die Anregung eines Bürgers, wie durch Details der Planung mit einer für das „Dorf Saarn“ typischen Bauweise zur weiteren Attraktivität des Stadtteiles beizutragen wäre, entspricht grundsätzlich dem erklärten Planungsziel. Einzelheiten hierzu sind nach Abwägung und Regelungsbedarf Bestandteil der getroffenen Festsetzungen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Die Hinweise des Bergamtes Gelsenkirchen und der Bezirksregierung Düsseldorf (Staatlicher Kampfmittelräumdienst) werden im Anschluss an die Festsetzungen durch Text unter Punkt III / Hinweise aufgenommen.

Die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Duisburg zum Immissionsschutz, insbesondere der Eignung der schallabschirmenden Grundrissgestaltung in allen Geschossen für das geplante Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zur Jet-Tankstelle, konnten durch einen Gutachten-Nachtrag des RWTÜV ausgeräumt werden.

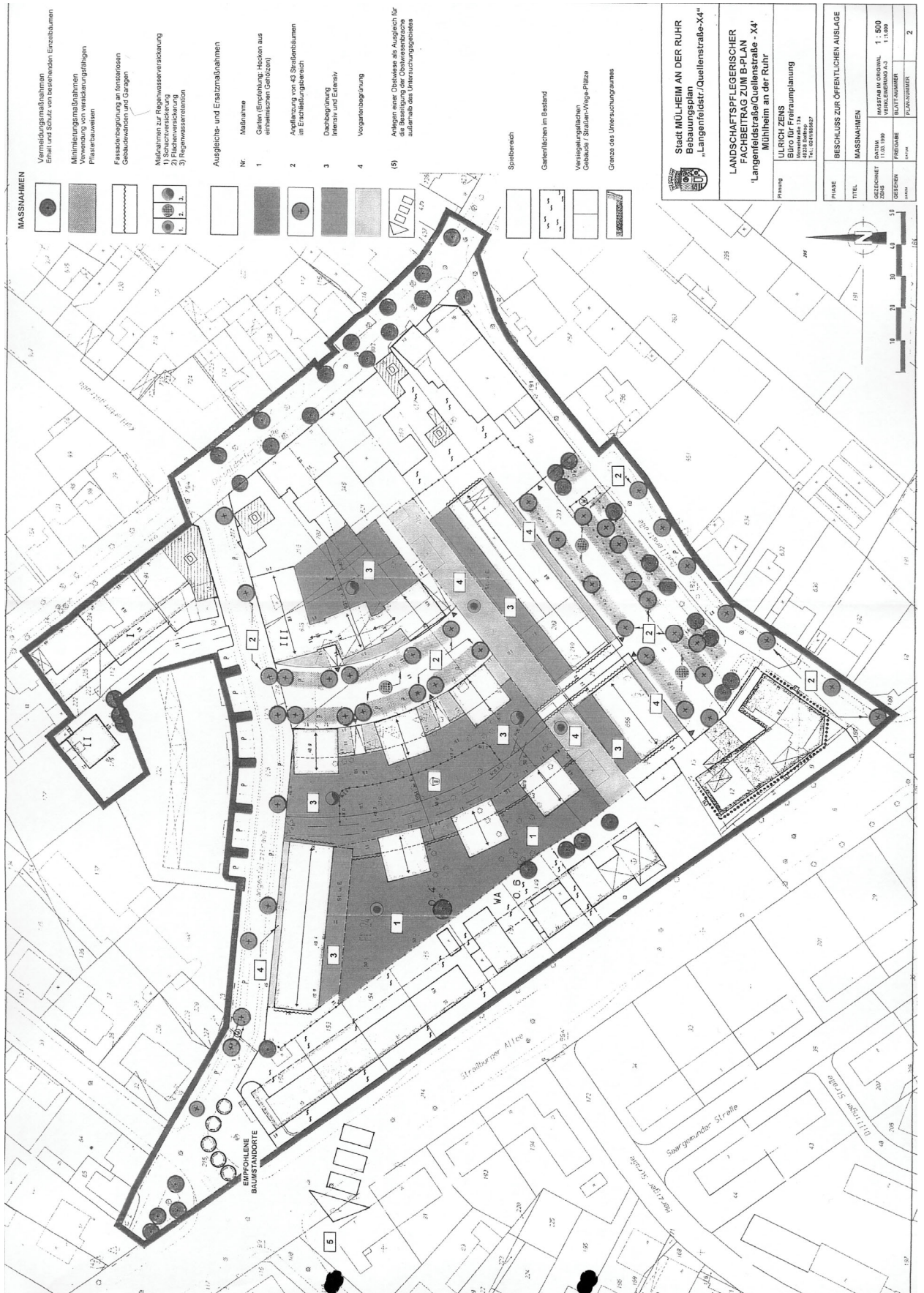
Die Festsetzung einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang dieser Grenze dient hier der Abschirmung der Freibereiche der erdgeschossigen Wohnung sowie dem Lärmschutz.

Nachdem durch die Auswertung der vorhandenen Untersuchungsergebnisse die im Rahmen der Nutzungsrecherche festgestellten Hinweise auf Altstandorte nicht bestätigt wurden, bestehen auch aus Sicht des Staatlichen Umweltamtes gegen die Planung keine Bedenken.

9. Planungsalternativen

Da in dem Verzicht auf eine mögliche Bebauung und Entwicklung des Plangebietes keine sinnvolle Planungsalternative gesehen werden kann, können unter Beachtung der Sanierungsziele keine Planungsalternativen aufgezeigt werden.

GR Gehrecht
zugunsten
der
Allgemeinheit



Ersatzwaldfläche VB „Wohnen am Dorf Saarn“

Ausgleichsfläche B-Plan X4

1995 angelegte Obstwiesen

Hofstelle Oemberg

- Ausgleichsflächen -

Mark

Reitgl.

Amt 70.2 M= 1:5000 April 1997

Ersatzwaldfläche VB „Wohnen am Dorf Saarn“

Ausgleichsfläche B-Plan X4

1995 angelegte Obstwiesen

Hofstelle Oemberg

- Ausgleichsflächen -

Mark

Winterstraße

Reitpl.

Amt 70.2 M= 1:5000 April 1997

Ersatzwaldfläche VB „Wohnen am Dorf Saarn“

Ausgleichsfläche B-Plan X4

1995 angelegte Obstwiesen

Hofstelle Oemberg

- Ausgleichsflächen -

Mark

Winterstraße

Reitpl.

Amt 70.2 M= 1:5000 April 1997

Ersatzwaldfläche VB „Wohnen am Dorf Saarn“

Ausgleichsfläche B-Plan X4

1995 angelegte Obstwiesen

Hofstelle Oemberg

- Ausgleichsflächen -

Mark

Reitgl.

Amt 70.2 M= 1:5000 April 1997

Ersatzwaldfläche VB „Wohnen am Dorf Saarn“

Ausgleichsfläche B-Plan X4

1995 angelegte Obstwiesen

Hofstelle Oemberg

- Ausgleichsflächen -

Mark

Reitgl.

Amt 70.2 M= 1:5000 April 1997

Ersatzwaldfläche VB „Wohnen am Dorf Saarn“

Ausgleichsfläche B-Plan X4

1995 angelegte Obstwiesen

Hofstelle Oemberg

- Ausgleichsflächen -

Mark

Reitgl.

Amt 70.2 M= 1:5000 April 1997

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom ^{Planungsausschuß} ~~Rat~~ der Stadt am 08.06.1999 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 27.07.1999 bis einschließlich 27.08.1999 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.02.2000

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt

I. A.



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 03.02.2000 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.02.2000

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt

I. A.

