

## **Bebauungsplan**

### **„Moritzstraße / Schlägelstraße – P 15“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Styrum

## **Zusammenfassende Erklärung**

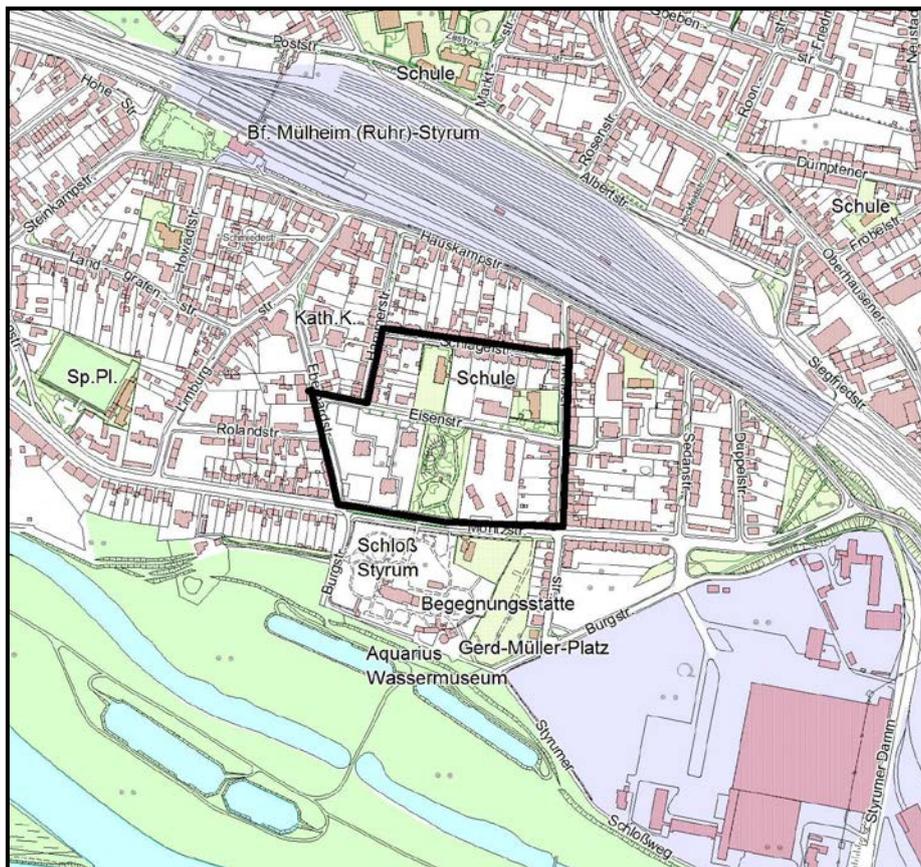
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,66 ha befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Styrum. Es wird begrenzt von der Schlängelstraße (im Norden), der Meißelstraße (im Osten), der Moritzstraße (im Süden) und der Hammerstraße bzw. Eberhardstraße (im Westen). Darüber hinaus verläuft die Eisenstraße mittig von West nach Ost durch das Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

- Gemarkung Styrum, Flur 36, Flurstück 158 (teilweise),
- Gemarkung Styrum, Flur 37, Flurstücke 53-55, 70, 72, 74, 87, 88 und 102,
- Gemarkung Styrum, Flur 38, Flurstücke 60, 63, 94-96, 98, 107, 124, 137, 138, 143-146, 149, 150, 152, 156, 159, 160-162, 172 und 174-179 sowie
- Gemarkung Styrum, Flur 39, Flurstück 203 (teilweise)



Übersichtsplan 1: Lage des Plangebietes

Ferner sind auf einer 2.885 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Ausgleichsfläche 049A01 "Am Führung", Lage: Gemarkung Speldorf, Flur 11, Flurstück 103, außerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen in Form von Standorten für Ersatzpflanzungen vorgesehen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moritzstraße / Schlängelstraße – P 15“ ist nahezu identisch mit dem des Bebauungsplanes „Moritzstraße / Eisenstraße – P 3“ vom

10.07.1970. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „P15“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Moritzstraße / Eisenstraße – P 3“ und des Fluchtlinienplanes Nr. 208 (förmlich festgestellt am 15.06.1954), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 15 liegen, nicht mehr angewendet.

## **2. Vorbemerkungen und Verfahren**

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Bebauungsplan "Moritzstraße / Schlängelstraße – P 15" nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der vorliegenden Form erarbeitet wurde.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes „Moritzstraße / Schlängelstraße – P 15“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung der überwiegenden Bereiche des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete
- Neuordnung und moderate Erweiterung der überbaubaren Flächen
- Sicherung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz
- Anpassung der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen an den Bestand und Erschließung des neuen Wohngebietes

Verfahrensablauf:

- Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Drucksache Nr. V 16/0648-01) vom 20.06.2016
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 2.11.2016 bis einschließlich 30.11.2016 inklusive einer Öffentlichkeitsversammlung am 17.11.2016 sowie erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 27.10.2016 bis einschließlich 9.12.2016
- Auslegungsbeschluss (Drucksache Nr. V 19/0106-01) vom 26.03.2019
- Öffentliche Auslegung vom 26.04.2019 bis einschließlich 28.05.2019 (Öffentlichkeitsbeteiligung) und vom 12.4.2019 bis einschließlich 28.5.2019 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Voraussichtlich wird dieser Bebauungsplan am 10.10.2019 vom Rat der Stadt beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt, voraussichtlich am 31.10.2019, tritt der Bebauungsplan dann in Kraft.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die Planung hinsichtlich der zukünftigen Wohnbauflächen an der Eisenstraße konkretisiert. Auf die im Einleitungsbeschluss vorgeschlagene, im Blockinnenbereich angeordnete, kleine Grünfläche wurde aufgrund der Anregungen verzichtet. Dies führte dazu, dass sich der städte-

bauliche Entwurf hinsichtlich der Lage der überbaubaren Flächen sowie der Haustypen geändert hat. Die Lage der künftigen Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe der Bau-  
denkmäler wurde in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland- LVR  
vorgenommen.

Nach der Offenlage wurden lediglich redaktionelle Änderungen an der Begründung bzw.  
dem Umweltbericht vorgenommen.

In den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde korrigiert, dass  
nunmehr der § 44 des Landeswassergesetzes (vormals § 51 a LWG) hinsichtlich der  
Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten ist.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Moritzstraße / Schlängelstraße - P 15" wurden  
gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1  
Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen  
Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrie-  
ben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil  
der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt.  
Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur  
und Landschaft durch die Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des  
Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr ausgeglichen werden kann.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung  
nicht mit erheblichen dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist.  
Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.  
Zudem können die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Umweltauswirkungen  
minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgender-  
maßen dar:

#### 3.1 Schutzgut Mensch

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

Schutzgut Mensch		
Art	Urheber	Thematischer Bezug
<b>Verkehr, Straßen- und Schienenverkehrslärm</b>		
Stellungnahme vom 06.12.2016	Amt für Umweltschutz	Hinweise auf Lärmaktions- plan und EU- Umgebungslärmkartierung bzgl. tägl. Verkehrsmenge, vorh. Geschwindigkeitsre-

		duzierung und vorh. lärm-mindernder Straßenoberfläche
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Moritzstraße / Schlängelstraße – P15, 1/2019	Peutz Consult, Düsseldorf/Berlin	Schalltechnische Untersuchung des Straßen- und Schienenverkehrslärms und des Freizeitlärms eines Bolzplatzes/Kleinspielfelds
<b>Achtungsabstände zu Störfallbetrieben</b>		
Übersicht und Abstände zur Seveso III - Richtlinie	Stadt Mülheim an der Ruhr	Nichtbetroffenheit des Plangebietes durch Störfallbetriebe

Die Verkehrslärm- und Freizeitlärmsituation wurden gutachterlich untersucht. Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände zu Störfallbetrieben (Seveso III-Richtlinie) vor.

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>		
<b>Art</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<b>Besonders geschützte planungsrelevante Tierarten</b>		
Artenschutzprüfung - Stufe I (ASP I), Januar 2017	Dirk Glacer Landschaftsarchitekt, Essen	Hinweise auf planungsrelevante Arten (Fledermäuse); ASP II erforderlich
Artenschutzgutachten im Rahmen der ASP II, Dezember 2018	Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser / Albert / Bielefeld, Bochum	Kein Verbotstatbestände für planungsrelevante Arten, jedoch artenschutzrechtliche Auflagen
Stellungnahme vom 06.12.2016	Amt für Umweltschutz	Hinweis zur Berücksichtigung des Artenschutzes
<b>Vegetation</b>		

Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Dezember 2018	Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser / Albert / Bielefeld, Bochum	Verlust von Bäumen, Naturschutzrechtliche Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich für künftige Baumaßnahmen im Eingriffsbereich
Stellungnahme vom 06.12.2016	Amt für Umweltschutz	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzprüfung notwendig; Hinweis auf Allee in der Eisenstraße
Stellungnahme vom 29.11.2016	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 51	Keine Bedenken bezüglich des Landschafts- und Naturschutzes

Die in den Fachgutachten ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingestellt worden.

Der nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelte Kompensationsbedarf kann durch Baumpflanzungen auf Flächen im Bereich „Am Föhrring“ in Mülheim-Speldorf außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

### 3.3 Schutzgut Boden

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

<b>Schutzgut Boden</b>		
<b>Art</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<b><i>Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</i></b>		
Stellungnahme vom 06.12.2016	Amt für Umweltschutz	Altlasten / schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vermutet; Bodenuntersuchungen sind notwendig
Gefährdungsabschätzung, 1/2019	Conzept Umweltberatung GmbH, Mülheim an der Ruhr	Kennzeichnungen im Plangebiet erforderlich
<b><i>Bergbau</i></b>		
Stellungnahme vom 17.11.2016	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund	Plangebiet liegt über Bergwerksfeld „Alstaden“. Kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert

Stellungnahme vom 14.11.2016	E.ON SE Land Management & Mining, Essen	Plangebiet liegt über verliehenen Eisenstein Grubenfeld „Alstaden“ Plangebiet liegt außerhalb des stillgelegten auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum der E.ON SE
<b>Kampfmittel</b>		
Stellungnahme vom 09.11.2016	Ordnungsamt / Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22 (KBD)	konkreter Verdacht auf Fliegerbombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Bis Klärung keine Erdbewegungen, Grabungen oder Bohrungen auf Grundstück durchführen

Im Bebauungsplan wurden die Flächen mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Auf die Lages des Plangebietes über dem ehemaligen Grubenfeld „Alstaden“ wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen vorsorglich hingewiesen.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Verdachts auf Kampfmittel betrachtet. Für das Grundstück Eisenstraße 19-29 existiert ein konkreter Verdacht auf einen Fliegerbombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg. Der Eigentümer des Grundstücks wurde hierüber informiert. Eine akute Gefahrenlage besteht derzeit nicht.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

<b>Schutzgut Wasser</b>		
<b>Art</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<b><i>Versickerung / Gewässerschutz / Entwässerung</i></b>		
Gefährdungsabschätzung vom 08.01.2019	Conzept Umweltberatung GmbH, Mülheim an der Ruhr	Versickerung von Niederschlagswasser möglich
Stellungnahme vom 15.11.2016	Ruhrverband Essen	Vorkehrungen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf Gelände durchführen; Minimierung der Versiegelung gefordert

Stellungnahme vom 06.12.2016	Amt für Umweltschutz	Hinweise zu wasserrechtlichen Verfahren bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung; Grundwasserbewirtschaftung, Versickerung gefordert
Stellungnahme vom 29.11.2016	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54	Keine Bedenken bezüglich des Gewässerschutzes

Die hydrogeologischen Untersuchungen ergaben, dass das auf den Neubaugrundstücken an der Eisenstraße anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickert werden kann. Der Nachweis für die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Davon ausgenommen sind nur Versickerungen über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung). Versickerungen durch Anschüttungen sind verboten, da die Mobilisierung von Schadstoffen und der Eintrag ins Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

### 3.5 Schutzgut Klima und Luft

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		
<b>Art</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<b><i>Klima</i></b>		
Stellungnahme vom 06.12.2016	Amt für Umweltschutz	Hinweis auf Klimaanalyse und zur klimatischen Situation im Plangebiet sowie den Auswirkungen der Planung: da überwiegend Bestandssicherung voraus. keine Auswirkungen
<b><i>Luft</i></b>		
Stellungnahme vom 06.12.2016	Amt für Umweltschutz	Keine grundsätzlichen Bedenken
Stellungnahme vom 29.11.2016	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53	Keine Bedenken bezüglich der Luftreinhaltung im Plangebiet

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende

Planung schafft nur in geringem Umfang neues Baurecht und dies überwiegend auf heute bereits anthropogen überprägtem Gelände.

Hierdurch ergibt sich im Plangebiet auch bei Realisierung der Neubauten ein etwa gleich hoher Versiegelungsgrad wie heute. Der Verlust vorhandener Bäume soll kleinklimatisch durch begrünte Garagendächer im Neubaugebiet gemildert werden.

Eine gravierende Verschlechterung des Klimas durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

### 3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>		
<b>Art</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
<b>Denkmäler</b>		
Stellungnahme vom 05.12.2016	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim	Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange bei Festsetzung neuer Baumöglichkeiten
Stellungnahme vom 29.11.2016	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4	Keine Landesdenkmäler, Hinweis auf Baudenkmäler im Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgte in Abstimmung mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### Zusammenfassung:

Der Umweltbericht zeigt, dass bei der Realisierung des vorliegenden Plankonzeptes und der Einhaltung und Umsetzungen im Hinblick auf den Landschafts- und Artenschutz keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen kann mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich sinnvolle, maßvolle und nach den Ergebnissen der Fachgutachten ökologisch vertretbare Erweiterung der überbaubaren Flächen im Plangebiet erfolgen.

#### **4. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Laufe des Verfahrens zum Bauungsplan „Moritzstraße / Schlängelstraße – P 15“ wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt.

Die während der Beteiligungen eingereichten Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

##### **4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsversammlung wurde angeregt, den Bolzplatz zu erhalten. Es wurden daraufhin im weiteren Verfahren drei alternative Standorte für den in die Jahre gekommenen Bolzplatz im Plangebiet gutachterlich untersucht. Es zeigte sich, dass im Plangebiet jedoch unter Lärmgesichtspunkten an keiner Stelle, auch nicht am bestehenden Standort, eine Unterbringung eines Bolzplatzes oder Kleinspielfeldes planungsrechtlich möglich.

Der gewünschte möglichst lange Erhalt der Turnhalle ist grundsätzlich umsetzbar, da nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der städtebauliche Entwurf für den Bereich Eisenstraße, der den Festsetzungen des Bauungsplanes zu Grunde liegt, aufgrund der eingegangenen Anregungen überarbeitet wurde. Hieraus ergibt sich unter anderem, dass die Neubebauung an der Eisenstraße in mehreren Bauabschnitten möglich ist. Es können so schon in Teilbereichen (ehem. Schulhofbereich Schule Schlängelstraße und ehem. Spielbereich Schulhof Meißelstraße) neue Wohngebäude entstehen, ohne dass die Nutzung der Turnhalle beeinträchtigt wird. Die Planung bietet aber eine bauliche Nutzungsperspektive nach Aufgabe der Turnhallennutzung.

Es wurde Kritik geübt, dass Ort und Termin der Öffentlichkeitsversammlung nicht ausreichend vor Ort bekannt war. Auf die Öffentlichkeitsversammlung wurde jedoch in der örtlichen Presse, im Amtsblatt der Stadt und im Internet hingewiesen. Ein Versammlungsraum, der näher am Plangebiet liegt und die für eine Öffentlichkeitsversammlung notwendige Raumgröße aufweist, ist leider nicht vorhanden gewesen.

Der Forderung nach der Entwicklung eines Stadtteilmittelpunktes im Plangebiet konnte nicht gefolgt werden. Da es sich beim Plangebiet überwiegend um bereits bestehende Wohnnutzungen handelt, ist hier kein Standort für die Entwicklung eines Stadtteilmittelpunktes mit seinen zugehörigen Dienstleistungsfunktionen. Beim Plangebiet selbst handelt es sich nicht um einen solchen Ortsmittelpunkt. Die moderate wohnbauliche Ergänzung kann jedoch in kleinerem Umfang zur Stärkung des Stadtteils beitragen.

Eine Entscheidung, wie die Neubauf Flächen vermarktet werden sollen, wurde noch nicht gefällt. Grundsätzlich wäre sowohl eine Veräußerung an einen Bauträger als auch an Ein-

zelinteressenten denkbar. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass ca. 17 neue Wohneinheiten im Bereich der Eisenstraße realisiert werden können.

#### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Seitens folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Anregungen vorgetragen und abgestimmt:

##### **4.2.1 Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 35-1 Denkmalangelegenheiten und LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland**

Der Anregung zur Einbeziehung des LVR – Amt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalbehörde in das Planverfahren wurde gefolgt.

Mit dem LVR wurde die Planung der neuen Gebäude im Bereich der Eisenstraße und insbesondere im Umfeld der Schule Meißelstraße abgestimmt.

##### **4.2.2 Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie und E.ON.SE**

Der Hinweis zur Lage des Vorhabengebietes über dem Bergwerksfeld „Alstaden“ wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

##### **4.2.3 Industrie- und Handelskammer für Essen (IHK)**

Es erfolgt der Hinweis, dass gewerbliche Tätigkeiten im bzw. im engen Umfeld des Plangebietes vorhandener Unternehmen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Im Bebauungsplangebiet werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um einen breiten, jedoch wohnverträglichen Nutzungsmix realisieren bzw. sichern zu können. Hierauf zielen auch die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit der nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ab. Die aufgeführten Nutzungen sind grundsätzlich mit den planungsrechtlichen Festsetzungen vereinbar. Der Bebauungsplan kann jedoch weder eine ordnungs- noch eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit bescheinigen. Dies ist für jeden einzelnen Betrieb im Bedarfsfall zu prüfen.

Da es sich um Bestandsbetriebe handelt, wird davon ausgegangen, dass diese über eine entsprechende Genehmigung verfügen. Da durch die Änderung der Festsetzung von Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete das Nutzungsspektrum erweitert wird, ergeben sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Einschränkungen für die Betriebe.

##### **4.2.4 Ruhrverband**

Der Empfehlung einer separaten Ableitung des Regenwassers wird gefolgt. Für das Neubaugebiet an der Eisenstraße ist eine Versickerung vorgesehen. Die Details müssen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt werden.

#### 4.2.5 Amt 32-11 Ordnungsamt

Im Plangebiet existiert im Bereich des Grundstücks Eisenstraße 19-29 ein konkreter Verdacht auf einen Fliegerbombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Der Grundstückseigentümer ist über das Ergebnis der Luftbildauswertung informiert.

Im Bebauungsplan wird auf den Kampfmittelverdacht hingewiesen. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich. Bei baulichen Änderungen des Bestands ist dem Kampfmittelverdacht nachzugehen.

#### 4.2.6 Amt 70, Amt für Umweltschutz

Die vom Amt für Umweltschutz geforderten Gutachten und Untersuchungen (Lärmgutachten, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bodenuntersuchungen und Entwässerung) wurden erarbeitet und deren Ergebnisse in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### 4.2.7 Berufsfeuerwehr

Die vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen für einzelne Gebäude werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens geprüft.

### **4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen.

### **4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Seitens folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Anregungen vorgetragen und abgestimmt:

#### 4.4.1 unitymedia

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Über eine Ausweitung des vorhandenen Netzes kann nach Beendigung des Bauverfahrens im Rahmen der Ausbauplanung bzw. während der Realisierungsphase eine Abstimmung erfolgen.

#### 4.4.2 Amt 70, Amt für Umweltschutz

Die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen wurden in die Unterlagen eingearbeitet..

#### 4.4.3 LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland

In den textlichen Festsetzungen wird für das Eckgrundstück Eisenstraße/Meißelstraße ein Zaun, allerdings nur in Verbindung mit einer heimischen Hecke, bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zugelassen. Der angeregten Reduzierung der zulässigen Höhe auf maximal 1 m wird nicht gefolgt. Der Gartenbereich des Grundstücks ist zu drei Seiten öffentlichen Flächen (Schulhof, Eisenstraße bzw. Meißelstraße) zugewandt. Um den künftigen Nutzern eine gewisse Privatsphäre in ihrem Garten zu ermöglichen, wird hier einer Einschränkung der Einsichtnahme der Vorrang gegeben. Durch die Beschränkung der Höhe von 1,80 m, an Stelle der grundsätzlich rechtlich möglichen 2,00 m, wird jedoch auch weiterhin eine gute Sicht auf das Baudenkmal gewährleistet.

#### 4.4.4 RWW – Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Auswirkungen auf diese Leitungen im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind vor Durchführung dieser Maßnahmen abzustimmen.

#### 4.4.5 medl

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich in weiten Teilen um eine Sicherung der bestehenden, privaten Wohnnutzungen. Neue Wohnangebote werden in geringem Umfang an der Eisenstraße errichtet werden können. Da sowohl im Bestand als auch bei den Neubauten von Einzeleigentümern ausgegangen wird, ist die angeregte gemeinschaftliche Strom- oder Wärmeversorgung nur schwer zu initiieren.

Der Anregung zur Nutzung von Photovoltaikanlagen wird durch den Bebauungsplan unterstützt, da diese Anlagen sowohl an den bestehenden Gebäuden als auch an den Neubauten grundsätzlich erlaubt sind. Die technische Umsetzbarkeit und Prüfung der Wirtschaftlichkeit obliegt jedoch den jeweiligen Eigentümern.

Die Schaffung eines Angebotes für Ladeinfrastruktur ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Grundstückseigentümer können jedoch auf ihren privaten Grundstücken eine Herstellung von Ladeinfrastruktur vornehmen. Eine Umsetzung im öffentlichen Raum kann unabhängig von diesem Bebauungsplan erfolgen.

#### 4.4.6 Bezirksregierung Düsseldorf

Der Anregung, den LVR im Verfahren zu beteiligen und eine Abstimmung durchzuführen, wurde bereits gefolgt.

### **5. Planungsalternativen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht nahezu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moritzstraße / Eisenstraße – P3“. Dieser verfolgte neben der Schaffung neuer Wohnflächen insbesondere das Ziel, Flächen für die Erweiterung und Moderni-

sierung der überalterten Schulen zu sichern. Mittlerweile ist bereits die Schule an der Schlängelstraße in eine Kindertagesstätte umgewandelt worden. Auch der Grundschulstandort an der Meißelstraße soll in absehbarer Zeit aufgegeben werden. Durch den Kulturausschuss wurde bereits eine Nachnutzung des Schulareals durch künstlerische Aktivitäten beschlossen. Daher war es sinnvoll, die bisherigen Planungsziele zu überarbeiten und eine städtebauliche Sicherung und Weiterentwicklung des Quartiers mit der Nutzungsperspektive „Wohnen“ planungsrechtlich umzusetzen.

Der Bebauungsplan sichert in weiten Teilen seines Geltungsbereiches die bestehende Wohnnutzung. Neben dem eigentlichen Schulgelände an der Meißelstraße werden durch den vorliegenden Bebauungsplan jedoch auch Teile des ehemaligen Schulhofes Schlängelstraße 5, der vorhandene Aschebolzplatz sowie das Grundstück der Turnhalle an der Eisenstraße überplant.

Im Verfahren wurde geprüft, ob als Alternative für den vorhandenen Bolzplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Kleinspielfeld neu errichtet werden kann. Die gutachterliche Untersuchung von drei potenziellen Standorten hat jedoch gezeigt, dass die von einem Kleinspielfeld ausgehenden Lärmemissionen nicht mit den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verträglich sind. Daher musste nach Abwägung der verschiedenen Belange auf ein neues Kleinspielfeld verzichtet werden. Als Spiel- und Bewegungsraum steht jedoch weiterhin der in die rd. 7.600 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche integrierte Spielplatz zur Verfügung.

Auf dem südlichen Teil des ehemaligen Schulhofes der Schule Schlängelstraße 5 findet sich ein größerer Baumbestand. Um aber auch in Styrum der in allen Teilen des Stadtgebietes bestehenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu entsprechen, wurde hier einer baulichen Nutzung gegenüber einem Erhalt des Baumbestandes der Vorrang gegeben. Bei der Bilanzierung wurde hier ein kompletter Verlust des vorhandenen Baumbestandes angesetzt, da davon ausgegangen werden muss, dass die künftigen Grundstücksbesitzer die teils großen Bäume auf ihren Grundstücken nicht erhalten werden. Da im Plangebiet keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzstandorte für Baumpflanzungen zur Verfügung stehen, wird auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden Fläche der Eingriff durch Anpflanzung von Bäumen ausgeglichen.

Die Festsetzungen für eine Neubebauung an der Eisenstraße wurden so getroffen, dass eine Errichtung in voneinander unabhängigen Bauabschnitten möglich ist. Die Gebäude im WA4 und WA6 sind erst nach Aufgabe der Turnhallennutzung umsetzbar. Hier wird in Abstimmung mit dem Mülheimer Sportservice die Verhältnismäßigkeit von notwendigen Instandsetzungsarbeiten an der Turnhalle einen Einfluss auf den Realisierungszeitpunkt haben.

Das WA7 überplant den derzeitigen kleinen Spielbereich, der dem Schulhof Meißelstraße 28 unmittelbar angegliedert ist. Nach Aufgabe der Schulnutzung besteht hierfür kein unmittelbarer Bedarf mehr, da sich zwischen Eisenstraße und Moritzstraße ein weitaus größerer, attraktiv gestalteter Spielplatz befindet. In enger Abstimmung mit der Unteren

Denkmalbehörde und dem LVR-Fachamt wurde hier ein Baufeld für ein Einzelhaus festgesetzt. Dieses bietet – in Absprache mit den Denkmalbehörden – die Möglichkeit, ein architektonisch ansprechendes, das benachbarte Denkmal würdigendes, Einzelgebäude auf einem großen Grundstück zu errichten.

Insgesamt bietet somit der Bebauungsplan viele verschiedene Gebäudetypen und Wohnformen an, die zu einer gewünschten Durchmischung des Quartiers und Stärkung des Stadtteils führen sollen.

Die Betrachtung von Planungsalternativen wurde grundsätzlich auch bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar, was der heutigen Nutzung in weiten Teilen des Plangebietes entspricht.

Aufgrund der auch rund um das Plangebiet liegenden Wohnnutzungen sind bei Aufgabe des Schulstandortes mit seinen Frei- und Sportflächen derzeit keine Planungsalternativen erkennbar.

Da die Ziele dieses Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wird dieser Bebauungsplan „Moritzstraße / Schlägelstraße – P 15“ voraussichtlich am 10.10.2019 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt, voraussichtlich am 31.10.2019, tritt der Bebauungsplan in Kraft.