

Außenbereichssatzung

„Mintarder Höfe / Schaumbeckstraße“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung

Verfahrensstand: Auslegungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 3 Abs. 2 (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (RFNP)	4
2.2 BEBAUUNGSPÄNE	4
2.3 LANDSCHAFTSPLAN.....	4
2.4 SONSTIGE PLANUNGEN.....	4
3. ZIEL DER AUßENBEREICHSSATZUNG	4
4. VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS NACH § 35 ABS. 6 BAUGB.....	5
5. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
6. SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	7
7. NÄHERE ZULÄSSIGKEITSBESTIMMUNGEN	8
8. UMWELTBELANGE	8
8.1 TIERE UND PFLANZEN/ BIOLOGISCHE VIELFALT UND LANDSCHAFT / AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE	9
8.2 BODEN / FLÄCHE / ALTLASTEN UND BODENBELASTUNGEN	10
8.3 GEWÄSSER / NIEDERSCHLAGS- UND ABWASSERBESEITIGUNG.....	10
8.4 KLIMA/LUFTREINHALTUNG.....	12
8.5 LÄRMSCHUTZ	13
8.6 KULTUR- UND SACHGÜTER.....	13
9. HINWEISE FÜR DAS NACHGELAGERTE BAUORDNUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNGSVERFAHREN	14
10. VERFAHRENSABLAUF	16
11. KOSTEN.....	16

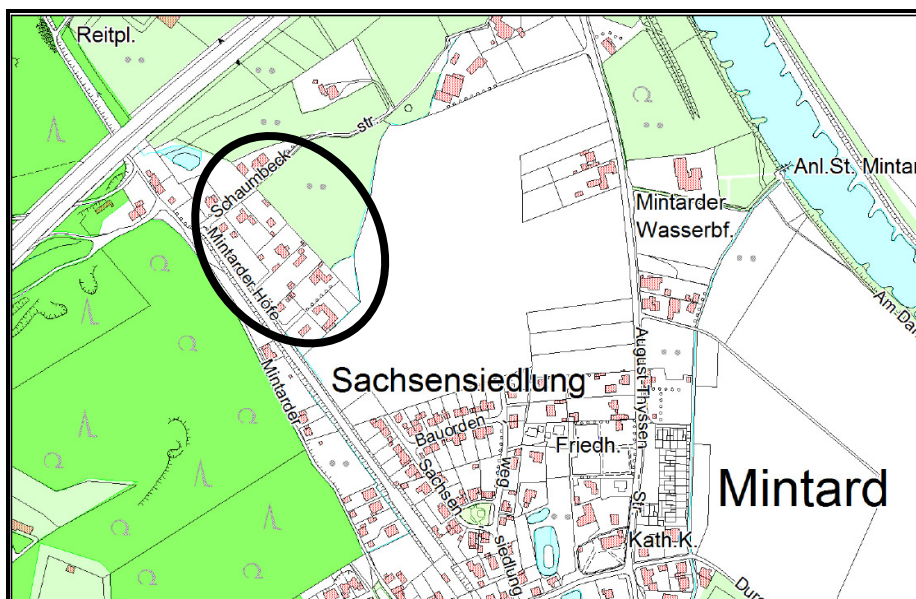
1. Anlass und Erforderlichkeit

Die vorhandene Bebauung im Bereich Mintarder Höfe und Schaumbeckstraße befindet sich nach aktueller Rechtslage im planerischen „Außenbereich“. Bauanträge sind nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Die Spielräume insbesondere für Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden oder Neubau sind aufgrund der derzeitigen baurechtlichen Situation gering, Bauwünsche stoßen auf die engen Grenzen des § 35 BauGB.

Es handelt sich dabei in der Regel um „sonstige Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Ein öffentlicher Belang, der einer Bebauung entgegenstehen könnte, ist an dieser Stelle die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung, so dass Genehmigungen hier nicht erteilt werden können.

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll ein Rechtsrahmen geschaffen werden, der einen Bestandserhalt der vorhandenen Wohnbebauung sowie angemessene Anpassungen der Bebauung sowie ggf. Ersatz- und Ergänzungsbauten ermöglicht. Mittels der Außenbereichssatzung kann die Gemeinde *„für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen“* (§ 35 Abs. 6 BauGB, auszugsweise).

Die Satzung ändert dabei nichts an der Außenbereichslage, stellt aber klar, dass die genannten Belange durch eine Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Sie erleichtert somit lediglich eine Genehmigung auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB.



Übersichtsplan 1: Lage des Planbereiches

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP stellt den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mintarder Höfe / Schaumbeckstraße“ auf Ebene der Regionalplanung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dar. Somit steht die übergeordnete Planung den Zielen einer Außenbereichssatzung nicht entgegen.

2.2 Bebauungspläne

Der Satzungsbereich liegt im Geltungsbereich der Ruhrauenpläne „Ruhraue Kettwig-Mülheim“ (Rechtskraft vom 04.06.1963) und „Ruhraue Blatt 24“ (Rechtskraft vom 30.05.1963), die den Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzen.

Für die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung ist folglich eine Teilaufhebung der zwei o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne erforderlich. Diese erfolgt zeitlich parallel zum Aufstellungsverfahren dieser Satzung.

2.3 Landschaftsplan

Der Satzungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Der überwiegende Teil der Außenbereichssatzung liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Mülheim Nr. 11 bzw. Kettwig Nr. 11.

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

3. Ziel der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung eröffnet die Möglichkeit, die Erweiterung und Errichtung einzelner Wohnbauten im Außenbereich mittels Satzung in Verbindung mit einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zuzulassen. Innerhalb des Satzungsgebiets sind weiterhin privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 zulässig. Für begünstigte bauliche Vorhaben im Bestand vorhandener Gebäude gilt § 35 Abs. 4 BauGB. Demnach hat die Satzung keine Ausschlussfunktion für ohnehin bereits zulässige Vorhaben, sondern regelt, dass ein üblicherweise wesentlich betroffener Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ausgeräumt ist. Einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass es die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Damit wird eine Besiedlung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung planerisch ermöglicht und ist nicht als unerwünschte Splittersiedlung zu betrachten.

Alle anderen öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB sowie die Erschließung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkret beantragten Vorhabens weiterhin abgeprüft.

Es handelt sich somit nicht um eine unmittelbar Baurecht schaffende Satzung. Die Satzung dient einerseits der Vereinfachung von baulichen Änderungen an den Bestandsgebäuden und ermöglicht andererseits – bei Erfüllung aller anderen Voraussetzungen des § 35 BauGB – die Errichtung von Gebäuden in den im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen „Baulücken“.

Im Rahmen der Außenbereichssatzung können auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben gemacht werden. So ist vorgesehen, Bauflächen vorzugeben, außerhalb derer eine Bebauung nicht zulässig ist. Die durch diese Satzung bestimmten zur Bebauung vorgesehenen Flächen schaffen kein Baurecht, sondern begrenzen vielmehr die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB auf genau diese Flächen. So soll vermieden werden, dass die Bebauung einen Umfang annehmen kann, der z.B. nicht mehr mit der Leistungsfähigkeit der Erschließung und der grundsätzlichen Absicht vereinbar ist, den Außenbereich von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.

4. Voraussetzungen für den Erlass nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

- 1) Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)
- 2) Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht (vgl. ebenda)
- 3) Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB)
- 4) Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).
- 5) Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchst. b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB).

Das hier definierte Satzungsgebiet erfüllt die zuvor genannten Voraussetzungen in allen Punkten. Das Gebiet ist mit Wohngebäuden bebaut. Eine landwirtschaftliche Prägung besteht nicht. Darüber hinaus vermitteln in dem Gebiet die Gebäude aufgrund ihrer Größe,

Lage und ihres räumlichen Bezugs untereinander den Eindruck einer Zusammengehörigkeit, wodurch der Wohnbebauung ein eigenes Gewicht nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB zuzusprechen ist.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie in ihrem räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Bebauungsstruktur beschränkt. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist damit ausgeschlossen.

Die mit Aufstellung der Satzung beabsichtigten Wohnbauvorhaben begründen nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchst. b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB) vor.

5. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mintarder Höfe/ Schaumbeckstraße“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Saarn, Flur 40 mit den Flurstücken 305 sowie Teile der Flurstücke 296, 306-307, 309 und 311 sowie Flur 55 mit den Flurstücken 62, 72-73, 201-202, 229-238 und 276-277, die überwiegend in privatem Eigentum sind.

Der Geltungsbereich ist heute in Form einer Splittersiedlung lückenhaft mit elf Wohngebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen bebaut. Die Wohngebäude entsprechen teilweise nicht den heute üblichen Wohnstandards. Sie sind überwiegend von großzügigen privaten Grünflächen umgeben, die in Teilen gärtnerisch genutzt werden.

Als Erschließungsstraßen dienen die Mintarder Dorfstraße, die Mintarder Höfe und die Schaumbeckstraße, von der lediglich ein kleiner Teilbereich im Geltungsbereich der Satzung liegt. Bei der Erschließung „Mintarder Höfe“ handelt es sich um einen privaten, über Baulasten gesicherten Erschließungstich, der nur rund 3 m breit ist, jedoch mehrere kleine Ausbuchtungen für den Begegnungsfall aufweist.

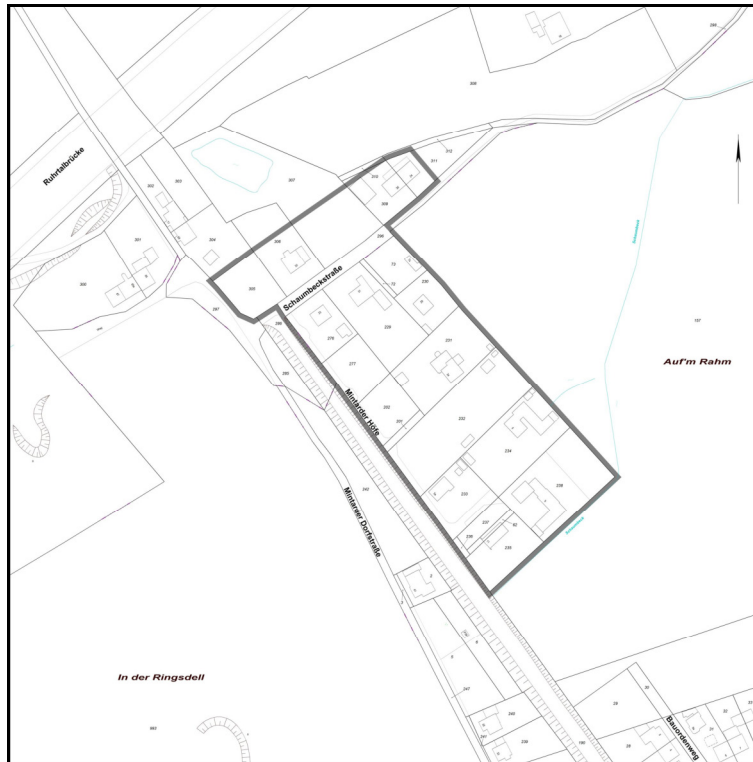
Die verkehrliche Erschließung ist als nicht optimal zu bezeichnen. Im Außenbereich nach § 35 BauGB kann für die Erschließung jedoch kein Standard gefordert werden, wie er in Gebieten mit Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich vorausgesetzt wird. Entsprechend der Lage im Außenbereich ist die Erschließung über die öffentlichen Straßen sowie die über Baulast gesicherten privaten Erschließungsflächen gewährleistet.

Die geplante bauliche Nachverdichtung soll entsprechend nur in geringem Umfang (bezogen auf die Anzahl zusätzlicher Haushalte) erfolgen.

Die Zugänglichkeit für die sich aus öffentlichen Zwecken ergebenden Anforderungen für Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienst und Müllabfuhr ist gegeben. Die Gebäude sind an das

Ver- und Entsorgungsnetz (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) angeschlossen.

Die Abgrenzung für die Außenbereichssatzung ergibt sich im Wesentlichen aus den bereits bebauten Flächen in Verbindung mit der im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Im Norden berücksichtigt die Plangebietsgrenze die 40 m-Anbauverbotszone zur Bundesautobahn 52.



Übersichtsplan 2: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

6. Sachlicher Geltungsbereich

Von der Ermächtigungsgrundlage des § 35 Abs. 6 BauGB, die Satzung auch auf Vorhaben zu erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, wird kein Gebrauch gemacht, da hierfür kein Bedarf bzw. kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird. Es geht lediglich darum, hier die vorhandene Wohnbebauung und Nutzung in ihrem Bestand zu sichern bzw. moderat zu erweitern.

Es handelt sich nicht um eine Baurecht schaffende Satzung. Vielmehr wird die planungsrechtliche Situation für bestimmte Teile des Außenbereichs nur modifiziert und zwar in dem Sinne, dass die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben lediglich erleichtert wird, ohne dass es zu einer grundlegenden Änderung der Rechtslage kommt. Inwieweit die Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB vorliegt, wird im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkret beantragten Vorhabens geprüft.

7. Nähere Zulässigkeitsbestimmungen

Von der Möglichkeit, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben zu machen, wird Gebrauch gemacht. Es soll vermieden werden, dass die Bebauung einen Umfang annehmen kann, der nicht mehr mit der Leistungsfähigkeit der Erschließung, dem Schutz von klimatisch empfindlichen Zonen in dem Bereich und der grundsätzlichen Absicht vereinbar ist, den Außenbereich von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.

In der Konsequenz wird die Bebauung durch die Bestimmung von Bauflächen auf bestimmte Bereiche konzentriert. Diese Bauflächen orientieren sich zum Schutz der bestehenden Situation, mit Ausnahme des Grundstücks Schaumbeckstraße 27, sehr eng an den bestehenden Gebäuden. Bei dem Wohngebäude Schaumbeckstraße 27 handelt es sich um sehr kleines, am Rand des Grundstücks liegendes Gebäude. Hier wird eine Baufläche (neu) mittig auf diesem Grundstück angeordnet. Somit werden, inklusive dem letztgenannten Grundstück, zusätzlich sieben neue Baufenster in derzeit unbebauten Bereichen entlang der Schaumbeckstraße und den Mintarder Höfen den Plan aufgenommen werden. Alle neuen Baufenster geben eine maximal überbaubare Fläche von 12 m mal 12 m vor, damit lassen sich Wohngebäude errichten, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Gleichzeitig werden die Freiflächen außerhalb der Baufenster gesichert.

Als Maß der baulichen Nutzung wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Darüber hinaus wird eine Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten vorgegeben.

Um des Weiteren geringfügige Möglichkeiten des Umbaus und der Erweiterung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Bauflächen durch Terrassen, Erker, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2 Metern zulässig.

Die Obergrenze der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von einem Geschoss und die Vorgabe der bebaubaren Flächen und die Zulässigkeit von maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränken die zukünftige bauliche Entwicklung und den mit einer Bebauung verbundenen Erschließungsverkehr auf ein verträgliches Maß.

8. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht erforderlich. Mit dieser Satzung wird lediglich der Rechtsrahmen des § 35 BauGB hinsichtlich eines öffentlichen Belanges modifiziert. Alle umweltbezogenen Prüfschritte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Soweit Umweltbelange relevant sein können, werden diese im Folgenden aufgeführt.

Die Außenbereichssatzung eröffnet die Möglichkeit, die Erweiterung und Errichtung einzelner Wohnbauten im Geltungsbereich auf Grundlage der Satzung zuzulassen. In diesem Fall soll die Satzung bewirken, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Rahmen einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB der Belang „Entstehung oder Verfestigung einer

Splittersiedlung“ nicht entgegengehalten werden kann. Alle anderen öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB sowie die Erschließung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkret beantragten Vorhabens weiterhin abgeprüft.

Es handelt sich somit nicht um eine baurechtsschaffende Satzung. Die Satzung dient einerseits der Vereinfachung von baulichen Änderungen an den Bestandsgebäuden und ermöglicht andererseits – bei Erfüllung aller anderen Voraussetzungen des § 35 BauGB – die Errichtung von Gebäuden in den im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen „Baulücken“.

8.1 Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft / Ausgleich für Eingriffe

Im Plangebiet kommen größere Gartenflächen mit zum Teil älteren Einzelbäumen, ein kleiner Streuobstbestand sowie flächiger Gehölzbestand/Wald vor. Diese biologischen Strukturen befinden sich auch im Bereich der in der Satzung festgelegten Baufenster.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung befindet sich Wald im Sinne des Gesetzes im Bereich des noch unbebauten Grundstücks nördlich der Schaumbeckstraße (Flurstück 307). Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen zudem weitere Waldbereiche an.

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden und unmittelbar umgebenden Strukturen ist mit dem Vorkommen besonders und ggf. streng geschützter Tierarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Gruppen Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel zu rechnen.

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans und einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich, da kein Baurecht vorbereitet wird. Die sogenannte Eingriffsregelung sowie Belange des Artenschutzes sind erst in der Umsetzung von Vorhaben (Baugenehmigung nach § 35 BauGB) zu berücksichtigen. Um Missverständnisse über die Zulässigkeit von Vorhaben zu verhindern, ist ein Hinweis auf die naturschutzrechtliche Abfolge (Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ausgleichspflicht nicht vermeidbarer Eingriffe), einzureichende Unterlagen gem. § 17 Abs. 4 BNatSchG sowie auf die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung in Kapitel 9 „Hinweise für das nachgelagerte bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren“ aufgenommen worden. Aufgrund der vorliegenden Strukturen sind teilweise relevante Ausgleichsbedarfe zu erwarten.

Durch die Aufnahme eines 5m-Gewässerrandstreifens entlang der Schaumbeck wird das vorhandene Fließgewässer berücksichtigt. Die Festlegung der Bauflächen erfolgt so, dass weite Teile des Geltungsbereiches von einer Bebauung freigehalten werden müssen und großzügige Gartenbereiche bestehen bleiben. Somit werden die Ansprüche von Tieren und Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt und der Landschaft berücksichtigt.

8.2 Boden / Fläche / Altlasten und Bodenbelastungen

Boden / Fläche

Bei dem Satzungsbereich handelt es sich überwiegend um bereits anthropogen genutzte Flächen. Der geplante Geltungsbereich liegt somit zwar im baulichen Außenbereich, ist aber baulich vorgeprägt und bereits erschlossen. Zusätzlich soll eine geringe bauliche Nachverdichtung bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen des § 35 BauGB ermöglicht werden.

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich der Außenbereichssatzung einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen. Hiermit wird dem Belang des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Altlasten und Bodenbelastungen

Im nördöstlichen Bereich des Satzungsgebietes befindet sich auf dem Grundstück Schaumbeckstraße 26 der Altstandort G2 - 0024. Es handelt sich um einen ehemaligen An- und Verkauf von Unfallwagen sowie eine Werkstatt aus den Jahren 1966-1968. Des Weiteren befindet sich nördlich der Schaumbeckstraße, auf dem bisher baulich ungenutzten Flurstück 307, die unsystematische Altablagerung G1 - A1001 mit einer Mächtigkeit von > 1 m.

Über beide Flächen liegen bislang keine Bodenuntersuchungen vor. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann daher keine abschließende Aussage zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen vorgenommen werden. Hier sind zunächst Bodenuntersuchungen erforderlich. Für die bestehende Bebauung bestehen keine Bedenken. Bei Um- bzw. Neuplanungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die betroffenen Flächen Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Schutzwürdige Böden

Schutzwürdige Böden sind im Hinblick auf die flächendeckend anstehenden Auffüllungen nicht zu berücksichtigen.

8.3 Gewässer / Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Gewässer

Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Schaumbeck. Die Schaumbeck ist hinsichtlich der Gewässertypologie als kleines Fließgewässer im Ruhrtal (Typ 19) anzusehen und ist Bestandteil des Gewässersystems Saarner Mühlenbach/Schmitterbach, welches zu den linken Ruhrzuflüssen gehört. Das Einzugsgebiet wird überwiegend zur Landwirtschaft und teilweise als Siedlungsraum genutzt.

Die Gewässerstruktur ist stark bis sehr stark verändert. Aufgrund zahlreicher Grenzwertüberschreitungen für die Parameter Ammonium-Stickstoff, TOC, Kupfer und Phosphor (gesamt) ist der chemische Zustand nicht gut und der ökologische Zustand unbefriedigend. Nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit der Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erreicht werden, für stark veränderte Gewässer gilt das gute ökologische Potential entsprechend.

Des Weiteren ist nach WHG und Landeswassergesetz (LWG) ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern u. a. zur Sicherung der ökologischen Funktion und zur Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der sich landseits daran anschließt und bemisst sich in der Regel ab der Mittelwasserlinie. Im Gewässerrandstreifen sind folgende Handlungen verboten:

- Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen
- Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können

In der Außenbereichssatzung wird dem Belang des Gewässerschutzes insoweit Rechnung getragen, als dass keine Bauflächen im 5m-Gewässerrandstreifen vorgesehen werden. Somit steht die Außenbereichssatzung den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Wasserrahmenrichtlinie nicht entgegen.

Im südlichen Teil der Außenbereichssatzung verläuft im Bereich der Flurstücke 233 und 234 ein vermutlich verrohrter Nebenlauf der Schaumbeck, dessen genaue Lage jedoch derzeit nicht bekannt ist. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorhandene Bebauung ein Gewässerabschnitt bereits überbaut wurde. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist in diesem Bereich der Nebenlauf zu beachten. Eine weitere Überbauung wäre nicht genehmigungsfähig. In diesem Falle ist zu prüfen, ob die vorhandene Verrohrung beseitigt und der verrohrte Bachlauf offengelegt werden kann.

Entwässerung

Das Gebiet ist durch 1992 verlegte Schmutzwasserkanäle DN 250, die sich im Bereich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung in der Schaumbeckstraße und der Erschließung Mintarder Höfe befinden, schmutzwassertechnisch erschlossen. Bei diesen

Abwasserkanälen muss beidseitig ein mind. 1,5 m breiter Schutzstreifen berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch Versickerung oder Einleitung in umliegende Bäche bzw. Gräben zu entsorgen. Eine Versickerung dürfte wegen der geringen Flurabstände und der oberflächennah anstehenden bindigen Sedimente allerdings schwierig bzw. nur mit hohem technischem Aufwand möglich sein. Bei der Einleitung in die nahegelegene Schaumbeck ist die Gewässerverträglichkeit der Einleitung nachzuweisen. Eventuell sind hierfür dann auch Flächen zur Rückhaltung vorzusehen. Außerdem ist der Quellschutz zu beachten.

8.4 Klima/Luftreinhaltung

In der Klimaaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet dem Klimatop „Vorstadtklima“ mit überwiegend locker bebauten und durchgrünten Siedlungsstrukturen zugeordnet. Bedingt durch die Höhenlage des an der Mintarder Dorfstraße angrenzenden Waldgebietes kommt es zu einem Kaltluftabfluss und zu einer Ansammlung der Kaltluft im Plangebiet. Eine nächtliche Bodeninversion und erhöhte Bodennebelgefahr werden im Kaltluftsammlgebiet begünstigt. Die nächtliche Abkühlung während einer austauscharmen Wetterlage kann bis zu 10° C betragen.

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr wird der gültige EU-Grenzwert von 40ug/m³ im Jahresmittel für NO₂ bzw. PM10 im Planungsgebiet unterschritten.

Planungshinweise der Klimaaanalyse und Auswirkungen der Außenbereichssatzung

Die Planungshinweise der Klimaaanalyse beschreiben das Plangebiet wie folgt: Der Lasteraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete ist durch seine Bebauungsstruktur und Begrünung als bioklimatisch positiv zu bewerten. Verkehrs- und Hausbrand Emissionen sind zu reduzieren und kleinräumige Entsieglungsmaßnahmen vorzusehen. Gehölzstrukturen sollten erhalten und weiter ausgebaut werden.

Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftsammlgebiet des Ruhrtals. Es können nächtliche Bodeninversionen gekoppelt mit einer erhöhten Nebelbildung auftreten. Die hierdurch eingeschränkten Belüftungsergebnisse können zu einer verstärkten Akkumulation von Luftschadstoffen durch bodennahe Emittenten führen. In diesen Bereichen sollte möglichst keine Bebauung erfolgen bzw. die vorhandene Bebauung keine weitere Verdichtung erfahren.

Die Luftleitbahn der Ruhr wird erst nördlich des Plangebietes durch den Einfluss des östlich gelegenen Ruhrtals deutlich. Das Plangebiet selber profitiert nicht von dieser Belüftung.

Somit stehen keine lufthygienischen und klimatischen Belange den Zielen der Außenbereichssatzung entgegen. Es handelt sich um die planungsrechtliche Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung. Die vorgesehenen Bauflächen geben eine lockere Bebauung vor, die einen guten Luftaustausch weiterhin gewährleistet.

8.5 Lärmschutz

Verkehrslärm

Nach allgemeiner Auffassung ist Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu betrachten. Die DIN 18005 gibt bezogen auf den Verkehrslärm für Mischgebiete als schalltechnische Orientierungswerte für den Städtebau die Werte von tags 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) an.

Die Flächen der Außenbereichssatzung liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Mintarder Brücke der Autobahn 52. Die aus den Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie vorliegenden Daten deuten auf eine hohe Lärmvorbelastung hin.

Der sechsspurige Ausbau der Autobahn 52 ist im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf eingestuft. Dieser macht einen Ersatzneubau der Mintarder Brücke erforderlich, jedoch befindet sich das Projekt noch im Anfangsstadium der Vorplanung. Der Ersatzneubau kann nur nordwestlich oder südöstlich neben der bestehenden Brücke erfolgen. Die sich durch einen Ersatzneubau der Autobahnbrücke ergebenden Lärmmissionen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Im Rahmen der Außenbereichssatzung werden keine Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Der Lärmschutz ist vorhabenbezogen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.6 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich auf dem Grundstück Schaumbeckstraße 31 das unter der Nr. 302 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragene Baudenkmal „Wegekreuz Schaumbeckstraße“. Dieses gilt es gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz NRW instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen.

Durch die Außenbereichssatzung ist gegenwärtig nicht mit negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen des Baudenkmals zu rechnen. Für Baumaßnahmen am Baudenkmal

und ggf. auch für Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals kann eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSCHG NRW bestehen. Die Untere Denkmalbehörde ist daher im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals zu beteiligen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für die Entdeckung von Bodendenkmälern besteht eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde.

9. Hinweise für das nachgelagerte bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren

Vorbeugender Brandschutz

Durch sehr enge Zufahrten und Parkdruck im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung kann es für die Feuerwehr zu erheblichen Zeitverzögerungen bei der Gefahrenabwehr und Menschenrettung kommen. Daher ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ein ausreichender Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken zu fordern.

Eingriffsregelung und Artenschutz

Die sogenannte Eingriffsregelung sowie Belange des Artenschutzes sind bei der Umsetzung des jeweiligen Vorhabens (Baugenehmigung nach § 35 BauGB) zu berücksichtigen.

Auf die naturschutzrechtliche Abfolge (Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ausgleichspflicht nicht vermeidbarer Eingriffe), einzureichende Unterlagen gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sowie die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung wird hingewiesen.

Bergbau

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen verloschenem Bergwerksfeld „Sylvester“. Nach den zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Damit ist mit bergbauartigen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Altlasten

Auf dem Grundstück Schaumbeckstraße 26 befindet sich der Altstandort G2 - 0024. Des Weiteren befindet sich nördlich der Schaumbeckstraße, auf dem Flurstück 307, die unsystematische Altablagerung G1 - A1001 mit einer Mächtigkeit von > 1 m.

Über beide Flächen liegen bislang keine Bodenuntersuchungen vor. Bei Um- bzw. Neuplanungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die betroffenen Flächen

Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Gewässerrandstreifen

Entlang der Schaumbeck, die im Süden an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt, ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Einleitung von Niederschlagswasser / Versickerung

Das Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch Versickerung oder Einleitung in umliegende Bäche bzw. Gräben zu entsorgen. Bei der Einleitung in die nahegelegene Schaumbeck ist die Gewässerverträglichkeit der Einleitung nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

Baudenkmal Wegekreuz

Auf dem Grundstück Schaumbeckstraße 31 befindet sich das unter der Nr. 302 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragene Baudenkmal „Wegekreuz Schaumbeckstraße“. Für Baumaßnahmen am Baudenkmal und ggf. auch für Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmal kann eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSCHG NRW bestehen. Die Untere Denkmalbehörde ist daher im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmal zu beteiligen.

Anbaubeschränkungszone

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im nördlichen Bereich teilweise innerhalb der zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung bestehenden 100m-Anbaubeschränkungszone.

Zudem ist der sechsspurige Ausbau der Autobahn 52 im Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf eingestuft. Dieser macht einen Ersatzneubau der Mintarder Brücke erforderlich.

Im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist daher der Planungsträger Straßen.NRW zu beteiligen.

Wald

In Teilbereichen der Außenbereichssatzung befindet sich Wald im Sinne des Gesetzes. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist für diese Flächen der Landesbetrieb Wald und Holz NRW zu beteiligen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit ist jedoch nicht gewährleistet. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Verfahrensablauf

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § sowie § 10 Abs. 3 BauGB.

Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr fasste den Einleitungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Mintarder Höfe / Schaumbeckstraße“ in seiner Sitzung am 26.06.2018.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 16.08.2018 bis 19.09.2018 statt. Die Öffentlichkeit hatte in dieser Zeit die Gelegenheit zur Information und zur Stellungnahme.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 10.08.2018 bis 21.09.2018 statt. Die Träger öffentlicher Belange hatten in dieser Zeit die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Es wurden während der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die gegen eine Weiterführung der Außenbereichssatzung sprechen.

11. Kosten

Die Kosten für das Verfahren der Außenbereichssatzung „Mintarder Höfe / Schaumbeckstraße“ sind im Haushalt des Amtes 61 gedeckt.