

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 28.08.1989 A. Z. 35. 2-12.07

Stadt Mülheim a. d. Ruhr

Bebauungsplan

„Mintarder Straße/Holunderstraße-X9“

Text und Begründung

zum zur

1. Entwurf 2. Entwurf



[Handwritten signature]

Bebauungsplan "Mintarder Straße/Holunderstraße - X 9

I. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

- | | |
|---|---|
| 1.1 In den reinen Wohngebieten zwischen Lehnerstraße und Kahlenbergstraße dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V. mit § 3
Abs. 4 BauNVO |
|---|---|

2. Stellplätze und Garagen

- | | |
|--|--|
| 2.1 In den reinen Wohngebieten sind Kellergaragen unzulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V. mit
§ 12 Abs. 6 BauNVO |
| 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V. mit
§ 12 Abs. 6 BauNVO |

3. Sonstige Festsetzungen

- | | |
|--|----------------------------|
| 3.1 Die zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen im WR-Bereich südwestlich der Planstraße A sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mülheim an der Ruhr zu belasten sowie nordöstlich der Planstraße A mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger. | § 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB |
| 3.2 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche innerhalb der privaten Grünfläche "Hundeübungsplatz" ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. | § 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB |

- 3.3 Die Entsorgung über Sickergruben ist innerhalb der Dauerkleingartenanlage unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 3.4 Das innerhalb der Dauerkleingartenanlage auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch versickern dem Grundwasser zuzuführen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 3.5 Eine Gemeinschaftstoilettenanlage ist an das städtische Kanalnetz anzuschließen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 3.6 Zur Eingrünung und Gestaltung der Gärten sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. In der Dauerkleingartenanlage ist das weitere Anpflanzen standortfremder Gehölze (besonders Fichten, Kiefer, Eiben u. ä. Nadelgehölze) verboten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 4.1 Der Betrieb von Feuerungsanlagen zur Verwendung fester und flüssiger Heizstoffe - mit Ausnahme von Flüssiggas - ist unzulässig. Der Betrieb von offenen Heizkaminen als Zusatzheizung ist ausnahmsweise möglich. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
5. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW
- 5.1 Dächer der Hauptbaukörper
- 5.1.1 Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung bis zu max. 35° auszubilden.
- 5.1.2 Drempe sind unzulässig. Die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecken müssen fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben.

5.2 Außenanlagen

Geschlossene Einfriedigungen (z. B. Mauern und Flechtzäune) entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche sind nur mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim innerhalb des 6-km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidenten als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. § 9 Abs. 6 BauGB
§§ 12 - 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
2. Ein Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III für Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Dohne.

III. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden. § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchGNW)

2. Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation in erforderlichem Umfang durchzuführen. §§ 9 und 11 DSchGNW
3. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation verlegt. Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen sowie bei Erdbewegungen ist hierauf besondere Rücksicht zu nehmen. Die Lage der Leitungstrassen ist bei den jeweiligen Trägern zu ermitteln.
4. Auf die Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zum Schutz des Baumbestandes wird hingewiesen.
5. Die Einrichtung und der Ausbau der festgesetzten Dauerkleingartenanlagen sollen auf der Grundlage des "Generalpachtvertrages für Dauerkleingartenanlagen" zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Kreisverband Mülheim an der Ruhr der Kleingärtner erfolgen.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Mintarder Straße/Holunderstraße - X 9"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Saarn, Flure 15, 16, 19, 20 und 24. Es umfaßt einen Teil der nordöstlichen Ortsrandlage des Siedlungsraumes von Alt-Saarn im Bereich der ehemaligen Trasse der Ruhrtalbahn einschließlich der Mintarder Straße sowie einen Teilbereich des ehemaligen Bahnhofes Saarn. Im Nordwesten schließt es noch den an der Mintarder Straße gelegenen Teich ein; im Südosten erfaßt es die Holunderstraße.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Dieser südwestlich der Mintarder Straße gelegene Bereich bildet den Übergang von Alt-Saarn in die offene Landschaft der Ruhrauen. Der Planungsraum wird durch umfangreichen Gehölz- und Strauchbestand insbesondere im Bereich des angrenzenden ehemaligen Bahnhofgeländes geprägt. Im wesentlichen wird das Plangebiet derzeit als Grabeland und als Fläche für Sportanlagen genutzt. Außerdem befindet sich ein Hundedressurplatz in diesem Gebiet.

Der ehemalige Bahndamm der stillgelegten Ruhrtalbahn trennt die Bebauung an der Otto-Pankok-Straße von den Sport- und Grabelandflächen, die bis zum Fuße des Dammes reichen. Der Bahndamm wurde nach dem Abbau der Gleisanlagen nicht mehr genutzt, so daß hier im Laufe der Jahre ein Pflanzenbewuchs aus Robinien, Weiden, Erlen und andere Laubholzarten entstanden ist, in dem viele Tierarten anzutreffen sind, die weit verbreitet sind und die aus den umliegenden Bereichen zur Nahrungssuche in den Böschungsbereich des Dammes einwandern. Nördlich der Mintarder Straße befindet sich eine Grabelandanlage mit Lauben, die an die Bundesbahn Landwirtschaft e.V. verpachtet ist. Die Wiesenflächen der Saarner Ruhraue schließen an die Gartenanlage an, die von hohen Buchenhecken umgeben und die tiefer als die Mintarder Straße gelegen ist. Südlich dieser Gartenanlage sind weitere private Grabelandflächen verpachtet.

Die zum Teil als Platanenallee ausgebildete Mintarder Straße sowie die Lehner-, Kahlenberg- und Holunderstraße erschließen das Plangebiet.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1". Dort sollen u.a. Wohngebiete in Ergänzung des Ortsteiles Alt-Saarn entstehen.

3. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt im Plangebiet Fläche für Bahnanlagen, Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge (sonstige Hauptverkehrsstraße) und Grünfläche (Parkanlage) dar. Diese Darstellungen werden - soweit erforderlich - durch Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes den neuen Planungszielen angepaßt. Für einen Teil des Plangebietes sind bereits Änderungsverfahren eingeleitet (35. und 63. Teiländerung). Für den größten Bereich des Plangebietes wird die 155. Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Teile des Plangebietes liegen

- a) im Sanierungsgebiet "Alt-Saarn" und
- b) in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Dohne.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- Festsetzung von privaten Grünflächen für eine Dauerkleingartenanlage sowie für eine Sportanlage und einen Hundeübungsplatz in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage mit Spielgeräten für Kleinkinder)
- eine durchgehende überörtliche Rad- und Wegeverbindung auf dem ehemaligen Bahndamm mit Brücken über die Kahlenbergstraße und Holunderstraße
- Festsetzung von reinen Wohngebieten in Ergänzung der Siedlungserweiterung Saarn
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der wesentliche Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Ziel, eine überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Bahndamm der ehemaligen Ruhrtalbahn zu schaffen.

Der Bebauungsplan schafft auch die Rechtsgrundlage für die Umwandlung der jetzt ungeordneten Grabelandflächen südwestlich der Mintarder Straße in eine öffentlich-rechtlich gesicherte Dauerkleingartenanlage. Die Grabelandflächen südöstlich der Holunderstraße werden im Bebauungsplanverfahren "Mendener Brücke/Mintarder Straße - I 10" rechtlich gesichert. Innerhalb der Anlage sind kleine Stellplatzflächen ausschließlich für die Kleingärtner vorgesehen, die von der Kahlenberg- und Holunderstraße aus erreicht werden können. Die Realisierung der Planung soll auf Grundlage eines Ausbauplanes erfolgen.

Da die Anlage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Dohne liegt, muß bei der Entsorgung der Gärten gewährleistet sein, daß keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können. Aus diesem Grunde dürfen hier keine Sickergruben angelegt werden. Die anfallenden Abwässer aus einer Gemeinschaftstoilettenanlage müssen in das städtische Kanalnetz geleitet werden.

Als Ausgleich für die Versiegelung und zur Gestaltung dieser Flächen sind im Rahmen der städtischen Ausbauplanung für die Dauerkleingartenanlage und deren Stellplatzeinrichtungen intensive Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen u. a. die landschaftsgerechte Eingrünung der Anlage durch Anpflanzung einer zweireihigen Hecke aus Weißdorn und Schlehe sowie die Anpflanzung großkroniger Bäume innerhalb der Stellplatzflächen.

Im übrigen wird durch den Bebauungsplan der aus anderen Gründen resultierende städtebauliche Regelungsbedarf erfaßt; so z. B. eine abschließende Arrondierung der Wohnbebauung aus dem Bebauungsplan "Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1".

Die seit etwa 1941 vorhandenen Gärten nordöstlich der Mintarder Straße sollen aufgrund ihrer ungünstigen Lage in der Ruhraue und fast jährlich auftretender Überschwemmungen langfristig nicht beibehalten werden. Auf die Einbeziehung der Gärten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mintarder Straße/Holunderstraße - X 9" wird deshalb verzichtet.

Vielmehr wird versucht, diesen planungsrechtlich nicht gesicherten Kleingärten einen geeigneten Ersatzstandort anzubieten.

Der auf dem Bahndamm der stillgelegten Ruhrtalbahn anzulegende öffentliche Fuß- und Radweg ist ein Teil der überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung, die nicht nur die Mülheimer Ortsteile Styrum und Mintard entlang der Ruhr verbindet, sondern über die Stadtgrenzen hinaus nach Oberhausen und Essen-Kettwig ihre Anbindung findet. Die Strecke von Saarn über Mintard bis Kettwig ist bereits ausgebaut.

Wegen ihrer landschaftlich reizvollen Lage oberhalb des linken Ruhrufers bietet sich die ehemalige Bahntrasse ganz besonders zur Anlage dieses Rad- und Fußweges innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, ungestört vom Autoverkehr, an. Das vorhandene Schotterbett der bereits abgebauten Gleisanlagen dient als Unterbau für diesen Weg, so daß die Wegetrasse mit relativ geringen Mitteln erstellt werden kann. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern wird weitgehend erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt. Der geplante Weg wird durch Rampen und Treppenanlagen an die vorhandenen Straßen und Wege angebunden. Zur Verwirklichung einer ungestörten und kreuzungsfreien Wegeführung auf dem ehemaligen Bahndamm werden die jetzt nicht mehr vorhandenen Eisenbahnbrücken über die Kahlenbergstraße und Holunderstraße durch neuere schlankere Brückenkonstruktionen wieder hergestellt. Der Weg soll zugleich einer weitgehenden Freihaltung der ökologisch empfindlicheren Bereiche in der Saarer Ruhraue dienen, die heute unter starkem Druck der erholungssuchenden Bevölkerung stehen. U.a. sollen auch Wege bzw. Trampelpfade, die nicht zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nötig sind, zum Schutze der vorhandenen Biotope, künftig geschlossen werden.

Die ehemaligen Bundesbahnflächen nordwestlich der Kahlenbergstraße sind, in Anlehnung an die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1", als reine Wohngebiete mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt worden. Die Wohngebiete werden in das Plangebiet mit einbezogen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die vorgesehene Bebauung arrondiert die Planungen des Bebauungsplanes "X 1" und schließt diese somit sinnvoll ab.

Die Baugebiete werden durch die noch auszubauende Planstraße erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie sowie die Abwasserbeseitigung werden im Zuge des Ausbaues der Planstraße neu geregelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem höchstzulässigen Maß der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,5 sowie die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise begründen sich durch den Maßstab der im Anschluß festgesetzten Baustruktur. Um die Bauherren bzw. Architekten nicht zu sehr einzuengen, sind jeweils in sich geschlossene überbaubare Flächen festgesetzt worden. Durch die Festsetzung, daß Einzel- und Doppelhäuser nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen, wird gewährleistet, daß die künftigen Hauseinheiten nicht zu massiv in Erscheinung treten. Das Errichten von mindestens einer Garage je Gebäude ist innerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Einzelne Kellergaragen sind wegen der dafür notwendigen Rampen vor den Gebäuden nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen in den Wohngebieten sind Garagen unzulässig, um hier eine möglichst lockere und gut durchlüftete Bebauung zu gewährleisten. Außerdem dient diese Festsetzung dazu, die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

Der Bebauungsplan enthält nur einige Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper. Die Errichtung von Walmbzw. Satteldächern ermöglicht den Dachausbau zu Wohnzwecken. Zur Herbeiführung einer einheitlichen, aufeinander abgestimmten Dachlandschaft wurden die Dachneigungen verbindlich festgesetzt. Das gleiche gilt auch für den Ausschluß von DrempeIn. Somit werden überhöhte Gebäude in diesem ruhrnahen Bereich vermieden, womit dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen wird. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zur Gestaltung ein harmonisches Gesamtbild mit der künftigen Bebauung des Bebauungsplanes "Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße - X 1" angestrebt.

Durch die Festsetzung zur Einfriedigung der WR-Gebiete wird erreicht, daß ein harmonischer Übergang von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zu den privaten Grünflächen gewährleistet ist. Außerdem wird hierdurch vermieden, daß die geplante Wohnbebauung sich durch zu hohe Zäune oder Wände von den benachbarten naturnahen Landschaftsteilen zu stark abgrenzt.

In Anlehnung an die Bebauung des benachbarten Bebauungsplanes "X 1" ist zur Minderung der Luftbelastung ebenfalls in diesem angrenzenden Bereich die Verwendung von festen und flüssigen Heizstoffen für notwendige Heizanlagen unzulässig. Diese Festsetzung betrifft sowohl die Dauerkleingartenanlage als auch die reinen Wohngebiete.

Die zusätzlichen Festsetzungen zur Entsorgung der Dauerkleingärten erfolgten im Hinblick auf die Lage in der Wasserschutzzone III und tragen somit der besonderen Schutzwürdigkeit des Gebietes Rechnung.

Die festgesetzten Leitungsrechte nördlich und südlich der Planstraße A sind zugunsten eines Abwasserkanals bzw. einer Frischwasserleitung erforderlich.

Die entlang der Mintarder Straße bestehenden privaten Grünflächen der Turnerschaft Saarn 1912 sowie für einen Hundeübungsplatz werden für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Ruhrauen durchlässig. Zu diesem Zweck ist innerhalb der privaten Grünflächen ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Gleichzeitig wird dadurch eine zusätzliche Wegeanbindung an den überörtlichen Fuß- und Radweg ermöglicht.

Die Fahrbahn der Mintarder Straße ist mit etwa 5 m Breite z.Z. sehr schmal ausgebaut, reicht aber für das derzeitige Verkehrsaufkommen aus. (Es wird evtl. der Ausbau eines eigenen Rad- und Fußweges notwendig.) Bei einem evtl. Ausbau ist der Alleencharakter durch die vorhandenen Platanen auf jeden Fall zu erhalten. Die bestehende Grabelandfläche nordöstlich des Plangebietes soll aufgegeben werden. Eine Aufforstung dieser Fläche wird jedoch nicht vorgenommen, da sie der Sukzession (natürliche Entwicklung) überlassen werden soll.

Die bestehenden Aufbauten sowie die landschaftsfremden Gehölze werden entfernt.

6. Auswirkungen der Planung

Die Ziele dieser Planung sind in größeren Teilbereichen lediglich darauf ausgerichtet, die derzeitige Nutzung zu sichern oder neu zu ordnen. Daher sind nachteilige Auswirkungen auch unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der WR-Gebiete durch den Hundeübungsplatz wird nicht erwartet. Die Übungszeiten des Hundesportvereines betragen lediglich an 3 Tagen in der Woche jeweils wenige Stunden. Außerdem ist die geplante Wohnbebauung durch den Bahndamm als natürlichen Lärmschutzwall gut abgeschirmt.

Die nicht überbaubare Fläche südwestlich der Planstraße A ist festgesetzt worden, um hier der bestehenden Bebauung (Häuser Nr. 5 a, 13 und 19) eine

neue Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen sowie die noch unbebauten Grundstücke zu erschließen.

Der Bau des geplanten Fuß- und Radweges auf dem ehemaligen Bahndamm muß als der wesentlichste Eingriff in den vorhandenen Grünbestand innerhalb des Plangebietes angesehen werden. Die erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen werden zu einem Teil im Plangebiet erbracht. Im einzelnen muß hierzu folgendes ausgeführt werden:

Der Bahndamm mit seinem Bewuchs ist prägender Landschaftsbestandteil. Nach Abbau der Gleisanlagen und des ehemaligen Bahnhofes, hat sich ein umfangreicher Gehölzbestand entwickelt, der im wesentlichen aus nitrophilen Arten besteht, die recht häufig vorkommen: Robinien, Weiden, Erlen, Ahorn, Brombeeren, Birken und Wildkirschen. Besonders die späte Traubenkirsche ist dominierend und beeinträchtigt die Entwicklung der Strauch- und Krautschicht. Auch die recht häufig vorkommende Robinie entspricht nicht der landschaftstypischen Vegetation. Die Krautschicht ist aufgrund geringer, natürlicher Bodenbildung auf dem Schotter und großer Beschattung spontan angesiedelte Gehölze nur spärlich entwickelt. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine ruderale, nitrophile und stark gestörte Pflanzengesellschaft, die nicht als naturnah bezeichnet werden kann.

Als Vogelarten kommen nur überall häufige und an die Siedlung angepaßte Arten vor, die relativ robust sind.

Soweit Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge vorkommen, handelt es sich überwiegend um Arten, die weit verbreitet und aus den umliegenden Bereichen zur Nahrungssuche in den Böschungsbereich des Dammes einwandern.

Neben seiner prägenden Funktion als linienhafter Landschaftsbestandteil dient der Bahndamm als Vernetzungselement zwischen besiedeltem Bereich und freier Landschaft sowie als Refugialbiotop besonders bei Überschwemmungen der Ruhr.

Durch den geplanten Weg sind folgende Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten:

- a) Überplanung von ca. 1.100 m² Fläche für Strauch- und Krautschicht (zwischen Holunderstraße und Kahlenbergstraße).
- b) Überplanung von ca. 950 m² Fläche mit überwiegend Birkenanflug, Weiden und Kirschen (zwischen Kahlenbergstraße und Lehnerstraße).

- c) Wertminderung des Biotopes als Refugial- und Vernetzungsbiotop.
- d) Wertminderung des prägenden Landschaftsbestandteiles, der in seinem Erscheinungsbild geringfügig verändert wird.

Zum Ausgleich des Eingriffes und der Veränderung des Landschaftsbildes werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Minimum durchgeführt:

- a) Die Grabelandflächen in der Ruhraue sind aufzugeben und die Gärten sind zu verlegen.
Hierdurch wird eine Optimierung des Biotops Ruhraue erreicht. Die Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen und ggfs. mit einer Randbepflanzung entlang der Mintarder Straße zu versehen.
- b) In der öffentlichen Grünfläche mit Spieleinrichtungen westlich der Kahlenbergstraße sind auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes 10 großkronige Bäume und 200 Sträucher anzupflanzen (landschaftsgerechte Gehölze).
- c) Außerhalb des Plangebietes sind am südwestlichen Rand der Bezirkssportanlage Mintarder Straße 16 großkronige Bäume und 500 Sträucher anzupflanzen.
- d) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage), östlich vom WR-Gebiet, ist die Wiese von Ablagerungen wie Schutt und Gerümpel freizulegen.
- e) Als neues zusätzliches Rückzugsgebiet ist östlich der Tongrube Rotkamp, zwischen Mühlenbach und lange Weide - außerhalb des Plangebietes liegend, eine überschwemmungsfreie Zone anzulegen (ca. 3.000 m²), die mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.
- f) In den Kleingärten ist auf die weitere Anpflanzung standortfremder Gehölze zu verzichten (besonders Fichten, Kiefern, Eiben u.ä. Nadelgehölze). Zur Eingrünung und Gestaltung der Gärten sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Diese Festsetzung entspricht den Richtlinien des Kreisverbandes der Kleingärtner.

Generell bleibt festzuhalten, daß mit der Anlage des überörtlichen Fuß- und Radweges der wertvolle Baumbestand soweit wie möglich geschont wird. Das für die Anlage des Weges vorgesehene Schotterbett besitzt gegenüber den anderen Bahndammflächen einen nicht so wertvollen Baum- und Strauchbestand.

Bei der sich im Plangebiet befindlichen Altlastverdachtsflächen mit der STAWA-Nr. 1780 handelt es sich um die ehemalige Bauschuttdeponie an der Mintarder Straße. Die Fläche wurde kurz nach dem Krieg mit dem Trümmer-

schutt der Mülheimer Innenstadt angefüllt. Für die Gefährdungsabschätzung solcher von der Stadt betriebenen Anlagen ist grundsätzlich der Regierungspräsident zuständig. Dieser hat am 16.10.1985 zusammen mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Erkenntnisse, daß von dieser Altablagerung eine Gefahr für die Umwelt ausgeht, liegen nicht vor. Hierüber bestand zwischen dem Regierungspräsidenten und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Einigkeit.

7. Abwägung der Belange

Den während des gesamten bisherigen Verfahrens (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung) vorgebrachten Bedenken gegen eine Nutzung des ehemaligen Bahndammes der alten Ruhrtalbahn für eine überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung wurde nicht gefolgt. Der vorgesehene Fuß-/Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse ist Bestandteil eines überörtlichen Verbindungsweges zwischen Oberhausen und Essen-Kettwig; zwischen den Ortsteilen Styrum und Saarn/Landsberger Straße ist die Wegeführung so gewählt worden, weil damit ermöglicht wird, eine direkte, kreuzungs- und somit störungsfreie sowie eine mit hohem Erlebniswert ausgestattete Verbindung zu schaffen. Diese Vorzüge erreicht keine der bereits vorhandenen Wegeachsen, die die nördlichen und südlichen Stadtteile miteinander verbinden, da diese Wege an vorhandenen Verkehrsstraßen verlaufen.

Aufgrund der durchgeführten Biotopkartierung erscheint die Störanfälligkeit der hier angesiedelten Pflanzen und Tiere nicht so groß, als daß sie durch die Benutzer des Weges vertrieben werden könnten, vielmehr wird durch die Attraktivität des Dammweges eine Entlastung und Beruhigung des empfindlicheren Ruhrauenbiotops erwartet. Wegen des geringen Bewuchses auf dem Schotterbett der alten Gleisanlagen werden bei der Anlegung des Weges nur minimale Eingriffe in den Pflanzenbestand erforderlich.

Die vorkommenden Vogelarten sind häufig anzutreffen und an die Besiedlung angepaßte Arten, die keine besonderen Anforderungen an ihren Lebensraum stellen.

Bei den vorkommenden Amphibien, Reptilien und Schmetterlingen handelt es sich um Arten, die weit verbreitet sind und aus den umliegenden Bereichen zur Nahrungssuche in den Böschungsbereich des Dammes einwandern. Die durch

den geplanten Weg zu erwartenden Beeinträchtigungen werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Den Bedenken gegen die Vernichtung der Rückzugsgebiete für die Tierwelt bei Hochwasser wird dahingehend Rechnung getragen, daß in der Saarner Ruhraue eine ca. 3.000 m² große, Überschwemmungsfreie Zone mit entsprechender Vegetation für den Unterschlupf unter größtmöglicher Schonung der Landschaft angelegt wird. Diese Zone stellt einen zusätzlichen Schutzraum für die Tiere bei Hochwasser dar. Dadurch wird erreicht daß die flüchtenden Tiere die Mintarder Straße nicht mehr überqueren müssen.

Ebenfalls richteten sich mehrere Bürgereingaben gegen die erneute Errichtung von Brücken über die Kahlenberg- und Holunderstraße, da hier erst vor einigen Jahren bestehende Brückenbauwerke abgerissen wurden. Die anfallenden Kosten ständen in keinem Verhältnis zu diesem Vorgehen.

Um das Hauptziel des Planes zu erreichen, die Schaffung einer kreuzungsfreien überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung, werden den heutigen Verkehrssituationen angepaßte Brückenkonstruktionen errichtet. Außerdem entsprachen die alten Brücken nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen.

Den Bedenken einiger Bürger und der Pächter der Grabelandflächen an der Mintarder Straße wird in Abwägung mit dem Ziel eine rechtlich gesicherte Dauerkleingartenanlage zu schaffen, nicht gefolgt. Das z.Zt. unkontrollierte Betreiben der Anlage wird in der Trinkwasserschutzzone III nicht länger geduldet. Hier wird den Zielen entsprechend eine Anlage nach dem Bundeskleingartengesetz mit entsprechenden Festsetzungen zur Entsorgung entstehen.

Der Anregung, den Hundeübungsplatz in diesem Verfahren rechtlich zu sichern, ist gefolgt worden.

Der Anregung den Viehbach zu renaturieren kann wegen der vorgesehenen Dauerkleingartenanlage nicht gefolgt werden. Da der verrohrte Bach in einer Tiefe von 4 m liegt, müßten mehrere Kleingärten ersatzlos entfallen. Dies entspricht nicht dem höheren Ziel Dauerkleingärten zu schaffen. Auf die dringend benötigten Gärten wird nicht verzichtet.

Die angesprochene Altlastenverdachtsfläche liegt nicht innerhalb des Plangebietes. Die Fläche wurde bereits im Jahre 1985 durch das Staatliche Amt für

Wasser- und Abfallwirtschaft und den Regierungspräsidenten begutachtet. Dabei kam man zu der Auffassung, daß von dieser Altablagerung keine Gefahr für die Umwelt ausgeht. Auswirkungen auf das Plangebiet die eine Verwirklichung der angestrebten Ziele verhindern könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

Dem Wunsch der Versorgungsträger, sämtliche im Bebauungsplanbereich befindlichen Leitungstrassen im Plan einzutragen, ist nicht gefolgt worden, da spätere Umpfanungen der Versorger im Bebauungsplan nicht mehr vollzogen werden können. Aus diesem Grunde sind nur Leitungen die im privaten Bereich liegen kenntlich gemacht worden.

Aufgrund der Anregung des STAWA ist die verrohrte Leitungstrasse des Viehbaches im Bebauungsplan eingetragen worden.

8. Alternativen

Bei einem Verzicht auf den Fuß- und Radweg im Verlauf der ehemaligen Ruhrtalbahn hätte dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden können. Die Grünfläche - öffentliche Parkanlage - wäre dann in ihrem heutigen Bestand belassen worden. Diese Alternative wäre jedoch nur sinnvoll, wenn gleichzeitig die Dauerkleingartenplanung nordöstlich der alten Bahntrasse aufgegeben und dieser Bereich langfristig nicht mehr bewirtschaftet und so wie der Bahndamm sich selbst überlassen würde.

Bei der Abwägung wurde jedoch den Belangen der Naherholung eine höhere Wertigkeit eingeräumt als den Interessen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der geplante Fuß- und Radweg der über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowohl nach Osten wie auch nach Westen fortgesetzt wird, ist als überörtliche Wegeverbindung von Oberhausen nach Essen-Kettwig vorgesehen. Gleichwertige Alternativen zur Trassenführung auf dem Bahndamm gibt es in diesem Bereich nicht, da auto- und kreuzungsfreie Verbindungen hier anderweitig nicht einzurichten sind.

Der Eingriff durch den Wegeausbau wird so behutsam wie möglich durchgeführt, so daß die vorhandenen Biotopstrukturen zwar geringfügig beeinträchtigt, nicht jedoch zerstört werden. Eine Biotoperhebung, die 1985 durchgeführt und 1988 wiederholt wurde, hat Behauptungen widerlegt, daß es

sich bei dem Bahndamm um einen einmaligen Lebensraum für Flora und Fauna handelt.

Sinnvolle Alternativen zu den Festsetzungen ergeben sich unter Berücksichtigung des Bestandes, der aus privaten Grünflächen - Sportanlage, Hundeübungsplatz und Grabelandflächen - besteht, nicht. Unter Berücksichtigung der erklärten Ziele, ließen sich für diesen Bereich keine adäquaten Alternativen finden.

9. Kosten

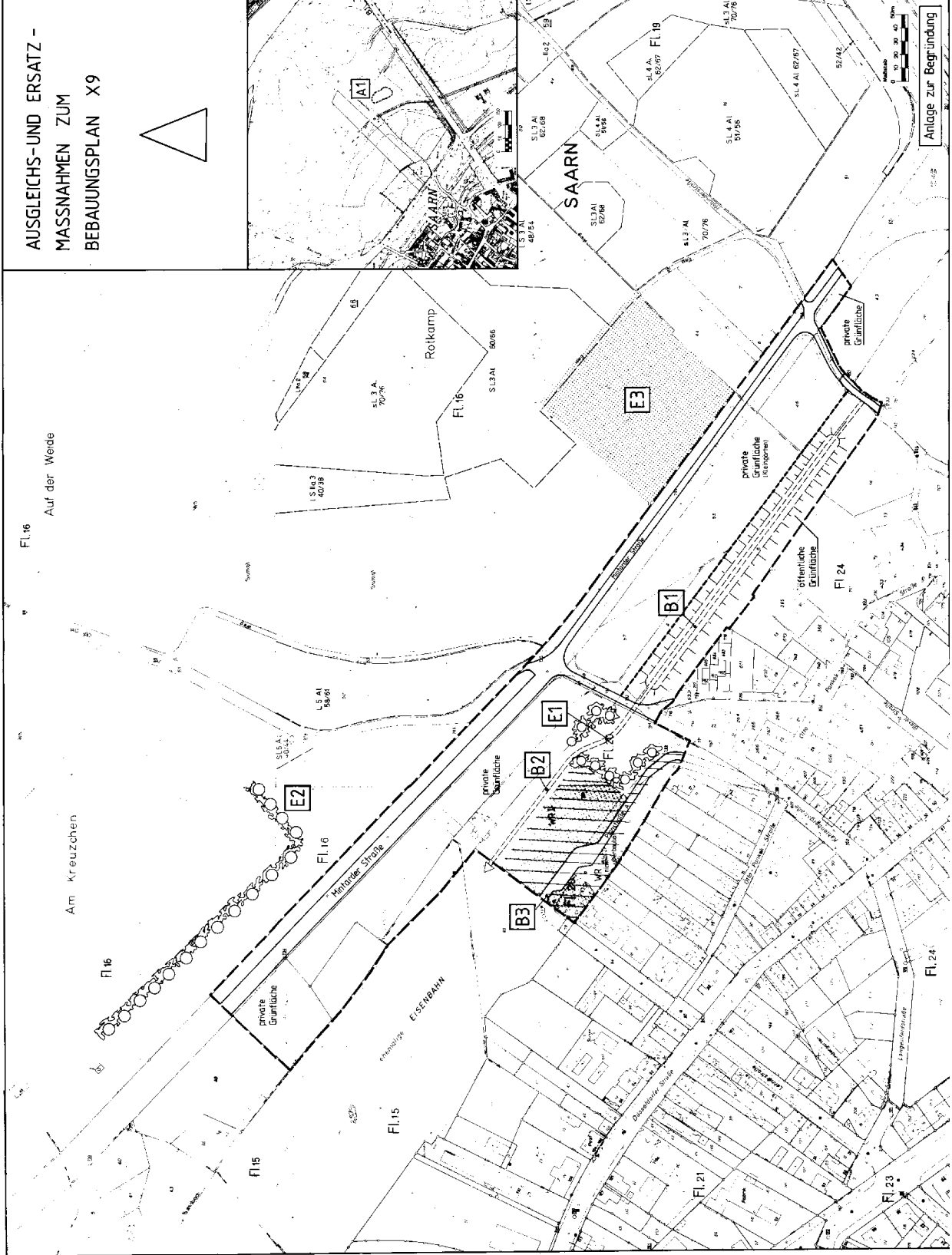
Die der Stadt Mülheim an der Ruhr durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

1) Teilstück des Rad- und Wanderweges Styrum/Saarn incl. Brücken Kahlenbergstr. und Holunderstr.	700.000,00 DM
2) Förderung von Dauerkleingartenanlagen Mintarder Str. (36 Stück)	151.000,00 DM
3) Ausbau der Mintarder Str. sowie der Verbindungsstraße Kahlenbergstr./Lehnerstr.	1.660.000,00 DM
4) Ausbau der Grünanlage	90.000,00 DM
5) Einzelpflanzungen	9.000,00 DM
6) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (zu 1.) für Eingriffe in Natur und Landschaft	193.000,-- DM

Der Rad- und Wanderweg Styrum/Saarn ist als Gesamtmaßnahme - ebenso wie die Förderung von Dauerkleingartenanlagen - im Entwurf des Investitionsprogramms für den Planungszeitraum 1988 - 1992 enthalten. Die Bereitstellung von Zuweisungen wird erwartet. Die Maßnahmen zu Ziffer 3, 4, 5 und 6 sind bisher im Haushaltsplan bzw. Investitionsprogramm nicht veranschlagt, weil ihre zeitliche Realisierung z. Z. noch nicht absehbar ist.

Ober die zeitliche Bereitstellung der Mittel und die Finanzierung des städtischen Eigenanteils wird im Einzelfall noch zu entscheiden sein. Soweit gesetzlich vorgeschrieben, werden Erschließungsbeiträge bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

AUSGLEICHS-UND ERSATZ -
MASSNAHMEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN X9



Anlage zur Begründung

Anlage zur Begründung

Bebauungsplan "Mintarder Straße/Holunderstraße - X 9"

Nr.	Beschreibung Biotop- oder Vegetationsflächen, die beeinträchtigt werden	Vermeidungs- Sicherungs- Minderungs- Eingliederungsmaßnahmen	Verlust	Ausgleichsmaßnahme - A Ersatzmaßnahme - E	A+E-Maßnahmen Größe
B 1	Schotterfläche, teilweise bedeckt mit Kraut- und Strauchschicht, vereinzelt größere Gehölze, ca. 20-jährig, zwischen Holunderstraße und Karlenbergstraße. Robinien und Prunus serotina als dominierende Arten. Beeinträchtigungen: Verbinderung als Vernetzungs- und Refugialbiotop. <u>Ökologischer Wert:</u> mittel	S 1: Führung der Trasse soweit möglich auf dem Schotterbett zur Schonung des Gehölzbestandes auf den Böschungen. S 2: Während der Baumaßnahme Schutz für den vorhandenen Gehölzbestand, keine Lagerfläche S 3: Stichweg zur Holunderstraße ist ersatzlos zu streichen.	1.100 m²	A 1: Anlage einer hochwasserfreien Zone der Ruhe. Die Maßnahme muß vor dem Eingriff abgeschlossen sein, um die Funktion eines Rückzugsgebietes übernehmen zu können. Bepflanzung mit ca. 50 Bäumen 12/14 Stbu. und 1.000 Str., 2xv., bodenständige Gehölze, Bodenanschlüttung 0,5 - 1,0 m E 1: Rekultivierung der Freifläche, Entfernung von Schutt und Gerümpel. Anpflanzung von 10 Bäumen StU 20-25 und 200 Str., 2xv. auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes.	3.000 m² 50 Bäume 1000 Sträucher
B 2	Ruderalfläche mit überwiegend Birkenanflug. Weiden und Kirschen zwischen Karlenbergstraße und Lehnertstraße, das Gelände ist beeinträchtigt durch Schutt und Gerümpelablagerungen sowie Bodenvererungen.		950 m²	E 2: Anpflanzung von 16 Bäumen, StU 20-25, und 500 Str., 2xv., am südwestlichen Rand der Sportanlage.	ca. 11.000 m²
B 3	<u>Ökol. Wert: niedrig - mittel</u> Überwiegend Ruderalfläche mit Pioniergehölzen, die Fläche ist beeinträchtigt durch Ablagerungen verschiedenster Art: Müll, Gerümpel, Boden, Gartenabfälle. <u>Ökol. Wert: niedrig - mittel</u>		7.000 m²	E 3: Aufgabe der Grabelflächen in der Ruhe und Umsiedlung der Gärten in den B-Plan I 10 - Mintarder Straße. Dadurch Optimierung des Biotops Ruhe.	

Bebauungsplan

" Mintarder Straße/Holunderstraße - K 9 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 24.11.1988 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 16.01.1989 bis einschließlich 15.02.1989 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim a. d. Ruhr, den 16.02.1989

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungsamt

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)

Stadtvermessungsamtmann



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 11.05.1989 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 a. d. Ruhr, den 26.05.1989

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungsamt

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)

Stadtvermessungsamtmann

