

Bebauungsplan

„Großenbaumer Straße / Saarnberg – O 35a“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

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

1. Vorbemerkungen

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 Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes und durch die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche in 1,8 km Entfernung, am Siedlungsrand von Saarn, mit einer Größe von 5.892 m² 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 folgendermaßen dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung** ist als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des *Verkehrslärms (Straße und Schiene)* festzuhalten, dass im Plangebiet u.a. aufgrund der unmittelbaren nahen Lage zu den umgebenden Verkehrswegen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar sind. Geeignete Schallschutzmaßnahmen stellen daher schalltechnisch günstige Baukörper-anordnungen und Grundrissgestaltungen sowie Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen dar. Hierzu zählt unter anderem ein Nutzungskonzept, das im Nahbereich der Großenbaumer Straße einen geschlossenen Baukörper mit dem Ziel vorsieht, den rückwärtigen Bereich gegenüber der Großenbaumer Straße abzuschirmen. Damit dieser Baukörper die Funktion einer nutzbaren Lärm-

schutzvorrichtung sowohl für die Lärm abgewandte Seite des Gebäudes selbst als auch die dahinter liegenden Bereiche erfüllt, muss das Gebäude im Nahbereich der Straße höher sein als die rückwärtige Bebauung und mit einer Mindestlänge von 50 m errichtet werden.

Neben dem Verkehrslärm wurde auch der *Gewerbelärm* der benachbarten Tankstelle schalltechnisch untersucht, woraus aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von 2 m hohen Schallschutzmauern resultieren. Dem nicht durch die Schallschutzmauer abgeschirmten Bereich in den oberen Stockwerken der Neubebauung wird durch schallschützende Grundrissgestaltung und dem Ausschluss von offenbaren Fenstern in schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 ab dem ersten Obergeschoss in der der Tankstelle zugewandten Fassade Rechnung getragen.

Ein zeitweises Belästigungspotential durch *Fluglärm* ist nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der nord-westliche Teilbereich des Plangebietes wird zurzeit als Schotterparkplatz genutzt, der restliche Bereich ist überwiegend mit Gehölzen bestanden. Durch die vorhandenen Grünstrukturen ist das Plangebiet weitestgehend verschattet, so dass zurzeit nur eine geringe *Aufheizung* stattfindet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde auch der Aspekt *Energie* betrachtet. Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebietes an das bestehende Erdgas- und Stromnetz der medl sind aufgrund der berechneten Wärme- und Strombedarfsdaten gegeben. Eine Anschlussmöglichkeit an eine bestehende Nahwärmeversorgung besteht auf Grund der räumlichen Entfernung zur nächsten Nahwärmeversorgung aus wirtschaftlichen Gründen nicht.

Vor diesem Hintergrund wurden für das Plangebiet folgende zentrale und dezentrale Energieversorgungsvarianten in Bezug auf ihre Wirtschaftlichkeit und die Umweltauswirkungen untersucht:

Zentrale Wärmeversorgung

- Brennwertheizzentrale
- Wasser/Wasser-Wärmepumpenanlage
- erdgasbefeuertes Blockheizkraftwerk (BHKW)

Dezentrale Wärmeversorgung

- Einzelfeuerungsanlagen/Brennwertthermen

Da das Baugesetzbuch für die Festsetzung bestimmter Wärmeversorgungen keine gesetzliche Grundlage bietet, können im Rahmen der Bauleitplanung keine Festsetzung zur Energieversorgung oder Übererfüllung der EnEV 2014 getroffen werden. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch überwiegend um ein städtisches Grundstück han-

delt, welches an einen Bauträger veräußert werden soll, können innovative Konzepte zur Energieversorgung im Rahmen der Vergabe berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mehr als 1 km zu einem *störanfälligen Betrieb*. Der zu berücksichtigende Achtungsabstand dieses Betriebes wurde mit 172 m ermittelt, so dass für das Plangebiet keine Maßnahmen erforderlich sind.

Das Plangebiet wird künftig ein Wohnquartier darstellen. Durch die innerhalb des Plangebietes neu entstehenden Hausgärten mit ihren Grünstrukturen ergeben sich neue Freibereiche, die den Bewohnern der Neubebauung zur *Erholung und Regeneration* dienen. Gehölzstrukturen entlang der Diedenhofer Straße dienen als Leitstruktur und Grünverbindung zwischen dem Freiraum am Saarnberg und dem Uhlenhorster Wald westlich des Plangebietes.

- Ebenfalls wurden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft** untersucht.

Bei der Betrachtung des Aspektes *Tiere* sind die artenschutzrechtlichen Belange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Die Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP II) untersucht. Hierbei wurde geprüft, inwieweit durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse lässt sich feststellen, dass der Gehölzbestand des Plangebietes zumindest ein Nahrungshabitat für Zwergfledermäuse darstellt, ein beständiges Vorkommen von Zwergfledermäusen wurde dort aber nicht registriert. Auch in den Gehölzbereichen im Umfeld des Plangebietes wurden regelmäßig Zwergfledermäuse festgestellt. Da alle Tiere eindeutig als in das Plangebiet einfliegend beobachtet werden konnten, kann eine Nutzung des Plangebietes als Quartiersstandort sicher ausgeschlossen werden. Für die Nahrungssuche werden vorrangig zunächst Gehölzränder und in der fortschreitende Dämmerung und Nacht die Straßenbeleuchtung abpatrouilliert, die unbeleuchteten Bereiche werden häufig zum Transferflug genutzt. Da die Breitflügelfledermaus als Gebäude besiedelnde Art lediglich einmal nachgewiesen werden konnte und sich innerhalb des Plangebietes keine Bestandsgebäude befinden, die Hinweise auf mögliche Quartiere aufweisen, kann eine essenzielle Bedeutung des Plangebietes für die Breitflügelfledermaus ausgeschlossen werden. Baumhöhlen besiedelnde Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Als weitere *Säugetierart*, die jedoch keinem strengen Schutz unterliegt, wurde bei den Kartierungen in 2016 bereits das besonders geschützte Eichhörnchen beobachtet. An zwei Bäumen wurden Eichhörnchenkobel registriert. Bei den aktuellen Begehungen konnten diese Beobachtungen nicht erneut bestätigt werden. Es wurde jedoch ein Eichhörnchen im Umfeld im Bacheinschnitt der Bühlsbachaue beobachtet.

Die Präsenz von Eichhörnchen innerhalb des Plangebietes ist auch weiterhin anzunehmen.

Eine weitere geschützte Art ist der Rotfuchs, von dem mindestens ein Revier im Randbereich des Plangebietes besteht. Rotfuchs-Individuen konnten regelmäßig während der Geländebegehungen zur Fledermaus-Erfassung im Bereich der Diedenhofer Straße beobachtet werden. Die Tiere zeigten sich zumeist wenig scheu und wichen auch vor den zahlreichen ausgeführten Hunden kaum zurück.

Neben den Säugetieren wurde das Plangebiet auf real vorkommende planungsrelevante *Vogelarten* überprüft. Hierbei wurden neben den dominierenden häufigen und verbreiteten Arten im Bereich des Untersuchungsgebietes auch die planungsrelevanten Vogelarten Graureiher und Mäusebussard verzeichnet. Beide Arten wurden jedoch nur einmalig beobachtet und können somit aufgrund der geringen Präsenz und fehlender Hinweise auf Brutvorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Zum Nachweis der Eulenarten Waldohreule und Waldkauz wurden außerdem abendlich/nächtliche Erfassungen unter Einsatz von Klangattrappen durchgeführt. Da hierbei ein rufendes Waldkauzmännchen innerhalb des Plangebietes sowie der (unsichere) kurze Ruf eines Steinkauzes im nahen Umfeld des Plangebietes verzeichnet wurden, erfolgte zusätzlich eine spezielle Erfassung der Arten Waldkauz und Steinkauz, deren Vorkommen sich innerhalb des Untersuchungsgebietes jedoch nicht bestätigte.

Im Umfeld des Plangebietes kommen als Brutvogel u.a. Blaumeise, Elster, Heckenbraunelle, Gartenbaumläufer, Gimpel, Grünfink und Stieglitz vor. Diese nutzen das Plangebiet zumindest gelegentlich als Nahrungshabitat. Zusätzlich wird der Gehölzbestand des Plangebietes aus dem nahegelegenen Uhlenhorst von Eichelhäher, Kleiber und Rabenkrähe zur Nahrungssuche angefliegen. Überfliegend wurden außerdem Kernbeißer beobachtet, die ebenfalls in den größeren Waldbeständen des Uhlenhorsts brüten.

Innerhalb des Plangebietes wurden demnach ausschließlich verbreitete und häufige Vogelarten als Brutvögel festgestellt. Das potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten als Brutvogel innerhalb des Plangebietes konnte somit nicht bestätigt werden.

Zusätzlich wurde 2018 eine Horst- und Höhlenbaumkartierung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im unmittelbaren Umfeld durchgeführt.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung auch die Gruppe der *Amphibien und Reptilien* begutachtet. Innerhalb des Plangebietes sind weder Gewässer noch geeignete Landhabitate für Amphibien vorhanden. Auch das Umfeld ist aufgrund der stark befahrenen Verkehrswege und die überwiegend riegelartig geschlossene Bebauung sowohl für eine Besiedlung als auch für eine Zuwanderung von Am-

phibien ungeeignet. Innerhalb des WA₄ sind jedoch potenziell geeignete Strukturen als Landhabitat für die Arten Erdkröte und Grasfrosch vorhanden, die gelegentlich von einzelnen Individuen aufgesucht werden. Ein Vorkommen in diesem Bereich kann daher nicht grundsätzlich sicher ausgeschlossen werden

Auch für die meisten Reptilienarten weist das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume auf. Lediglich die häufigere Blindschleiche wäre potenziell im Bereich des WA₄ zu erwarten und kann hier nicht grundsätzlich sicher ausgeschlossen werden.

In Folge der Umsetzung der Planung ist von folgenden relevanten Auswirkungen auszugehen:

- Beseitigung von Vegetation, dauerhafter Verlust von Lebensraum (u.a. Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Nahrungshabitate für Fledermäuse, Ruheplätze für Säugetiere) durch Versiegelung,
- Beeinträchtigung der Biotopverbundsituation zwischen dem Broich-Speldorfer Wald und dem Freiraum am Saarnberg inkl. Bühlsbachaue,
- Verlust von Leitstrukturen für Fledermäuse (Baumreihen, Baumbestand)
- Bodenbewegungen und -verdichtung,
- Geräuschemissionen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen,
- visuelle Störeffekte durch Bewegung von Fahrzeugen und Personen – (s.a. ÖKOPLAN 2019)

Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken und den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen, werden innerhalb des Bebauungsplanes unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt. Zur grundsätzlichen Vermeidung einer baubedingten Tötung planungsrelevanter Arten, dürfen Fäll- und Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01.10. bis vor dem 01.03., also außerhalb der Brutzeiten, durchgeführt werden. Lässt sich ein solcher Eingriff nicht innerhalb des vorgegebenen Zeitfensters realisieren, ist vorher durch einen Fachbiologen zu überprüfen, ob Brutstätten in der Vegetation vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist ein Aufschub des Vorhabens bis zu Beendigung des Brutgeschehens erforderlich. Grundsätzlich sind vor der Fällung von Gehölzen zunächst alle Baumhöhlen oder Vertiefungen an Gehölzen endoskopisch auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Für Bäume mit Eichhörnchenkobeln gilt, dass vor einer Fällung der Kobel behutsam abzunehmen und umzuhängen ist. Das darf jedoch nur außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht, vor Mitte März erfolgen.

Darüber hinaus sind für das Allgemeine Wohngebiet WA₄ weitere Maßnahmen zum Schutz für Amphibien und Reptilien erforderlich. Um eine baubedingte Tötung von Amphibien und Reptilien auszuschließen, ist vor dem Beginn der Baufeldräumung im

Bereich des WA₄ zunächst eine Überprüfung auf potenziell vorkommende Amphibien und Reptilien durchzuführen. Dazu sind insgesamt 10 Schaltafeln auf der Fläche auszubringen und über eine Phase von mindestens 2 Wochen alle 3 Tage zu kontrollieren. Werden Amphibien und/oder Reptilien festgestellt, so ist zusätzlich ein Amphibienschutzzaun aufzustellen und alle innerhalb des Zaunes befindlichen Amphibien und/oder Reptilien sind abzusammeln und an eine geeignete Stelle im Umfeld zu verbringen. Zudem wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die in Absprache mit der UNB das weitere Vorgehen festlegt.

Auf der südlich an das WA₄ angrenzenden privaten Grünfläche ist eine extensive 2-3 schürige Wiese (max. 3 Mahdgänge pro Jahr) zu entwickeln. Die Pflege der privaten Grünfläche als extensive 2-3 schürige Wiese im Übergang zur offenen freien Landschaft dient der Sicherung als potentiell Nahrungshabitat für Fledermäuse und weitere Säugetierarten sowie für Vogelarten wie z.B. den Steinkauz und gleicht dadurch funktionale Verluste aus.

Als weitere Schutzmaßnahme speziell für Fledermäuse ist für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen eine fledermaus - bzw. insektenfreundliche Beleuchtung erforderlich. Hierfür sind LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, einer Lichtleistung bis max. 4000 Lumen und einer Beleuchtungsstärke bis max. 3 Lux zulässig. Nach oben gerichtetes Licht ist unzulässig, Streulicht durch Abschirmung zu mindern.

Bei Umsetzung der angeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die Vermeidung einer nächtlichen Beleuchtung sowie der Einrichtung und des Betriebs von Nachtbaustellen, sind durch die Planung Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population des besonders geschützten Eichhörnchens, des Rotfuchses, der streng geschützten Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügel-fledermaus und somit auch eine Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung nicht gegeben.

Für die Beurteilung des Aspektes Pflanzen wurde erstmals im Juli 2013 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die in 2016 (mit geänderter Abgrenzung) sowie in 2018 aktualisiert wurde. Dabei wurden Lebensräume ähnlicher Struktur und biotischer Ausstattung zu einem Typus zusammengefasst und gegenüber andersartigen Biotoptypen abgegrenzt. Die Codierung richtet sich nach der Biotoptypenliste der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008).

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Diedenhofer Straße mit begleitendem asphaltiertem Parkstreifen. Im Randbereich wurde ein Trafo-Bauwerk errichtet, das sich zuvor innerhalb des angrenzenden Gehölzbestandes befand. Entlang der südlichen Grenze verläuft die Straße „Saarnberg“ mit angrenzender asphaltierter

Stellplatzfläche der dortigen Anwohner. Im Nordwesten erstreckt sich eine größere Schotterfläche, die als Parkplatz genutzt wird.

Der von der Großenbaumer Straße entlang des Gehölzbestandes in Richtung Süden verlaufende Fußweg ist im nördlichen Abschnitt gepflastert, im weiteren Verlauf wird er als geschotterter Weg geführt. Hinzu kommen weitere Verbindungswege im Norden des Plangebietes die z.T. versiegelt (engfugiges Pflaster), z.T. geschottert sind.

Im Osten des Plangebietes im Bereich der Straße „Saarnberg“ befinden sich mehrere Einfamilienhäuser, deren Freibereiche aus intensiv genutzten Ziergärten mit einem geringen Gehölzanteil, der sich vorwiegend auf den Randbereich beschränkt, bestehen.

Entlang des Parkstreifens an der Diedenhofer Straße erstreckt sich ein Streifen Straßenbegleitgrün, der unregelmäßig von aufkommenden Brombeerjungwuchs durchsetzt wird.

Im Norden des Plangebietes hat sich ein dichter Bestand aus Brennesseln und Knoblauchsrauke entwickelt, der in den Randbereichen von den Kronentraufflächen der angrenzenden Gehölze überragt wird. Die Brachfläche setzt sich in südliche Richtung als schmaler Streifen bis zur Straße „Saarnberg“ fort. Mit dem Eckgrundstück Diedenhofer Straße/Saarnberg schließt sich im Süden eine brachgefallene Grünlandfläche (vmtl. eine ehemalige Mähwiese) an. Aufgekommener Silberpappelaufwuchs sowie eine z.T. dichte Verbuschung mit Brombeeren verdeutlichen den fortgeschrittenen Brache-Zustand der Fläche.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze stockt zwischen Schotterfläche und Großenbaumer Straße ein Gehölzstreifen, der durch einen gepflasterten Fußweg geteilt wird. Der Bestand westlich des Weges ist einreihig ausgebildet und weist einen heckenartigen Charakter auf. Neben Hainbuche, Vogelkirsche und Spitzahorn kommen Hasel, Weißdorn und Hundsrose vor. Der mehrreihige Bestand östlich des Weges ist homogener in seiner Zusammensetzung und wird von Hainbuchen mit überwiegend mittlerem Baumholz dominiert. Im Unterwuchs tritt verstärkt Efeu neben Ilex und Brombeere auf.

Ein weiterer Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ kommt entlang der nordöstlichen Grenze vor; er besteht aus Rotbuchen im Bereich der Großenbaumer Straße mit starkem Baumholz sowie aus Hainbuchen, Stieleichen, Berg- und Spitzahorn mit geringem bis mittlerem Baumholz, vereinzelt auch Stangenholz.

Westlich der Schotterfläche stockt ein Weißdorn-Gebüsch.

Der südliche Bereich des zentralen Plangebietes wird von einem flächigen Gehölzstreifen eingenommen, der im Hinblick auf seine Artenzusammensetzung und Alters-

struktur sehr heterogen aufgebaut ist. Hier stocken u.a. Spitzahorn, Bergahorn, Robinien, Hainbuchen und Birken überwiegend mit geringem bis mittlerem Baumholz, z.T. auch starkem Baumholz. Vereinzelt sind Salweide, Hasel und Späte Traubenkirsche beigemischt. Der Bestand ist durchsetzt von Stangenholz, im Randbereich zur Siedlungsbrache kommt vermehrt Jung-Aufwuchs des Spitzahorns vor. Entlang des Verbindungsweges zwischen Diedenhofer Straße und „Saarnberg“ treten überwiegend Ziergehölze (u.a. Fiederspiere, Schneebeere, Liguster) auf. Am östlichen Rand des Eckgrundstücks Diedenhofer Straße/Saarnberg hat sich ein Gebüsch aus verwilderten Pflaumenbäumen und Fiederspiere sowie Essigbaum, durchsetzt mit Brombeergebüsch entwickelt, das bis in den Bestand aus größeren Gehölzen im Randbereich des angrenzenden Privatgrundstücks hineinreicht. Brombeergebüsch hat sich auf der Fläche ausgebreitet und das ehemalige Grünland zurückgedrängt.

Südlich der Schotterfläche stockt eine größere Gehölzgruppe vorherrschend aus Rotbuchen mit mittlerem, z.T. auch starkem Baumholz.

Im Kreuzungsbereich der Wege im nördlichen Plangebiet stocken zwei Winterlinden sowie zwei Hainbuchen mit mittlerem Baumholz. Entlang des Parkstreifens an der Diedenhofer Straße kommen drei Winterlinden und ein Baumhasel mit geringem bis mittlerem Baumholz vor. Im Mündungsbereich Diedenhofer Straße/Verbindungsweg zum „Saarnberg“ stockt ein Kirschbaum mit starkem Baumholz.

Am südlichen Rand des Eckgrundstücks Diedenhofer Straße/Saarnberg sind zwei Bäume mit beeindruckenden Stammumfängen lokalisiert: ein Spitzahorn und eine doppelstämmige Salweide. Entlang des nördlichen Randes der Fläche befindet sich eine Gehölzgruppe aus Gehölzen mittleren Alters, die sich aus Silberpappel und Spitzahornen zusammensetzt. Entlang des angrenzenden Privatgrundstücks kommen weitere Spitzahorne und Bergahorn hinzu.

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend brachgefallene Flächen und ein alter Gehölzbestand in Anspruch genommen. Hierbei gehen Gehölzstrukturen wie Sträucher, Baumreihen und –gruppen sowie Einzelbäume verloren, die jedoch im Bodenbereich durch Gartenauswurf, Grünschnitt- und Müllablagerungen negativ beeinflusst sind.

Um diesem Verlust entgegenzuwirken, werden innerhalb des Plangebiets entlang der Diedenhofer Straße in Funktion einer Leitstruktur sieben mittelkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm gepflanzt. In Kombination mit Anpflanzung von lebensraumtypischen Heckenstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes entsteht eine „grüne“ Leitstruktur, die den Freiraum am Saarnberg mit dem Uhlenhorster Wald verbindet. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu Erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auch innerhalb der Freibereiche der geplanten Neubebauung entstehen mittelfristig neue Grünstrukturen.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Bei der Eingriffsermittlung wurde das Plangebiet in zwei Eingriffsbereiche unterteilt. Es handelt sich um städtische Flächen (Eingriffsbereich I) und private Gartenflächen (Eingriffsbereich II). Da die privaten Maßnahmen unabhängig von der städtischen Fläche erfolgen können, wurde hierfür die Höhe des Eingriffs gesondert ermittelt. Die bereits bebauten Grundstücke entlang des Saarnbergs wurden nicht in die Eingriffsausgleichsbilanzierung einbezogen. Durch die hier getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich weitestgehend keine zusätzlichen Eingriffe, da es sich lediglich um bestandssichernde Festsetzungen handelt.

Für den gesamten Bebauungsplan (Eingriffsbereich I und II) entsteht nach Anrechnung der Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von insgesamt 23.566 Wertpunkten.

Der Ausgleich ist in 1,8 km Entfernung, am Siedlungsrand von Saarn im gleichen Naturraum vorgesehen. Insgesamt weist diese Fläche eine Größe von 11.370 m² auf. Für die durch die Planung erforderliche Ausgleichsfläche von 5.892 m² wird hier eine entsprechende Teilfläche bereitgestellt.

Auf der städtischen Ökokontofläche wurden auf einer ehemaligen Ackerfläche Maßnahmen zur Arrondierung/Verbindung von Wald mit potenzieller Leitlinienfunktion, zur Schaffung einer Feldgehölzinsel mit hohem Randeffect und zur Entwicklung von Extensivgrünland umgesetzt. Entsprechend Bewertungsverfahren wird durch die Maßnahmen eine ökologische Wertsteigerung um 23.568 Werteinheiten erreicht. Die Maßnahmen werden als geeignet angesehen, die Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen auszugleichen, es werden verbesserte Lebensbedingungen für Fledermäuse, Vogelarten, Amphibien und Reptilien geschaffen.

Parallel zur Eingriffsregelung werden im landschaftspflegerischen Begleitplan die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume in Lageplan und Tabelle dargestellt. 52 der im Plangebiet zu fällenden Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr und sind dementsprechend zu kompensieren. Insgesamt ergibt sich durch die unterschiedlichen Stammumfänge der entfallenden Gehölze eine erforderliche Ersatzpflanzung von 78 Gehölzen mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe. Dieses Ausgleichsdefizit wird ebenfalls über die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche 007A01 kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahme wird aufgrund ihres Umfangs inkl. der Gehölzpflanzungen, ihrer bereits guten Entwicklung (Stammumfänge >20cm) und ihrer Lage am Siedlungsrand abweichend von den Vorgaben des § 7 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim (Baumschutzsatzung) von der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich anerkannt. Ein zusätzlicher Ausgleich nach Baumschutzsatzung ist demnach nicht erforderlich.

Vor Rodung der Bäume im Plangebiet ist unabhängig vom geplanten Ausgleich eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 Baumschutzsatzung erforderlich.

Die Privateigentümer des Eingriffsbereichs II (WA₄ und private Grünfläche) beteiligen sich mit einer entsprechenden Ausgleichszahlung an der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme, die zur Finanzierung der o.g. Maßnahme dient. Die Zahlungsverpflichtung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Biologische Vielfalt umfasst die Ebenen genetische Vielfalt, Arten-/Sortenvielfalt und Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme). Wesentliche Merkmale der Bestandssituation sind offene Schotterbereiche, der Gehölzbestand mit alten Bäumen und das Grünland. Während das Grünland erhalten werden soll geht insbesondere der alte Baumbestand als Lebensraum für zahlreiche Tierarten verloren. Darüber hinaus ist trotz festgesetzter Minderungsmaßnahmen von einer Einschränkung des Biotopverbundes zwischen zwei Freiräumen auszugehen. Angrenzende Waldbestände bleiben erhalten, von einer Beeinträchtigung des Bühlsbaches einschließlich Quellbereich kann weitgehend ausgeschlossen werden, Schutzgebiete als Vorrangflächen der Biologischen Vielfalt sind nicht betroffen. In den zukünftigen Gartenbereichen werden auch zukünftig viele verschiedene Arten einen Lebensraum finden, das Artenspektrum wird sich jedoch verschieben und es ist aufgrund der Versiegelungen und Störeinflüsse von einer reduzierten Artenanzahl pro Art auszugehen. Die Ausgleichsmaßnahme auf einer ehemaligen Ackerfläche dagegen fördert in diesem Raum die Vielfalt der Arten und kleinräumigen Lebensgemeinschaften nachhaltig.

Durch die Planung wird das vorhandene Orts- und Landschaftsbild durch neue Gebäude- und Grünstrukturen moderat ergänzt. Die Planung orientiert sich in seinen Ausmaßen an der vorhandenen Bestandsbebauung.

Entlang der Großenbaumer Straße findet sich im Bestand eine heterogene Siedlungsstruktur bestehend aus einer geschlossenen zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung sowie gewerblichen Nutzungen in Form von z.B. Tankstellen und auch verschiedenen Gastronomiebetrieben. Die von der Großenbaumer Straße abgerückte Wohnbebauung u.a. innerhalb der Stichstraßen Diedenhofer Straße und Saarnberg zeichnet sich durch eine in der Regel zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Süden befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit entsprechenden Grünstrukturen, dem Bachlauf des Bühlsbaches und offenen Freiraumstrukturen. Durch den großen Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen Großenbaumer Straße und Uhlenhorstweg vom Plangebiet getrennt, aber dennoch in unmittelbarer Nähe, befindet sich der Übergang zum Uhlenhorster Wald.

Das Plangebiet selbst umfasst eine innerstädtische Freifläche geringer Größe zwischen der Großenbaumer Straße im Norden, der Diedenhofer Straße im Westen und der Straße Saarnberg im Süden und Osten. Hinzu kommt ein Flächenfortsatz südlich der Straße Saarnberg, der bis zu einem Fußweg zum Taleinschnitt des Bühlsbaches reicht. Ein Großteil des Plangebietes wird von einem Gehölzbestand eingenommen, der zugänglich ist und z.T. von Kindern und Jugendlichen als „wilde“ Spielfläche genutzt wird. Offizielle Wege oder Pfade bestehen nicht, partiell haben sich durch gelegentliche Nutzung durch Hundeführer Trampelpfade entwickelt. Die außerhalb der Gehölzfläche verlaufenden Wege werden von den Anwohnern vorwiegend als Verbindung zur Großenbaumer Straße sowie für den täglichen Rundgang in Begleitung von Hunden genutzt. Weiträumigere Sichtbeziehungen bestehen lediglich in südliche Richtung auf die Freiflächen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Zu allen anderen Seiten ergeben sich Sichtbarrieren bzw. Beeinträchtigungen durch die angrenzende Wohnbebauung bzw. die stark frequentierte Großenbaumer Straße.

Während der Bauphase kommt es zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes; aufgrund des temporären Charakters sind diese jedoch als nicht erheblich zu werten. Es geht prägender Baumbestand dauerhaft verloren. Die ungeordnete Parkplatzsituation einschließlich der negativ beeinträchtigten angrenzenden Gehölzflächen wird durch eine neue geordnete städtebauliche Struktur ersetzt. Da die Flächen außer einer geringen Naherholungsfunktion für Hundeführer keine relevante Erholungsfunktion erfüllen, ergeben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Nutzung von Verbindungswegen wird auch weiterhin möglich sein. Auch das nahe Bühlsbachtal bietet Möglichkeiten für das Ausführen von Hunden.

- Für das **Schutzgut Boden/Fläche** ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Untersuchungsergebnisse der vorhandenen Altlasten sind innerhalb des WA₁ und WA₂ hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze Maßnahmen zu treffen, da ansonsten der Anbau von Nutzpflanzen nicht gefahrlos möglich ist.

Es ist zwar fraglich ob bei den geplanten Grundstücksgrößen eine Gefährdung nicht ohnehin auszuschließen ist, da die erforderlichen Verzehrsmengen nicht erreicht werden. Aber unter Berücksichtigung des Vorsorgeaspektes wird empfohlen, für Bereiche in den Hausgärten vorgesehen sind, einen entsprechenden Bodenaustausch vorzunehmen.

Des Weiteren ist die Niederschlagswasserversickerung durch belasteten Boden nicht zulässig, so dass auch hierfür ein Bodenaustausch erforderlich wird.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muss daher in den gekennzeichneten Bereichen ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Im Bereich des WA₁ wird ein Bodenaustausch von 0 – 60 cm erforderlich, im Bereich der Teilfläche WA₂ ein Bodenaustausch der obersten 10 cm.

Zusammenfassend ist durch den oben beschriebenen Austausch der belasteten Böden ein Zustand herzustellen, bei dem Schadstoffgehalte in den oberen 60 cm in den geplanten Gärten die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngärten einhalten. Der neu eingebrachte Boden muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV unterschreiten. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Da sich das Grundstück in städtischem Besitz befindet, werden die erforderlichen Maßnahmen entweder von der Stadt als Grundstückseigentümer durchgeführt und das Grundstück somit altlastenfrei an den zukünftigen Investor übergeben, oder aber die Verpflichtung zur Sanierung im Rahmen des Verkaufs vertraglich an den künftigen Investor übertragen.

Bei den übrigen Wirkungspfaden sind keine Maßnahmen erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine mit Bäumen bestandene, nicht bebaute Fläche. Ein Teil der Fläche ist aber auch heute schon durch einen Schotterparkplatz, einen Erschließungstich für die vorhandenen Wohngebäude Saarnberg 89 – 93 sowie einen Fußweg zur Großenbaumer Straße und Saarnberg versiegelt.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet. Da keine natürlichen Böden, sondern nur anthropogen überformte und z.T. schadstoffbelastete Böden betroffen sind, sind diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 wird die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes den Zielen entsprechend möglichst gering gehalten. Den Vorgaben des BauGB, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, wird Rechnung getragen.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes südlich des Plangebietes verläuft der Bühlsbach, der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei Quellaustritte aufweist.

Um die Auswirkungen der Neubebauung auf diese Quellbereiche beurteilen zu können, wurden diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hydrologisch untersucht. Hierfür wurden im Plangebiet drei Grundwassermessstellen (GWM) eingerichtet. Es wurden die Einzugsgebiete der Quellen bestimmt sowie die Quellstruktur erfasst. Zusätzlich wurde die chemische Wasserqualität des Quellbereichs durch ein Labor be-

stimmt. In einer weiteren Untersuchung wurde die tierische Lebensgemeinschaft des Bühlsbachs ökologisch eingestuft.

Bei einer Versiegelung des Plangebietes wäre wahrscheinlich nur mit einer leicht nachteiligen Beeinflussung des Schüttungsregimes der Quelle Q 1 zu rechnen. Durch die Versickerung im Plangebiet wird diese nachteilige Beeinflussung des Schüttungsregimes ausgeglichen. Eine negative Veränderung der Wasserbeschaffenheit des Quellgebietes Q 1 ist daher nicht zu erwarten. Die bereits stark geschädigte Struktur der Quelle Q 1 wird sich durch die Versiegelung und Versickerung im Plangebiet nicht wesentlich verändern.

Da die weiter südlich gelegene Quelle Q 2 aufgrund der Topographie ein vom Plangebiet weitgehend unabhängiges Einzugsgebiet aufweist, wird diese durch die Versiegelung und Versickerung im Plangebiet nicht beeinflusst. Eine negative Veränderung der Wasserbeschaffenheit des Quellgebietes Q 2 ist daher nicht zu erwarten. Auch die naturnahe Struktur der Quelle Q 2 wird sich durch die Versiegelung und Versickerung im Plangebiet nicht verändern. Somit wird sich die Versiegelung und Versickerung im Plangebiet auch nicht negativ auf die tierischen Lebensgemeinschaften des Bühlsbachs auswirken.

Um negative Auswirkungen auf die Grundwasserströme durch die Errichtung eines Tiefgeschosses auszuschließen, ist dieses nur zulässig sofern der tiefste Punkt der Bodenplatte inklusive Sauberkeitsschicht nicht in das Grundwasser herabreicht. Das gleiche gilt für geplante Aufzugschächte. Zudem ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 12/2016 mit den beiden Arbeitsschritten „Bemessung“ und „Nachweis“ zu führen.

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes zeigen ein überwiegend homogenes geologisches Bild auf. Zur Ermittlung der hydraulischen Durchlässigkeit k_f wurden in den Flugsanden ein Versickerungsversuch und eine Siebanalyse durchgeführt. Hieraus lässt sich für das Plangebiet eine hydraulische Durchlässigkeit des Bodens von $k_f = 10^{-5}$ m/s ableiten.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unterschiedliche Möglichkeiten zum Umgang mit dem innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser untersucht. Als eine Möglichkeit wurde zunächst der Bau eines Regenwasserkanals vom Plangebiet in den nahegelegenen Bühlsbach angedacht. Die Trassenführung des Regenwasserkanals sollte durch die Planstraße über die Diedenhofer Straße und den südlich an das Plangebiet angrenzenden Fußweg zum Landschaftsschutzgebiet erfolgen. Hierfür wäre neben dem hohen finanziellen Aufwand auch die Fällung von mehreren Bäumen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes erforderlich gewesen. Zudem konnten negative Auswirkungen auf die unmittelbar süd-

lich des Plangebietes gelegenen Quellaustritte durch die direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Bühlsbach nicht ausgeschlossen werden. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet der Einleitung in den Bühlsbach vorzuziehen ist. Das anfallende Niederschlagswasser muss demnach kontrolliert z.B. über Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Es sind keine erheblichen Änderungen zur heutigen Situation zu erwarten.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser sowohl der Bestandsbebauung als auch der geplanten Neubebauung wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Saarnberg und der Diedenhofer Straße eingeleitet.

- Das **Schutzgut Luft und Klima** wird durch Auswirkungen der vorliegenden Planung nicht bzw. nicht erheblich betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West“ und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone. Derzeit aktuelle Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen im Stadtgebiet weisen nicht auf luft-hygienische Belastungspunkte im Plangebiet hin. Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Ruhr. Da sich bei Durchführung der Planung keine nennenswerten Änderungen ergeben, sind nach jetzigem Kenntnisstand keine gesonderten lufthygienischen Untersuchungen bzw. Maßnahmen erforderlich.

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 reagiert insoweit darauf, als dass sich das Plangebiet in bereits bebautem Umfeld befindet und mit der Neubebauung eine klassische Straßenrandbebauung realisiert werden soll.

Durch eine Bebauung können die Planungshinweise der gesamstädtischen Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2018 nicht vollständig berücksichtigt werden. Im Bereich der Großenbaumer Straße ist aus lärmschutztechnischen Gründen eine zwingend dreigeschossige Bebauung mit einer Mindestlänge von 50 m notwendig. Im übrigen Bereich des Plangebietes wird, insbesondere im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geschaffen, die eine Durchlüftung des Plangebiets mit dem aus dem Uhlenhorst kommenden Kaltluftvolumenstrom ermöglicht. Anstelle der heute vorhandenen Gehölze werden durch die Bebauung zukünftig durch die Hausgärten neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes entstehen. Zudem wird eine Begrünung der Garagendächer vorgeschrieben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von klimarelevanten Funktionen wird insgesamt jedoch nicht erwartet. Der erforderliche Baustellenverkehr verursacht temporär zusätzliche Emissionen; aufgrund des flächenmäßig eher kleinen Baugebietes ist das daraus

resultierende Konfliktpotenzial als gering einzuschätzen. Durch die Umsetzung der Planung entfällt ein kleiner Teil eines klimatischen Ausgleichsraums; er wird z.T. überbaut und versiegelt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Schaffung einer lockeren durchgrünten Bebauung und der damit verbundenen Förderung einer Grünvernetzung, ist der stadtklimatische Effekt (Wärmeinsel) ebenfalls als gering zu werten. Die nutzungsbedingt neu entstehenden Emissionen (Kfz-Verkehr, Hausbrand) durch zusätzliche Anwohner sind aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Häuser als nicht erhebliche Belastung einzustufen. Die Nachverdichtung führt zu keiner signifikanten Verschlechterung der Klimasituation im Lastraum.

- Kultur- und Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist daher nicht betroffen.

Der Umweltbericht zeigt, dass bei der Realisierung des vorliegenden Plankonzeptes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 08.11.2012, Planungsausschuss am 20.11.2012), zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 12.03.2015, Planungsausschuss am 14.04.2015), zum Änderungsverfahren (15.09.2015 – 25.09.2015), zur erneuten Auslegung (23.02.2016 – 23.03.2016) sowie zum erneuten Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 17.09.2019, Planungsausschuss am 24.09.2019) des Bebauungsplanes „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“ durchgeführt.

Parallel zum Auslegungsbeschluss in 2015 erfolgte der Beschluss über die Neuabgrenzung und Teilung des Plangebietes. Das Plangebiet wurde im Westen zur Neuordnung der Diedenhofer Straße um die Straßenverkehrsfläche und im Süden um das Eckgrundstück Diedenhofer Straße/Stichstraße Saarnberg zur Arrondierung der Siedlungskante erweitert. Aufgrund der Verlängerung des Pachtvertrages der Tankstelle auf dem Eckgrundstück Großenbaumer Straße/Saarnberg, wurde der Bebauungsplan in die Teilpläne „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“ und „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35b“ geteilt. Es wurde zunächst der Teilbereich „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35a“ weitergeführt, der Teilbereich „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35b“ soll nach Ablauf des Pachtvertrages und Aufgabe der Tankstelle entwickelt werden.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.02.2013 bis 01.03.2013, Öffentlichkeitsversammlung am 14.02.2013, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 23.01.2013 bis 08.03.2013), der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.05.2015 bis 12.06.2015, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 29.04.2015 bis 12.06.2015), des Änderungsverfahrens zur Altlastenkennzeichnung (Beteiligung des betroffenen Immobilienservices und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.09.2015 bis 25.09.2015), der erneuten öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.02.2016 bis 23.03.2016, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 18.02.2016 bis 23.03.2016) und der zweiten erneuten Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung 28.10.2019 bis 29.11.2019, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 09.10.2019 bis 29.11.2019) eingereichten Anregungen/Hinweise wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Beteiligung

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der *Bürgerinnen und Bürger* angesprochen und wie folgt gewertet:

Aspekt „Verkehr“:

- *Erhalt des Fußweges zwischen Großenbaumer Straße und Stichstraße Saarnberg*
- *Verkehrslärm in Gutachten zu hoch angesetzt*
- *Erschließung des Plangebietes mittig, um Erschließungsbeiträge für die Bestandsbebauung zu vermeiden*
- *Tiefgarageneinfahrt im Kreuzungsbereich problematisch*
- *Wendeanlage überflüssig, da Straße nur für Anwohner*
- *Parkplatzsituation/Wertstoffsammelstelle*
- *Anliegerparken*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Das vorliegende Gutachten wurde in enger Abstimmung mit dem Fachamt – „Amt für Umweltschutz“ – erstellt und von dieser Seite gegengeprüft.

Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt. Hierbei wurden für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche I – V ermittelt.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen stellen schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und Grundrissgestaltungen dar. Hierzu zählt unter anderem, dass im Nahbereich der Großenbaumer Straße zwei längs nacheinander anschließende orientierte Baukörper angeordnet werden, die den rückwärtigen Bereich gegenüber der Großenbaumer Straße abschirmen. Diese Baukörper erfüllen somit die Funktion einer nutzbaren Lärmschutzvorrichtung. Eine geeignete Grundrissgestaltung liegt vor, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die Belüftung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit an der der Lärmquelle abgewandten Fassade liegen.

(Hinweis: Das Gutachten wurde im laufenden Bauleitplanverfahren auf die neuen Gesetzesvorgaben angepasst, wodurch sich auch die Maßnahmen/Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes geändert haben! > vgl. Kapitel 2 „Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung“)

Zum Schutz gegen den Gewerbelärm der benachbarten Tankstelle wurde die Errichtung/Erhaltung einer 2m hohen Lärmschutzwand festgesetzt.

Zur Erschließung des Plangebietes werden die bestehenden Straßen genutzt und auf eine doppelseitige Erschließung durch eine neue innenliegende Stichstraße zwischen dem WA₁ und WA₂ verzichtet. Hierdurch wird die zusätzliche Versiegelung möglichst gering gehalten. Die vorhandene Fußwegeverbindung vom Saarnberg zur Großenbaumer Straße wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Hierfür wird im Bebauungsplan die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg“ getroffen.

Gewerbebetriebe sind grundsätzlich dazu verpflichtet, ihre erforderlichen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen und zu realisieren. Die Stadt Mülheim an der Ruhr ist nicht verpflichtet, hierfür Abstellmöglichkeiten auf städtischen Grundstücken oder im öffentlichen Straßenraum vorzuhalten.

Die öffentlichen Parkplätze sowie die Wertstoffsammelstelle entlang der Diedenhofer Straße werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Weitere öffentliche Parkplätze sind an der Großenbaumer Straße sowie in der vorhandenen, aber neu auszubauenden, Stichstraße (ausgehend von der Diedenhofer Straße) vorgesehen. Im Zuge des erstmaligen Ausbaus der Stichstraße Saarnberg ist aus verkehrsplanerischer Sicht eine Wendanlage erforderlich.

Der ruhende Verkehr der geplanten Neubebauung wird ausschließlich auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden (für den Geschosswohnungsbau in Form einer Tiefgarage) und stellt damit keine Mehrbelastung für den öffentlichen Straßenraum dar. Die Ein- und Ausfahrtbereiche zur Tiefgarage wurden mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau abgestimmt.

Die Ausweisung von Anliegerparkflächen mit Parkausweis ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens und kann innerhalb eines Bebauungsplanes nicht geregelt werden. Das Anliegen wurde zur Prüfung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Aspekt „Tiere und Pflanzen“:

- *Wegfall der Grün-/Waldfläche*
- *Ausgleich für den Baumbestand*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden u.a. ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt und eine Artenschutzprüfung (ASP II) durchgeführt. Im LBP wurden die für den Eingriff der geplanten Bebauung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bilanziert. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes in der Speldorfer Ruhraue.

(Hinweis: *Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde die externe Ausgleichfläche geändert. Der Ausgleich wird auf der externen Ausgleichfläche 007A01 realisiert!)*

Die ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass weder Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden noch eine vorhabenbedingte Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten gegeben ist. Während der Bauphase gehen zwangsläufig Vegetationsstrukturen/Lebensräume verloren. Für das im Plangebiet registrierte und zu erwartende Artenspektrum stehen jedoch zum Einen im Umfeld des Plangebietes Lebensräume zum Ausweichen zur Verfügung, zum Anderen werden auch die neuen Hausgärten nach einer gewissen Entwicklungszeit wieder Lebensraum für weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten bieten. Auch der Verlust von eventuellen Habitatfunktionen kann durch im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung stehende ähnliche Strukturen (Uhlenhorst, südliches Landschaftsschutzgebiet) ausgeglichen werden. Das derzeit im Plangebiet vorhandene Artenspektrum hat sich trotz nutzungsbedingter Beeinträchtigungen infolge der Wohnnutzung angesiedelt, so dass davon ausgegangen wird, dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der verbleibenden Lebensräume durch die Bebauung zu rechnen ist. Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, wird eine Bauzeitenbeschränkung festgesetzt.

Sonstige Aspekte:

- *Neuer Wohnraum erforderlich*
- *Infrastruktur (z.B. Lebensmittelläden)*
- *Ankauf der Pachtflächen Saarnberg*
- *Planung gefährdet die Belüftung der Innenstadt, da Klima unberücksichtigt bleibt*
- *Erweiterung des Plangebietes um privates Eckgrundstück Diedenhofer Straße/Saarnberg*
- *Geschossigkeit*
- *Gestaltung der Neubebauung (moderne Architektur)*

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche lässt sich bereits aus dem rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ableiten, der für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt. Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgt zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen zunächst die Entwicklung innerstädtischer Flächen. Mit dieser Nachverdichtung im Innenbereich soll der Innenentwicklung der Vorzug vor einer Außenentwicklung gegeben werden, um kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen und vor allem die bestehende technische und soziale Infrastruktur in ihrer Tragfähigkeit zu stärken. Mit der Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiete“, ist zudem grundsätzlich auch die Errichtung von kleinen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben möglich.

Das Plangebiet wird in der gesamtstädtischen Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2003 dem „Stadtrandklimatop“ zugeordnet. Dieses Klimatop zeichnet sich durch überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen aus, die schwache Wärmeinseln, ausreichend Luftaustausch und meist gute Bioklimate bewirken. Die Fläche ist derzeit bis auf einen kleinen Schotterparkplatz von Gehölz und höheren Bäumen bestanden, deren positive klimatische Wirkung durch die Bebauung entfallen wird. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum ausgedehnten Broich-Speldorfer Wald und die aufgelockerte Neubebauung bleibt die günstige klimatische Situation jedoch erhalten. Somit sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen im stadtklimatischen Bereich zu erwarten.

(Hinweis: Im weiteren Verfahren wurde die aktuelle gesamtstädtische Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2018 zugrunde gelegt!)

Die von der Stadt Mülheim an der Ruhr angepachteten Grabelandflächen der Bestandsgebäude Saarnberg 103-111 wurden mittlerweile an die ehemaligen Pächter veräußert. Das Ergebnis der Verkaufsverhandlungen führte dazu, dass das städtebauliche Konzept im Süden des Plangebietes entsprechend angepasst wurde. Die erworbenen Pachtflächen werden den bestehenden Gartenflächen am Saarnberg zugeschlagen und entsprechend festgesetzt. Die nicht erworbenen Flächen werden für die Neubebauung genutzt. Der Fußweg bleibt erhalten und wird zukünftig als öffentliche Wegeverbindung über den Bebauungsplan gesichert.

Das Plangebiet wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung um das Eckgrundstück Diedenhofer Straße/Saarnberg erweitert. Hier ist zukünftig entlang der Stichstraße Saarnberg eine II-geschossige Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Der südliche Bereich des Grundstücks wird als Übergang zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet als private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine detaillierten Gestaltungsvorgaben festgesetzt. Es besteht aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis, diesbezüglich einschränken-

de Vorgaben zu machen und die Gestaltungsfreiheit zu beschneiden. Da es sich bei dem Grundstück um ein städtisches Grundstück handelt, wird im Rahmen des Investoren-Auswahlverfahrens auch die Gestaltungs- und Architekturqualität des eingereichten Bebauungsvorschlags beurteilt und bewertet.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der *Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf* teilte mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Trotzdem wurden die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Verhalten bei Erdarbeiten im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Hinweis des *Ruhrverbandes (RVR)* zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde durch die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes und die daraus resultierende Einleitung des Niederschlagswassers in den Bühlbach befolgt.

(Hinweis: Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde das Entwässerungskonzept überarbeitet und die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend angepasst! > vgl. Kapitel 2 „Schutzgut Wasser“)

Die *MEG* gab den Hinweis, dass die geplante Wendeanlage innerhalb der Stichstraße Saarnberg für die Befahrung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges dimensioniert sein. Die Planung wurde diesbezüglich angepasst.

Das *Amt für Verkehrswesen und Tiefbau/Untere Bodenschutzbehörde (Amt 66-4)* verwies auf Altstandorte und gewerbliche/industrielle Standorte im Plangebiet. Daher wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Bodenbeschaffenheit und hinsichtlich der Hydrogeologie erarbeitet. Ergebnis der Gutachten war, dass für Teilbereiche des Plangebietes der Gefahrenverdacht im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nicht ausgeräumt werden kann. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und durch textliche Festsetzungen verankert. Der Grundstückskäufer muss sich vertraglich verpflichten, die Belastung auszuräumen. Auf Grund des Bodenaufbaus kann keine Versickerung gefordert werden. Das Entwässerungskonzept sieht daher eine alternative Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor.

Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz)*, bestätigte die Einhaltung des Achtungsabstandes zum 1 km entfernten Störfallbetrieb. Außerdem wies sie auf den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet und die Einhaltung dessen regionalen und lokalen Maßnahmen der Stadt Mülheim hin. Der Anregung wurde gefolgt.

Die vom *Amt für Umweltschutz* erhaltenen Hinweise und Anregungen (insb. Artenschutz und LBP, Entwässerungskonzept, Lärmschutz, Lufthygiene) wurden in die Planung einbe-

zogen.

Die *Bezirksregierung Arnsberg* wies auf die Möglichkeit des „widerrechtlichen Bergbaus Dritter“ und des „Uraltbergbaus“ hin. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hinweise der *Feuerwehr/Vorbeugender Brandschutz* wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen als Hinweis eingefügt.

3.2 Öffentliche Auslegung

3.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger angesprochen und wie folgt gewertet:

Planungsalternativen/Tiere und Pflanzen:

Die Entwicklung des Plangebietes mit Wohnbebauung lässt sich bereits aus dem rechts-wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ableiten. Dieser stellt für den Planbereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche dar. Auf Regionalplanebene ist hier ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgt zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen zunächst die Entwicklung innerstädtischer Flächen. Hierbei wird die Entwicklung von zentral gelegenen, verkehrlich gut angebundenen Wohnbauflächen priorisiert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch weitestgehend erschlossen ist, so dass bei einer Bebauung die bestehenden Infrastrukturen genutzt werden können. Damit eignet sich diese Fläche für eine Nachverdichtung und einer Bebauung an dieser Stelle soll der Vorrang vor Errichtung von Wohnraum im Außenbereich gegeben werden. Mit der im Baugesetzbuch eingeführten „Bodenschutzklausel“ wurde dieser Leitsatz explizit gesetzlich verankert.

Auch bei einer Verdichtung im Innenbereich kann nicht immer vermieden werden, dass Grünstrukturen zerstört werden. Es kommt aber entscheidend auf die jeweilige Qualität der Grünstrukturen an. Die Grünfläche innerhalb des Plangebietes ist durch Gartenauswurf, Grünschnitt- und Müllablagerungen negativ beeinflusst und bietet keine Aufenthalts- bzw. Erholungsqualitäten. Ein Teilbereich wird als Parkplatzfläche genutzt und abgesehen von einem Fußweg, der auch weiterhin planungsrechtlich gesichert wird, ist der restliche Bereich nicht begehbar. Vor dem Hintergrund des nahegelegenen Uhlenhorster Waldes und des südlichen Landschaftsschutzgebietes kommt der Grünfläche eine eher untergeordnete Rolle zu.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Im LBP wurden die für den Eingriff der geplanten Bebauung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bilanziert. Eine grundsätzliche Ausgleichbarkeit ist im LBP

und Umweltbericht dargestellt, die Gegebenheiten vor Ort sind als Grundlage für die städtebauliche Abwägung ausreichend dargestellt.

Im Plangebiet handelt es sich um einen alten, standortgerechten Gehölzbestand. Der Aspekt Pflanzen wie auch die Bedeutung für die Fauna wird im LBP dargestellt und bewertet. Das angewandte, standardisierte Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) ist für die Bewertung des vorliegenden Bebauungsplanes und die Ermittlung erforderlichen Ausgleichs (Eingriffsregelung) grundsätzlich geeignet.

Parallel zur Eingriffsregelung wurden im aktualisierten LBP von Juli 2019 die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume kartiert. Innerhalb des Plangebietes fallen demnach 52 Bäume mit unterschiedlichen Stammumfängen (32 Gehölze mit bis zu 150 cm, 15 Gehölze von 150 cm bis 250 cm, vier Gehölze von 250 cm bis 350 cm und ein Baum von 362 cm.) unter die Baumschutzsatzung.

Die Kompensation des durch die Planung ausgelösten Eingriffs erfolgt zum großen Teil außerhalb des Plangebietes im ca. 1,8 km entfernten Bereich Oemberg im Stadtteil Saarn. Auf dieser städtischen Ökokontofläche wurden Maßnahmen zur Arrondierung/Verbindung von Wald mit potenzieller Leitlinienfunktion, zur Schaffung einer Feldgehölzinsel mit hohem Randeffect und zur Entwicklung von Extensivgrünland umgesetzt. Hierdurch werden verbesserte Lebensbedingungen für Fledermäuse, Vogelarten, Amphibien und Reptilien geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden als geeignet angesehen, die Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen auszugleichen. Aufgrund ihres Umfangs inklusive der Gehölzpflanzungen, ihrer bereits guten Entwicklung (Stammumfänge > 20 cm) und ihrer Lage am Siedlungsrand wird hierdurch auch die erforderliche Kompensation nach Baumschutzsatzung abgegolten.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von einem zu erhaltenden Baum und anzupflanzenden Bäumen und Hecken entlang der Diedenhofer Straße eine grüne Leitstruktur zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Uhlenhorster Wald realisiert.

Die Beibehaltung des Plangebietes als Grünfläche ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wald- und Erholungsgebiet Uhlenhorst (< 100 m) und der umliegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit großen privaten Grünbereichen nicht erforderlich.

Geschossigkeit:

WA₁

Innerhalb des WA₁ sieht der Bebauungsplan eine zwingend dreigeschossige Bauweise mit einer Mindestlänge von 50 m entlang der Großenbaumer Straße vor, wodurch dieser Bereich städtebaulich gefasst und die östlich des Plangebietes vorhandene Straßenrandbebauung fortgesetzt wird. Gleichzeitig dient diese Bebauungsstruktur dazu, den Straßen-

und Schienenlärm der Großenbaumer Straße aus den privaten Gärten sowohl der Neubebauung als auch der bestehenden Bebauung am Saarnberg herauszuhalten und somit den Innenbereich besser vor Immissionen zu schützen.

Für die Bebauung wird als weitere Reglementierung eine maximale Gebäudehöhe von 94 m NHN (Normalhöhenull) festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung leitet sich aus der bestehenden Bebauung entlang der Großenbaumer Straße ab. Diese Gebäude weisen trotz ihrer überwiegenden Zweigeschossigkeit eine Höhe von ca. 90 - 94 m NHN auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind demnach so getroffen, dass sich die Neubebauung trotz einer dreigeschossigen Bauweise an diese Höhe anlehnt und sich somit in die bestehende Bebauung einfügt.

WA₂

Innerhalb des WA₂ ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur eine aufgelockerte Bebauung in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Hier kann also nicht von einer „Riegelbebauung“ gesprochen werden. Für konkrete gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf Dachform, Fassadengestaltung und Materialien besteht aus städtebaulichen Gründen jedoch keine Notwendigkeit. Das städtische Grundstück wird über ein Bieterverfahren an einen Investor veräußert. Bei der Auswahl des Investors spielt auch die Architektur eine Rolle und wird als ein Auswahlkriterium zugrunde gelegt. Auf diesem Weg hat die Stadt die Möglichkeit Einfluss auf die Gestaltung der Häuser zu nehmen. Die Umgebungsbebauung im Bereich des Saarnberg und der Diedenhofer Straße ist überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt, so dass die Zweigeschossigkeit der Neubebauung entlang der Stichstraße „Saarnberg“ städtebaulich als vertretbar angesehen wird. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 89 m NHN orientiert sich an der umliegenden zweigeschossigen Bestandsbebauung.

Die Abstandsflächen zwischen Neubebauung und Bestandsgebäuden halten das gesetzlich erforderliche Maß ein bzw. unterschreiten dieses und werden somit städtebaulich als ausreichend angesehen. Mit der Erweiterung der bestehenden Stichstraße auf eine Breite von 6 m und der um 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzten überbaubaren Fläche im WA₂ ergibt sich ein Mindestabstand von 9 m zu den bestehenden Grundstücken. Da auch die Bestandsbebauung Saarnberg 91 und 93 nicht unmittelbar an der jeweiligen Grundstücksgrenze beginnt, vergrößert sich der Abstand nochmals um 1 bis 2 m. Hinzu kommt, dass lediglich das Gebäude Saarnberg 93 unmittelbar gegenüber der Neubebauung liegt. Da das Gebäude aber nicht parallel zur Stichstraße angeordnet ist, beträgt der Vorgartenbereich bis zur Hauptfassade des Bestandgebäudes bis zu 7 m. Die Bestandsgebäude Saarnberg 103-111 sind lediglich durch die maximal 14 m breite Giebelwand der Neubebauung betroffen. Hier dienen die 14-20 m tiefen Gärten der Altbebauung, der zu erhaltenden Fußweg zur Großenbaumer Straße und die 3 m Abstandsfläche der Neubebauung als Puffer zur geplanten Bebauung.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Gegen die Entwässerung des Plangebietes bestehen keine Bedenken. Das anfallende Abwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde das Entwässerungskonzept mehrfach überarbeitet und weitere Untersuchungen zu den Grundwasserströmen und den beiden südlich des Plangebietes gelegenen Quellbereiche des Bühlsbaches durchgeführt. Als fachlich sinnvollste Lösung wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (z.B. mittels Rigolensystem) angesehen.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserströme und den im Einzugsgebiet liegenden Quellbereich haben. Voraussetzung für die Versickerung innerhalb des Plangebietes ist der Austausch der belasteten Böden. Dies wird sowohl im Bebauungsplan als auch im städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Investor geregelt und gewährleistet.

Altlasten:

Der Aspekt „Altlasten“ ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde durch das erstellte Gutachten umfangreich und abschließend behandelt worden.

Nach einer umfangreichen Luftbildauswertung kann nicht davon ausgegangen werden, dass auf der Fläche ein gewerblicher Betrieb die diffusen PAK-Belastungen verursacht hat. Auf dem Gelände befanden sich zu keiner Zeit Gebäude mit entsprechenden Ausmaßen. Die Erkenntnisse aus den Bodenuntersuchungen deuten darauf hin, dass für die Belastungen technogene Substrate wie Asche, Schlacke und Straßenaufbruch verantwortlich sind. Bei den ermittelten Konzentrationen ist nicht von einer Grundwassergefährdung auszugehen. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist mit der Kennzeichnung und dem im Bebauungsplan festgesetzten Bodenaustausch gewährleistet, dass Gefährdungen ausgeschlossen sind.

Biotopverbund/Landschaftsplanänderung

Das Plangebiet liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Lediglich das südliche Grundstück, welches durch die Plangebietserweiterung hinzugekommen ist, liegt im „sonstigen Geltungsbereich“ des Landschaftsplanes. Für den „sonstigen Geltungsbereich“ gibt es keine Festsetzungen und der Landschaftsplan tritt an dieser Stelle hinter den Bebauungsplan zurück. Für diesen Bereich ist keine Landschaftsplanänderung erforderlich.

Der angesprochene Biotopverbund zwischen dem Bühlsbachtal und dem Duisburg-Mülheimer Wald ist bereits heute durch den großen Kreuzungsbereich Großenbaumer Straße/Uhlenhorstweg mit seinen breiten Verkehrsachsen inklusive Straßenbahn und die

bestehende Bebauung an der Großenbaumer Straße, der Diedenhofer Straße und der Straße Saarnberg 89-93 unterbrochen.

Bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt, um diesen Bereich zukünftig für eine Bebauung aufzuschließen. Bei der Neuaufstellung des Landschaftsplanes wurde die Erweiterungsfläche des Plangebietes (südliches Grundstück) vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Der Bebauungsplan setzt für das südliche Grundstück lediglich eine Straßenrandbebauung in Verlängerung der vorhandenen Bebauung Saarnberg 89-93 fest. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks wird als private Grünfläche festgesetzt, um eine weitere Bebauung hier auszuschließen und den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet deutlich zu definieren. Das Entwicklungsziel 1.5 des Landschaftsplanes („Erhaltung und Pflege des Freiraums in einem dicht besiedelten Umfeld“) bleibt weiter bestehen und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes wird entlang der Diedenhofer Straße durch die Festsetzung von einem zu erhaltenden Baum und anzupflanzenden Bäumen und Hecken entlang der Diedenhofer Straße eine grüne Leitstruktur als Verbindungsachse zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Uhlenhorster Wald realisiert.

Wald

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23.01.2013 – 08.03.2013 wurde der Landesbetrieb Wald und Holz - Regionalforstamt Ruhrgebiet beteiligt. Von dort wurde mitgeteilt, dass die Belange des Waldes weder mittel- noch unmittelbar von der Planung betroffen sind und daher keine Bedenken bestehen. Demnach handelt es sich bei den betroffenen Gehölzen nicht um „Wald im Sinne des Gesetzes“ und es wird durch die Realisierung der Planung kein Waldausgleich erforderlich.

Die durch die Planung erforderliche Kompensation wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) ermittelt. Im LBP erfolgte auch die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs nach Maßgabe der Baumschutzsatzung. Innerhalb des Plangebietes fallen demnach 52 Bäume mit unterschiedlichen Stammumfängen (32 Gehölze mit bis zu 150 cm, 15 Gehölze von 150 cm bis 250 cm, vier Gehölze von 250 cm bis 350 cm und ein Baum von 362 cm.) unter die Baumschutzsatzung.

Die Kompensation des durch die Planung ausgelösten Eingriffs erfolgt zum großen Teil außerhalb des Plangebietes im ca. 1,8 km entfernten Bereich Oemberg im Stadtteil Saarn. Auf dieser städtischen Ökokontofläche wurden Maßnahmen zur Arrondierung/Verbindung von Wald mit potenzieller Leitlinienfunktion, zur Schaffung einer Feldgehölzinsel mit hohem Randeffect und zur Entwicklung von Extensivgrünland umgesetzt. Hierdurch werden verbesserte Lebensbedingungen für Fledermäuse, Vogelarten, Amphi-

bien und Reptilien geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden als geeignet angesehen, die Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen auszugleichen. Aufgrund ihres Umfangs inklusive der Gehölzpflanzungen, ihrer bereits guten Entwicklung (Stammumfänge > 20 cm) und ihrer Lage am Siedlungsrand wird hierdurch auch die erforderliche Kompensation nach Baumschutzsatzung abgegolten.

Innerhalb des Plangebietes wird die Realisierung der grünen Leitstruktur entlang der Diedenhofer Straße als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.

3.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Der *Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf* teilte nochmals mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Trotzdem wurden die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Verhalten bei Erdarbeiten im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die *Industrie- und Handelskammer Ruhr (IHK Ruhr)* wies darauf hin, dass durch die geplante Wohnbebauung der Betrieb der benachbarten Tankstelle nicht eingeschränkt werden dürfte. Die Befürchtungen konnten bereits im Vorfeld des Verfahrens durch ein Lärmgutachten ausgeräumt werden. Die hieraus resultierende 2 m hohe Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze zwischen Neubebauung und Tankstelle ist im Bebauungsplan festgesetzt und die Errichtung bereits im Vorfeld mit dem Betreiber vertraglich geregelt worden.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz)* empfahl die Beteiligung des LVR, der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Umweltbehörde. Diese Träger wurden entsprechend beteiligt und gewertet.

Die *RWW – Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH* wies darauf hin, dass sie keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Die Informationen wurden an den städtischen Immobilienservice als Eigentümer der Fläche weitergeleitet. Die Stadt wird die Fläche entweder altlastenfrei an den zukünftigen Investor übergeben, oder aber die Beseitigung der Altlasten vertraglich an diesen übertragen.

Die vom *Amt für Umweltschutz* erhaltenen redaktionellen Hinweise und Anregungen wurden in die Planung einbezogen.

3.2 Änderungsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom ImmobilienService der Hinweis zu der geplanten Kennzeichnung von Altlasten- und Bodenbelastungen vorgetragen, dass auch im WA₁ bei dem geplanten Geschosswohnungsbau eine gärtnerische Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Hierdurch wurde eine geringfügige Änderung der Kennzeichnung erforderlich. Da durch die Änderung nur der Grundstückseigentümer (hier Stadt

Mülheim an der Ruhr selbst) und die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) betroffen waren, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB lediglich ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange stimmten der Änderung zu.

3.3 Erneute öffentliche Auslegung

Die aktuelle Rechtsprechung des BVerwG und des OVG Sachsen machte 2016 eine erneute Auslegung aus formalen Gründen erforderlich. Im Zuge dessen wurden gleichzeitig, neben redaktionellen Anpassungen in Begründung und Umweltbericht, Änderungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen. Zeichnerisch wurde die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Versorgungsfläche und der Wertstoffsammelstelle angepasst. Textlich wurde u.a. die bisher festgesetzte Traufhöhe in eine maximal zulässige Gebäudehöhe geändert. Hierdurch konnte gleichzeitig die gestalterische Festsetzung zu den Dachneigungen entfallen. Die Anpflanzung der drei mittelkronigen Bäume wurde neben den bereits erfolgten zeichnerischen Festsetzungen auch textlich konkretisiert und festgesetzt.

3.3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger angesprochen und wie folgt gewertet:

Biotopverbund/Landschaftsplanänderung

Das Plangebiet liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Lediglich das südliche Grundstück, welches durch die Plangebietserweiterung hinzugekommen ist, liegt im „sonstigen Geltungsbereich“ des Landschaftsplanes. Für den „sonstigen Geltungsbereich“ gibt es keine Festsetzungen und der Landschaftsplan tritt an dieser Stelle hinter den Bebauungsplan zurück. Für diesen Bereich ist keine Landschaftsplanänderung erforderlich.

Der angesprochene Biotopverbund zwischen dem Bühlsbachtal und dem Duisburg-Mülheimer Wald ist bereits heute durch den großen Kreuzungsbereich Großenbaumer Straße/Uhlenhorstweg mit seinen breiten Verkehrsachsen inklusive Straßenbahn und die bestehende Bebauung an der Großenbaumer Straße, der Diedenhofer Straße und der Straße Saarnberg 89-93 unterbrochen.

Bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt, um diesen Bereich zukünftig für eine Bebauung aufzuschließen. Bei der Neuaufstellung des Landschaftsplanes wurde die Erweiterungsfläche des Plangebietes (südliches Grundstück) vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Der Bebauungsplan setzt für das südliche Grundstück lediglich eine Straßenrandbebauung in Verlängerung der vorhandenen Bebauung Saarnberg 89-93 fest. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks wird als private Grünfläche festgesetzt, um eine weitere Bebau-

ung hier auszuschließen und den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet deutlich zu definieren. Das Entwicklungsziel 1.5 des Landschaftsplanes („Erhaltung und Pflege des Freiraums in einem dicht besiedelten Umfeld“) bleibt weiter bestehen und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes wird entlang der Diedenhofer Straße durch die Festsetzung von einem zu erhaltenden Baum und anzupflanzenden Bäumen und Hecken entlang der Diedenhofer Straße eine grüne Leitstruktur als Verbindungsachse zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Uhlenhorster Wald realisiert.

Wald

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23.01.2013 – 08.03.2013 wurde der Landesbetrieb Wald und Holz - Regionalforstamt Ruhrgebiet beteiligt. Von dort wurde mitgeteilt, dass die Belange des Waldes weder mittel- noch unmittelbar von der Planung betroffen sind und daher keine Bedenken bestehen. Demnach handelt es sich bei den betroffenen Gehölzen nicht um „Wald im Sinne des Gesetzes“ und es wird durch die Realisierung der Planung kein Waldausgleich erforderlich.

Die durch die Planung erforderliche Kompensation wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) ermittelt. Im LBP erfolgte auch die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs nach Maßgabe der Baumschutzsatzung. Innerhalb des Plangebietes fallen demnach 52 Bäume mit unterschiedlichen Stammumfängen (32 Gehölze mit bis zu 150 cm, 15 Gehölze von 150 cm bis 250 cm, vier Gehölze von 250 cm bis 350 cm und ein Baum von 362 cm.) unter die Baumschutzsatzung.

Die Kompensation des durch die Planung ausgelösten Eingriffs erfolgt zum großen Teil außerhalb des Plangebietes im ca. 1,8 km entfernten Bereich Oemberg im Stadtteil Saarn. Auf dieser städtischen Ökokontofläche wurden Maßnahmen zur Arrondierung/Verbindung von Wald mit potenzieller Leitlinienfunktion, zur Schaffung einer Feldgehölzinsel mit hohem Randeffect und zur Entwicklung von Extensivgrünland umgesetzt. Hierdurch werden verbesserte Lebensbedingungen für Fledermäuse, Vogelarten, Amphibien und Reptilien geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden als geeignet angesehen, die Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen auszugleichen. Aufgrund ihres Umfangs inklusive der Gehölzpflanzungen, ihrer bereits guten Entwicklung (Stammumfänge > 20 cm) und ihrer Lage am Siedlungsrand wird hierdurch auch die erforderliche Kompensation nach Baumschutzsatzung abgegolten.

Innerhalb des Plangebietes wird die Realisierung der grünen Leitstruktur entlang der Diedenhofer Straße als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.

Öffentliches Interesse

Die Entwicklung des Plangebietes mit Wohnbebauung lässt sich bereits aus dem rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ableiten. Dieser stellt für den Planbereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche dar. Auf Regionalplanebene ist hier ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Die Planung ist auch eine Reaktion auf die Prognosen des „Handlungskonzepts Wohnen“ von Januar 2012. Das „Handlungskonzept Wohnen“ geht davon aus, dass die Nachfrage nach Eigenheimen in Mülheim an der Ruhr in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Es wurde ein jährliches Nachfragepotenzial nach 235 bis 350 neu errichteten Eigenheimen ermittelt, welches durch Neubauten gedeckt werden sollte.

Zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen verfolgt die Stadt Mülheim an der Ruhr zunächst die Entwicklung innerstädtischer Flächen. Hierbei wird die Entwicklung von zentral gelegenen, verkehrlich gut angebundenen Wohnbauflächen priorisiert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch weitestgehend erschlossen ist, so dass bei einer Bebauung die bestehenden Infrastrukturen genutzt werden können. Damit eignet sich diese Fläche für eine Nachverdichtung und einer Bebauung an dieser Stelle soll der Vorrang vor Errichtung von Wohnraum im Außenbereich gegeben werden. Mit der im Baugesetzbuch eingeführten „Bodenschutzklausel“ wurde dieser Leitsatz explizit gesetzlich verankert.

Zudem handelt es sich bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes um ein städtisches Grundstück, durch dessen Vermarktung angesichts der aktuellen Haushaltssituation der Stadt wichtige Einnahmen erzielt werden können.

Vor diesen Hintergründen ist ein notwendiges und öffentliches Interesse an der Entwicklung als Wohnbaufläche gegeben.

3.3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz)* empfahl die Beteiligung des LVR, der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Umweltbehörde. Diese Träger wurden entsprechend beteiligt und gewertet.

Die *RWW – Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH* wies darauf hin, dass sie keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Die Informationen wurden an den städtischen Immobilienservice als Eigentümer der Fläche weitergeleitet. Die Stadt wird die Fläche entweder altlastenfrei an den zukünftigen Investor übergeben, oder aber die Beseitigung der Altlasten vertraglich an diesen übertragen.

Die vom *Amt für Umweltschutz* erhaltenen redaktionellen Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen. Aufgrund von Änderun-

gen in Bezug auf die Bewertungsgrundlagen bei der Begutachtung des Immissionsschutzes wurden die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Fachamt angepasst und überarbeitet. Der ursprünglich im Verfahren angedachte Bau eines Regenwasserkanals zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den nahegelegenen Bühlbach aus landschaftlichen sowie wirtschaftlichen Gründen verworfen. Alternativ wurde nochmals die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes geprüft. Die hierfür in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in Auftrag gegebene hydrologische Untersuchung der Bühlbachquellen im Umfeld des Plangebietes kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf die Quellbereiche hat und damit über z.B. Rigolen möglich ist. Voraussetzung ist, dass die vorhandenen Bodenverunreinigungen entfernt werden. Entsprechende Festsetzungen zum erforderlichen Bodenaustausch und zur Versickerung sind innerhalb des Bebauungsplanes getroffen. Die geplante Wendeanlage im Bereich der Stichstraße „Saarnberg“ ist für die Befahrung eines 3-achsigen Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

3.4 Zweite erneute öffentliche Auslegung

3.4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger angesprochen und wie folgt gewertet:

Biotopverbund/Landschaftsplanänderung

Die Anregungen bezgl. des Biotopverbundes wurden bereits im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (2016) vorgetragen und mit dem Beschluss zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung (2019) entsprechend gewertet.

Wald

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2019 wurde auch nochmals der Landesbetrieb Wald und Holz - Regionalforstamt Ruhrgebiet beteiligt. Von dort wurde die Stellungnahme aus 2013 bestätigt und mitgeteilt, dass die Belange des Waldes weder mittel- noch unmittelbar von der Planung betroffen sind und daher keine Bedenken bestehen.

Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz wurde innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage der im Laufe des Verfahren mehrfach überarbeiteten Artenschutzprüfung unterschiedliche Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig auch zur Unterstützung des Biotopverbundes beitragen. Hierzu zählen eine Bauzeitenbeschränkung (Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten durchgeführt werden), eine ökologische Baubegleitung, Maßnahmen zum Amphibien- und Reptilienschutz, die Anlage

einer zwei- bis dreischürigen Wiese, Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und insektenfreundlichen Baum- und Heckenstrukturen sowie fledermaus- bzw. insektenfreundliche Straßenbeleuchtung. Diese Maßnahmen werden auch von der Unteren Natur-schutzbehörde als ausreichend anerkannt.

3.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

Die *MEG* gab den Hinweis, dass die geplante Wendeanlage innerhalb der Stichstraße Saarnberg gemäß Rast06 ausgestaltet sein muss und eine eindeutige Beschilderung auf Parkverbote in diesem Bereich hinweist. Die Wendeanlage ist entsprechend dimensioniert und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die *RWW – Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH* wies darauf hin, dass sie keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Die Informationen wurden an den städtischen Immobilienservice als Eigentümer der Fläche weitergeleitet. Die Stadt wird die Fläche entweder altlastenfrei an den zukünftigen Investor übergeben, oder aber die Beseitigung der Altlasten vertraglich an diesen übertragen.

Die vom *Amt für Umweltschutz* erhaltenen redaktionellen Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz)* empfahl die Beteiligung des LVR, der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Umweltbehörde. Diese Träger wurden entsprechend beteiligt und gewertet.

4. Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt, und der entsprechenden Zielsetzung der Stadt, für neue Wohngebiete vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, sind grundsätzlich keine planerischen Alternativen für das Plangebiet zu erkennen.

Der Großteil des Plangebietes liegt derzeit brach und weist dementsprechend hohen Bewuchs mit Gehölzen auf. Durch Gartenauswurf, Grünschnitt- und Müllablagerungen wird das Grundstück negativ beeinflusst. Die „Nullvariante“ würde diesen Zustand weiter festigen, der Gehölzbestand würde sich weiter entwickeln.

Dem Erhalt der Grünstrukturen wird an dieser Stelle jedoch nicht der Vorrang gegeben, da die Entwicklung von zentral gelegenen, verkehrlich gut angebundenen Wohnbauflächen hier priorisiert wird. Die innerstädtische Fläche ist sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch weitestgehend erschlossen, so dass bei einer Bebauung die bestehenden Infrastrukturen genutzt werden können. Damit eignet sich diese Fläche für eine Nachverdichtung und einer Bebauung an dieser Stelle soll der Vorrang vor Errich-

tung von Wohnraum im Außenbereich gegeben werden. Der hierdurch entstehende Eingriff kann ausgeglichen werden.

Die alternative Nutzung als gestaltete, öffentliche Grünanlage ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wald- und Erholungsgebiet Uhlenhorst (< 100 m) und der umliegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit großen privaten Grünflächen nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird die Bebauungsstruktur entlang der Großenbaumer Straße fortgesetzt und somit eine städtebauliche Kante geschaffen, die für die weiter südlich gelegene Wohnbebauung gleichzeitig als Lärmabschirmung gegenüber der Großenbaumer Straße dient. Ein Großteil des Plangebietes wird zukünftig als private Grünfläche/Hausgärten genutzt werden, so dass eine Durchgrünung auch als Übergang zum Uhlenhorst und dem südlich des Plangebietes liegenden Landschaftsschutzgebietes weiterhin gegeben ist.

Weitere Planungsalternativen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.