

## **Bebauungsplan**

### **„Boverstraße / Lerchenstraße – R 27“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Mülheim

## **Darlegungstext**

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
i.V.m. § 13a BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan .....	5
2.2 Bebauungspläne .....	6
2.3 Landschaftsplan .....	7
2.4 Sonstige Planungen .....	7
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	8
3.2 Ziele der Planung.....	8
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>9</b>
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	9
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr .....	10
4.3 Grün- und Freiraumkonzept .....	11
4.4 Entwässerungskonzept.....	11
4.5 Gender Mainstreaming .....	12
<b>5. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..</b>	<b>12</b>
6.1 Verfahren .....	12
6.2 Planungsalternativen.....	13
<b>7. Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>
7.1 Schutzgut Mensch.....	15
7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Landschaft .....	16
7.3 Schutzgut Boden .....	17
7.4 Schutzgut Wasser.....	17
7.5 Schutzgut Luft / Klima.....	18
7.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
<b>8. Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>19</b>



## **1.2 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist Richtung Süden zur Boverstraße mit fünf zweigeschossigen Gebäudeblöcken, die senkrecht zur Boverstraße angeordnet sind und jeweils aus zwei bzw. drei Mehrfamilienhäusern bestehen, bebaut. Nördlich angrenzend befindet sich zur Lerchenstraße ausgerichtet eine geschlossene Gebäudereihe aus zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern, die als Doppelhäuser mit eingeschossigen, kleineren Zwischenbauten gegliedert sind. Damit wird das Plangebiet ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Alle Wohnhäuser verfügen über Walmdächer, die überwiegend nicht ausgebaut sind.

Den Wohngebäuden entlang der Lerchenstraße sind im rückwärtigen Bereich private Hausgärten zugeordnet, die durch Zäune voneinander getrennt sind. Sie sind mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen gärtnerisch gestaltet. Die Vorgärten sind mit Hecken und teilweise kleinen Stützmauern eingefasst und mit Büschen gestaltet.

Die Freiflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern entlang der Boverstraße sind als frei zugängliche Rasenfläche mit einzelnen größeren Bäumen sowie einem Kinderspielplatz ausgeprägt. Die Böschung zu den nördlich angrenzenden Hausgärten ist mit Sträuchern und Bäumen dichter bestanden.

Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Lediglich das Wohngebäude Lerchenstraße 2 (Flurstück 873) verfügt über eine private Stellplatzfläche für bis zu zwei Kfz. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 838) besteht ein Garagenhof mit acht Garagen.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Boverstraße und die Lerchenstraße, die das Plangebiet im Südosten, Südwesten und Nordwesten umschließen.

Auch bezüglich der versorgungstechnischen Erschließung ist das Plangebiet an die Leitungsnetze in Bover- und Lerchenstraße angeschlossen. Das Schmutzwasser und auch das Niederschlagswasser wird der umliegenden Mischwasserkanalisation in den jeweiligen Straßenabschnitten zugeführt.

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist zum Großteil ebenfalls durch Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt, aber dennoch sehr heterogen bebaut:

- im Westen entlang der Boverstraße besteht ein Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, die sich in Geschossigkeit, Gebäudetiefe und im Abstand zur Erschließungsstraße heterogen darstellen, jedoch alle ein Satteldach in traufständiger Ausrichtung aufweisen,
- nördlich der Lerchenstraße wurden vier fünf- bis achtgeschossige Hochhauskomplexe und zugehörige Tiefgaragen realisiert,

- bei der Bebauung im Nordosten des Plangebiets überwiegen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Satteldächern,
- entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze besteht eine Fußwegeverbindung zwischen Lerchenstraße und Boverstraße, diese verläuft überwiegend über private Grundstücke außerhalb des Plangebiets, eine öffentlich-rechtliche Sicherung besteht nicht,
- das sich südlich der Boverstraße anschließende Areal ist als Schrebergartenkolonie in kleine Nutzungseinheiten aufgeteilt und mit Gartenlauben bebaut. Die Lauben der nördlichsten Reihe sind entlang der Boverstraße platziert.

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind an der Aktienstraße 184 (Höhe Abzweig Kreuzfeldstraße) und am Zehntweg 252 (Abzweig Randenbergfeld) fußläufig erreichbar. Weitere Versorgungsmöglichkeiten mit Gütern über den täglichen Bedarf hinaus sind u.a. entlang der Aktienstraße, an der Mellinghofer Straße sowie im Bereich Heifeskamp vorhanden.

Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schulen (Grundschule, Gesamtschule, Realschule u.a.) und Sportstätten befinden sich in geringer fußläufiger Entfernung in Richtung Nordstraße oder Mellinghofer Straße. Auch Einrichtungen für Senioren, eine Kirche mit Gemeinderäumen und eine Kita sind weniger als 1,5 km entfernt.

Das im Norden verlaufende Horbachtal ist zu Naherholungszwecken erschlossen und vom Plangebiet u.a. über mehrere Fußwege zu erreichen. Der Grünbereich um den Bachlauf bietet mit seinen begleitenden Fußwegen Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Erholung.

Das Plangebiet ist über eine Buslinie direkt an den ÖPNV u.a. Richtung Mülheim Innenstadt / Hauptbahnhof angeschlossen, Haltestellen befinden sich an der Bover- und Lerchenstraße. Über die Aktienstraße erfolgt zudem eine Anbindung an die Straßenbahn Richtung Essen Borbeck bzw. Mülheim Hauptfriedhof über die Innenstadt.

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km Fußweg bzw. 3,0 km Fahrweg in südwestlicher Richtung.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan**

Der seit dem 05.03.2010 rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen; RFNP) legt das Plangebiet auf der

regionalplanerischen Ebene als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. In seinen textlichen Festlegungen stellt der RFNP den Vorrang der Innenentwicklung sowie der Wiedernutzung von Flächen zur weiteren Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiche heraus (Ziel 2). In Bezug auf die Wohnungsversorgung ist eine angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen für alle Wohnungsmarktsegmente und zur Verminderung des Verkehrsaufkommens eine wohnortnahe Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, wohnverträglichen Arbeitsstätten und Freiflächen anzustreben (Grundsatz 8). Zudem wird die aktive Entwicklung und Modernisierung der Wohnungsbestände hervorgehoben, einschließlich der Verbesserung des Wohnumfeldes (Grundsatz 9).

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen „Regionalplan Ruhr“ (Stand April 2018) wird das Plangebiet als ASB zeichnerisch festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte Erneuerung der Wohnbebauung ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und lässt sich aus den bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP entwickeln.

## **2.2 Bebauungspläne**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Boverstraße / Lerchenstraße - R 27“ liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Horbachtal / Lerchenstraße – R 9“. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 15.05.1974 rechtskräftig und erstreckt sich über den Bereich zwischen Boverstraße über das Horbachtal bis zur nördlich verlaufenden Mühlenstraße. Der Bebauungsplan R 9 setzt für das aktuell zu überplanende Areal sowie die nördlich angrenzenden Flächen ein „reines Wohngebiet“ (WR) fest, während der südwestlich anschließende Abschnitt entlang der Boverstraße als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen wird. Im Bereich des Plangebiets sind das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise differenziert festgesetzt. Der südliche Bereich zur Boverstraße wird als zwingend zweigeschossig in „offener Bauweise“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Der nördlich dazu liegende Bereich zur Lerchenstraße ist als maximal viergeschossig in abweichender Bauweise mit der Erläuterung „geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche“ und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen bestimmt. Für das südliche Plangebiet zur Boverstraße sind entsprechend der bereits damals vorhandenen Bebauung fünf Baufelder senkrecht zur Boverstraße festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet sind zwei Baufelder entlang der Lerchenstraße mit mehreren Versprüngen festgesetzt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Plangebiets waren im Bebauungsplan R 9 zwei Tiefgaragen vorgesehen, die beide nicht realisiert wurden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept für den nördlichen Teil des Plangebiets wurde nicht umgesetzt und wird auch nicht weiter verfolgt.

Die südliche Abgrenzung des Plangebiets des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Boverstraße / Lerchenstraße - R 27“ orientiert sich an der aktuellen Nutzung. So verläuft die Plangebietsgrenze entlang der südlichen Grenze der Boverstraße und zugleich entlang der nördlichen Grenze der Kleingartenfläche. Die Plangebietsgrenze verläuft damit abweichend von den aktuellen Grundstücksgrenzen und abweichend von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Horbachtal / Lerchenstraße – R 9“. Die restliche Teilfläche des Gehwegs und der angrenzenden Verkehrsfläche der Boverstraße sind Bestandteil des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Striepens Weg – R 6“. Dieser ist seit dem 12.10.1979 rechtsverbindlich und setzt für diese Teilfläche öffentliche Verkehrsfläche fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans R 27 werden die Bebauungspläne R 9 und R 6, soweit sie in dessen Geltungsbereich liegen, aufgehoben.

### **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatSchG NRW oder Naturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.4 Sonstige Planungen**

Weitere Planungen, die hier zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

### **3. Anlass und Ziel der Planung**

#### **3.1 Anlass zur Planaufstellung**

Die SWB – Service – Wohnungsvermietungs- und baugesellschaft mbH beabsichtigt im südlichen Plangebiet entlang der Boverstraße die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz durch Abriss und Neubau. Das aktuelle Baukonzept der SWB weicht erheblich vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab, sodass eine Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten durch Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Bebauung entlang der Lerchenstraße wurde Mitte der 80-iger Jahre umfassend saniert. Deshalb besteht zumindest kurzfristig kein Bedarf, diese Bebauung zu ersetzen. Die dem Bebauungsplan aus 1974 zugrunde liegende Baukonzeption für diesen Bereich soll jedoch ebenfalls nicht weiter verfolgt werden. Deshalb wird das Quartier mit in das Plangebiet einbezogen, um das bestehende Planungsrecht anzupassen und zudem flexible Möglichkeiten für eine mittel- oder langfristige Erneuerung auch dieser Bebauung einzuräumen.

#### **3.2 Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Boverstraße / Lerchenstraße – R 27“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das überwiegend 1954 entstandene Wohnquartier an der Boverstraße zu erneuern, die Bestandsbebauung durch eine Neubebauung zu ersetzen und behutsam zu verdichten. Entlang der Lerchenstraße ist beabsichtigt, zunächst die vorhandene Wohnbebauung im Bestand zu sichern. Gleichzeitig soll auch für diesen Bereich langfristig eine städtebauliche Erneuerung und Entwicklung ermöglicht werden.

Durch die vorgesehene Erneuerung und Weiterentwicklung soll das Wohnquartier städtebaulich aufgewertet und somit langfristig gesichert werden. Aufgrund seiner integrierten Lage, seiner räumlichen Nähe zu Versorgungs- und Infrastrukturangeboten (bspw. Lebensmitteleinzelhandel, Kindergärten, Schulen, Einrichtungen für Jugendliche und Senioren, sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen), Spiel- und Sportanlagen, Naherholungsmöglichkeiten im Horbachtal sowie seiner ÖPNV-Anbindung bietet sich das Plangebiet auch zukünftig für eine Wohnnutzung an. Die vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungsangebote können durch eine höhere Auslastung weiter gestärkt werden. Mit der Anpassung des Wohnungsangebotes an moderne Wohnformen und -bedürfnisse sollen verschiedene Bevölkerungsgruppen angesprochen werden und so sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten werden.

Durch die Weiterentwicklung und behutsame Nachverdichtung eines bereits baulich geprägten Bereichs können weitere Wohnangebote geschaffen werden, ohne dabei wertvolle Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung wird somit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Boden gerecht. Aufgrund der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Versorgungsleitungen) ist ein grundsätzlicher Ausbau zur Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich.

Damit entspricht die geplante bauliche Entwicklung den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB.

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept



#### *Städtebaulicher Entwurf*

Das Plangebiet soll auch zukünftig dem Wohnen dienen und wird deshalb als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet sollen die bestehenden Mehrfamilienhäuser durch eine neue Mehrfamilienhausbebauung ersetzt werden, um die Qualität des Wohnquartiers aufzuwerten und langfristig zu sichern. In diesem Bereich sind ca. 70 Wohnungen mit ein

bis vier Zimmern für den freien Wohnungsmarkt vorgesehen. Die Neubebauung ist in Form einer lockeren straßenbegleitenden Bebauung parallel und mit geringem Abstand zur Boverstraße und zur abzweigenden Lerchenstraße geplant, um straßenseitig klare städtebauliche Kanten auszubilden. Im Zusammenhang mit der Bebauung an der Lerchenstraße entsteht ein Blockinnenbereich, der zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung mit einem weiteren Gebäuderiegel senkrecht zur Boverstraße begrenzt werden soll.

Im südlichen Teilbereich sind zur maßvollen Verdichtung drei ergänzende Punkthäuser vorgesehen.

Die so geänderte Ausrichtung der Baukörper hat neben der Schließung der privaten Wohnaußenbereiche vom umgebenden öffentlichen Raum den Vorteil, dass im Vergleich zur Bestandsbebauung die Ausrichtung der Wohnungen nach Süden verbessert werden kann.

Die Bebauung entlang der Lerchenstraße ist noch in einem erhaltenswerten Zustand. Dort soll die Bestandsbebauung gesichert, aber auch Spielraum für eine die zukünftige Bebauung im südlichen Bereich sinnvoll ergänzende Bebauung gewährt werden.

## **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird unverändert über die angrenzende Boverstraße und Lerchenstraße erschlossen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die südliche Wohnbebauung ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen, die parallel zur Boverstraße das gesamte Baugebiet durchzieht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Südwesten des Plangebiets von der Lerchenstraße aus, da sich dieser Bereich aufgrund des natürlichen Geländeabfalls in besonderer Weise eignet. Die Tiefgarage ist zudem über die Untergeschosse der einzelnen Gebäude fußläufig erreichbar. Kurzzeitparker und Besucher können weiterhin den Parkraum im Straßenraum nutzen.

Für die längerfristig geplante Erneuerung der nördlichen Wohnbebauung ist ebenfalls eine Tiefgarage vorgesehen. Bis zur Umsetzung ist ein Teil des ruhenden Verkehrs weiterhin in den acht Garagen am nordöstlichen Plangebiet sowie auf dem Grundstück Lerchenstraße 2 untergebracht. Um die Stellplatzsituation zeitnah zu verbessern, wird bei der Dimensionierung der südlichen Tiefgarage auch die Möglichkeit zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze (d.h. über den Stellplatzbedarf der zugeordneten Wohngebäude hinaus) geprüft.

Im Nordosten des Plangebiets existiert ein Fußweg von der Lerchenstraße zur Boverstraße. Er ermöglicht den Anwohnern einen deutlich kürzeren Zugang zu den

Naherholungsgebieten im Horbachtal. Dieser Fußweg verläuft überwiegend auf den sich nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Privatgrundstücken. Die SWB erklärt sich bereit, diesen Fußweg auf ihren Flächen unterzubringen und damit im Plangebiet zu verorten, um ihn langfristig rechtlich zu sichern.

### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Die den neuen Wohngebäuden zugeordneten Frei- und Grünflächen sind als verschiedenartige Aufenthaltsflächen (private Grünflächen, Gemeinschaftsgrün, Mietergärten, Spielplätze, kleine Platzflächen) vorgesehen. Teilbereiche sollen allen Mietern zur Verfügung stehen, während andere Bereiche als Mietergärten einzelnen Wohnungen zugeordnet werden.

Die Möglichkeit zur Erhaltung von Grünstrukturen und Einzelbäumen wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. Sollten nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume nicht erhalten werden können, so sind sie durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Die Bestandsbebauung entlang der Lerchenstraße verfügt nach Süden über einen recht großzügigen Gartenbereich, der, obwohl er in der Nutzung durch Zäune in kleinere Bereiche aufgeteilt wird, in der ökologischen Betrachtung als „Ganzes“ wirkt.

Der Naherholung dient zudem das nördlich gelegene Horbachtal, das von der Mühlenstraße, Nordstraße und Boverstraße / Lerchenstraße zugänglich ist und mit Fußwegen durchzogen wird.

### **4.4 Entwässerungskonzept**

Das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung kann der umliegenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Da diese Kanäle im Einzugsgebiet der stark überlasteten Kanalisation der Mühlenstraße und Wiesenstraße liegen, ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeit zum Verbleib des Niederschlagswassers auf den Grundstücken mittels eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Gemäß § 44 Abs. 11 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Durch die geplante Tiefgarage kann die versiegelte Fläche weiter reduziert werden. Ihr Baukörper ist aber ggf. auch einschränkend bei den möglichen Versickerungsmaßnahmen zu betrachten.

Zur Minimierung des zu bewirtschaftenden Niederschlagswassers und vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels (Überhitzung der Innenstädte, Überflutungen durch Starkregen) sowie der zunehmenden Feinstaubbelastung, ist die Begrünung der flach geneigten Dachflächen vorgesehen.

#### **4.5 Gender Mainstreaming**

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

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

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

### **5. Städtebauliche Kenndaten**

Plangebiet	15.680 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	11.420 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließung	4.260 m <sup>2</sup>

### **6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen**

#### **6.1 Verfahren**

Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur

Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für die Erneuerung und den Umbau einer bestehenden innerörtlichen Wohnbebauung und verbessert ihre städtebauliche Einbindung in das Stadtgefüge. Hierbei soll eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs bewirkt werden. Somit stellt die Planung einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Da sich das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände von Seveso-III-Betrieben befindet, bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines formalen Umweltberichtes,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

## **6.2 Planungsalternativen**

Eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für das Plangebiet stellt die Fortsetzung der Wohnnutzung dar. Sie fügt sich konfliktfrei in die Umgebung ein, die von Wohnnutzung geprägt ist. Auch bietet sie sich aufgrund der guten Versorgungs- und Infrastrukturausstattung (z.B. Lebensmittelläden, Kindergärten, Schulen, Jugend- und Senioreneinrichtungen, Sportstätten, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, Naherholungsmöglichkeiten und die Anbindung an den ÖPNV) in der nahen Umgebung - zum Teil in fußläufiger Entfernung - an. Durch die Fortsetzung der Wohnnutzung können diese Einrichtungen in ihrer Auslastung und somit in ihrem Bestand gestärkt werden.

Für den Eigentümer stellt die Instandsetzung und Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz entlang der Boverstraße langfristig keine wirtschaftliche Alternative dar. Die Alternative des Abrisses des Gebäudebestandes und einer Neubebauung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans R 9 erscheint aus Sicht des Eigentümers sowie aus städtebaulicher Sicht wenig attraktiv. Um das Wohnquartier an moderne Wohnformen und -bedürfnisse anzupassen, ist eine Veränderung der Baukörperstellung

wesentlich. Durch die Neuausrichtung der Baukörper parallel zu den umgebenden Erschließungsstraßen kann straßenseitig eine klare städtebauliche Kante ausgebildet und hierdurch eine deutliche Trennung der privaten Grünflächen vom öffentlichen Raum erzielt werden. Von Vorteil ist zudem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Hierdurch kann die aktuelle Stellplatzsituation verbessert und dabei die versiegelte Fläche auf ein Minimum reduziert bleiben.

Die Dichte der Neubebauung wird durch das marktkonforme Wohnflächenangebot, die sinnvolle Größe der Nutzungseinheiten, einem ausgewogenen Konzept von bebauter Fläche und grün gestalteten Wohnaußenbereichen und dem Bedarf an Wohnraum aufgrund der angespannten Wohnraumsituation in Mülheim an der Ruhr begründet. Die Nachverdichtung ist ökologisch und auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Die Platzierung der drei Punkthäuser im Innenbereich ist einer weiteren Verdichtung oder gar geschlossenen Randbebauung vorzuziehen. Auch im Bereich der Lerchenstraße wird das städtebauliche Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplan R 9 für die Bebauung zugrunde liegt, nicht länger verfolgt. Daher wird auch dieser Bereich in das Plangebiet des R 27 einbezogen. Neue überbaubare Bereiche sollen so festgesetzt werden, dass sie sowohl der Bestandsbebauung als auch einer neuen Bebauung gerecht werden.

Da der bestehende Bebauungsplan die Neuausrichtung der Baukörper und die beabsichtigte Verdichtung nicht zulässt, bedarf es der Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes.

## **7. Umweltbelange**

Wie in Kapitel 6.1 beschrieben, erfüllt der Bebauungsplan „Boverstraße / Lerchenstraße – R 27“ die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB wird daher abgesehen.

Von der geplanten Erneuerung der vorhandenen Wohnbebauung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus. Die bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben werden weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen wesentlich verändert. Nachstehend werden mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengestellt.

## 7.1 Schutzgut Mensch

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen.

### Lärm

Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Für die unmittelbar angrenzenden Abschnitte der Boverstraße und der Lerchenstraße stehen keine Daten zur Verkehrsbelastung zur Verfügung. Somit liegen für das Plangebiet auch keine genaueren Lärmdaten aus der III. Stufe zur EU-Umgebungslärmrichtlinie für den Straßenverkehrslärm vor. Anhand der Daten für den südwestlich gelegenen Abschnitt der Boverstraße (Knotenzählung 292) und des östlich gelegenen Denkmansfeld (Knotenzählung 446) ist mit einer Verkehrsbelastung  $\leq 3.000$  Kfz/d zu rechnen. Somit sind relevante Einflüsse auf das Plangebiet voraussichtlich nicht zu erwarten.

Ein weitergehender Einfluss des städtischen Vorbehaltsnetzes (50 km/h) ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht gegeben.

Derzeit bestehen in den Häusern Lerchenstraße 2a sowie Boverstraße 63, 65, 67, 69, 73, 75, 81, 83, 85 und 87 jeweils vier Wohnungen und damit in Summe 44 Wohneinheiten. Entsprechend der ersten Bebauungskonzepte ist in diesem Bereich zukünftig voraussichtlich mit ca. 70 Wohnungen zu rechnen. Erheblich negative Auswirkungen auf die Geräuschsituation aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme sind nicht zu erwarten. Durch die Neuordnung der Baukörper werden die Einflüsse des Verkehrslärms der umliegenden Straßen auf die straßenabgewandten Wohnaußenbereichsflächen erheblich reduziert. Die Lärmsituation wird im Vergleich zum Bestand somit verbessert.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden zur Erfassung der Verkehrsmengen eine Verkehrszählung und eine darauf aufbauende schalltechnische Begutachtung erfolgen.

Aufgrund der Entfernung des Schienennetzes der Deutschen Bahn erfolgen keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Düsseldorf Airport DUS (EDDL). Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator  $L_{DEN}$  (Tag/Abend/Nacht-Pegel) gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie von  $\geq 35$  dB (A) bis  $\leq 40$  dB (A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge)

beeinträchtigt sein. Neben den Abflügen werden ggf. auch Gegenanflugverfahren (XAMOD) vor Ort akustisch wirksam. Aus dem näheren (<500 m) und weiteren Umfeld des Vorhabengebiets liegen Fluglärmbeschwerden vor. Ein entsprechender Hinweis wird deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Bergbau

Unter dem nordöstlichen Stadtgebiet ist vormals der Bergbau umgegangen. Für das Plangebiet bestehen keine Hinweise auf Gefährdungen durch den Bergbau. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden hierzu weitere Informationen von der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 (Bergbau und Energie) eingeholt.

## **7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Landschaft**

### Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Der Bebauungsplan begründet demgemäß kein erstmaliges Baurecht. Bauliche Veränderungen sind bereits heute auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans „Horbachtal / Lerchenstraße – R 9“ zulässig. Direkte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt und Landschaft ergeben sich daher durch diesen Bebauungsplan nicht. Im weiteren Verfahrensverlauf werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Betrachtungen durchgeführt.

Die unbebauten Bereiche sind als Hausgärten und Gemeinschaftsflächen mit Bäumen und Büschen gestaltet. Im Rahmen eines Baumgutachtens sind die nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu schützenden Bäume zu erfassen und ihr Vitalitätszustand zu beurteilen. Bei der weiteren Konkretisierung des Baukonzepts sind die schützenswerten Bäume zu schonen, bzw. bei Wegfall durch entsprechende Baumpflanzungen zu ersetzen.

### Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist das Orts- und Landschaftsbild durch die Wohnbebauung geprägt. Mit der Neubebauung soll diese an moderne Gestaltungs- und Wohnbedürfnisse sowie energetische Vorgaben angepasst werden. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen und hochwertige Landschaftsbereichen wird vermieden. Durch die geplante Tiefgarage kann zudem ruhender Verkehr von der Straße in den Untergrund verlagert werden.

### **7.3 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden.

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Auch gibt es keine Hinweise auf Anschüttungen. Um mögliche Bodenverunreinigungen durch Altlasten abklären zu können, sind Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf Böden mit Löss und Sandlöss sowie Sand und Kies mit zum Teil schluffigen Anteilen hin. Aus der geologischen Karte kann entnommen werden, dass ca. 150 m nordöstlich des Plangebiets eine Spülbohrung des Geologischen Landesamtes niedergebracht wurde. Demnach steht im Untersuchungsgebiet bis in eine Tiefe von 5 m unter GOK jüngerer Löß an. Darunter wird bis in eine Tiefe von 12,5 m Hauptterrasse angetroffen. Zur Beurteilung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens bzw. von Versickerungsmöglichkeiten ist ein hydrogeologisches Gutachten in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Oberflächengewässers Horbach (Gemarkung: Mülheim, Flur 12, Flurstück 890 u.a.), der in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet verläuft.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebiets.

#### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 276\_02 Ruhrkarbon/West, Nordbereich. Im Rahmen des 2. Bewirtschaftungsplans wurden Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2007 bis 2012 durchgeführt (Veröffentlichung in [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)). Demnach ist der Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand und wird diesen Zustand wahrscheinlich auch im 3. Bewirtschaftungsplan bis 2021 erhalten. Der chemische Zustand wird aufgrund von Belastungen durch die Stoffe Ammonium, Chlorid und Sulfat als nicht gut bewertet. Eine positive Veränderung bis 2021 gilt als unwahrscheinlich.

Die vorhandene Bebauung ist unterkellert. Hinweise auf hoch anstehendes Grundwasser gibt es nicht.

Mit dem Bau einer Tiefgarage erfolgt ein Eingriff in den Untergrund. Inwiefern dieser dazu geeignet ist, den Grundwasserhaushalt dauerhaft und nicht nur unerheblich nachteilig zu verändern, ist im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens zu klären.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserrisikobereich. Auch aufgrund der Entfernung und der Höhenlage des Areals, welches deutlich über dem Niveau des nördlichen Horbachs liegt, sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht erforderlich.

## **7.5 Schutzgut Luft / Klima**

#### Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des „Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West“. Das Plangebiet liegt in der im Luftreinhalteplan ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung durch den Straßenverkehr sind im Rahmen des Luftreinhalteplans aufgrund der verkehrsberuhigten Lage des Plangebiets keine Screening-Berechnungen in Bezug auf die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM 10) erfolgt. Es werden auch zukünftig keine Überschreitungen der Werte einer kritischen Belastung erwartet (NO<sub>2</sub> kritisch >37 µg/m<sup>3</sup>, PM 10 kritisch >29 µg/m<sup>3</sup>).

#### Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet als „Stadtrandklima“ definiert. Die meist aufgelockerten und durchgrünter Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Die Planungshinweise der Klimaanalyse bewerten den Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete aufgrund der Bebauungsstruktur und Begrünung als bioklimatisch positiv. Die günstige Bebauungsstruktur sollte erhalten bleiben und Gehölzstrukturen weiter aufgebaut werden. Die Begrünung sollte durch Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Innenhofbegrünungen, Entsiegelungen, Dach- und Fassadenbegrünung verstärkt werden. Im südlichen Plangebiet ist die Errichtung von fünf dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die beiden äußeren Baukörper verbleiben in Nord-Süd-Ausrichtung, die übrigen Baukörper sollen parallel zur Boverstraße in Ost-West-Richtung ausgerichtet werden. Die (aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Boverstraße)

ungünstige Durchlüftungssituation im Plangebiet kann durch die Neuausrichtung der Bebauung an der Boverstraße verbessert werden. Im nördlichen Bereich soll mit Aufgabe der jetzigen Bebauung zukünftig ebenfalls eine offene Bauweise realisiert werden.

Neben der behutsamen Nachverdichtung und der energetischen Modernisierung des Wohnquartiers, ist im Sinne der Klimaanpassung die Minimierung der versiegelten Flächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll, bis auf wenige Stellplätze für Besucher und Kurzzeitparker in einer Tiefgarage untergebracht werden. Diese soll als eine durchgängige Anlage mittig zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Punkthäusern platziert werden, ihre Oberfläche mit Mietergärten, Aufenthaltsflächen, Spielplatzfläche etc. grünordnerisch gestaltet werden. Entsprechend den Empfehlungen der Klimaanalyse ist zur Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels (Überhitzung der Innenstädte, Überflutungen durch Starkregen) und der zunehmenden Feinstaubbelastung eine extensive Begrünung der flach geneigten Dächer vorgesehen.

## **7.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung sind Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die erforderlichen Untersuchungen und Gutachten erstellt, welche als Grundlage für die Abwägung und die Entwicklung von Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren erforderlich sind.

Zur weitergehenden Untersuchung der planbedingten Umweltauswirkungen bedarf es eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Dieser soll zudem Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen zum Gegenstand haben.

Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr als erhaltenswert zu betrachtenden Bäume sind bezüglich des Vitalzustandes zu beurteilen. Auf Grundlage dieses Baumgutachtens sind erforderliche Anpassungen des Bebauungskonzeptes oder Ersatzpflanzungen abzuleiten.

Des Weiteren ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens sind mögliche Veränderungen des Grundwasserhaushalts durch die geplante Tiefgarage sowie die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet zu betrachten.

Mögliche Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind durch weitergehende Bodenuntersuchungen abzuklären.

Zudem sind ergänzende Verkehrszählungen durchzuführen und ein darauf aufbauendes Schallgutachten abzuleiten.

Die Ergebnisse aus den Untersuchungen und die in den Gutachten benannten Maßnahmen sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen und umzusetzen.