

Bebauungsplan

„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr	6
2.2 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne	7
2.3 Landschaftsplan	7
2.4 Sonstige Planungen	7
3. Anlass und Ziel der Planung	7
3.1 Anlass zur Planaufstellung	7
3.2 Ziele der Planung.....	8
4. Städtebauliche Konzeption	9
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	9
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	9
4.3 Entwässerungskonzept	9
4.4 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung	10
4.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	10
4.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen.....	10
4.5.2 Hitzevorsorge	10
4.5.3 Starkregenvorsorge	11
4.5.4 Starkwindvorsorge.....	11
4.6 Gender Mainstreaming	11
5. Darstellung des Bauleitplanverfahrens, der Umweltprüfung/ Auswirkungen der Planung sowie von Planungsalternativen	11
5.1 Verfahren	11
5.2 Umweltprüfung/ Auswirkungen der Planung	12
5.3 Planungsalternativen.....	13

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ liegt westlich der Ruhr im nördlichen Bereich des bebauten Ortsteils Saarn. Es hat eine Größe von ca. 10,1 ha und umfasst die Grundstückezwischen der Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen sowie Alte Straße im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die Lübecker Straße/ Saarner Straße begrenzt und im Norden durch private Grundstücke parallel der Verlängerung Emdener Straße. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Gemarkung Saarn, Flur 1
 - die Flurstücke 106, 107, 109, 180, 183, 282, 283, 330, 440, 441, 455, 456, 477, 490, 525, 526, 585, 587, 612, 613, 614, 631, 632, 633, 650, 695, 696, 732, 733, 734, 736, 752, 753, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 764, 775, 776, 781, 782, 799, 800, 801, 804, 821, 823, 824, 825, 826, 833, 834, 848, 849
 - sowie teilweise die Flurstücke 646 und 812.
- Gemarkung Saarn, Flur 5
 - die Flurstücke 28, 29, 40, 41, 46, 62, 63, 96, 97, 100, 107, 112, 118, 119, 120, 121, 126, 127, 129, 148, 150, 191, 192, 193, 194, 195, 197, 198, 199, 488, 489, 491, 492
- Gemarkung Saarn, Flur 6
 - die Flurstücke 13, 110, 144, 154, 173, 249, 251, 252, 289, 290, 291, 294, 301, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 323, 324, 327, 328, 329, 333, 334, 337, 339, 340, 345, 346, 372, 374, 375, 378
 - sowie teilweise das Flurstück 355.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst entlang der umgebenden Straßen ein bestehendes Wohngebiet, der Blockinnenbereich ist durch zum Teil große, zusammenhängende, unbebaute Grünflächen geprägt. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden, der Baumbestand ist weithin sichtbar und ortsbildprägend. Durch Stichstraßen von Westen (Bremer Straße) und Osten (Alte Straße) wurde punktuell eine Blockinnen-/ Hinterlandbebauung ermöglicht und der Grünzug entsprechend unterbrochen. Das Wohngebiet ist insbesondere im Bereich der Alte Straße durch bis zu III-geschossige Mehrfamilienhäu-

ser, ansonsten durch überwiegend I- bis II-geschossige Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind auch im Bereich Saarner Straße, Bremer Straße sowie Hamburger Straße Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt überwiegend durch große, gärtnerisch gestaltete Grundstücke aus. Die Gebäude verfügen über Flach-, Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer. Das Gebäude Alte Straße 27/29 ist ein eingetragenes Baudenkmal.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist sehr bewegt. Im westlichen Plangebiet steigt sie von Süd nach Nord um bis zu gut 20 m und im östlichen Plangebiet um ca. 6 m an. Das Plangebiet selbst liegt bis zu 3 m oberhalb der Alte Straße und bis zu 13 m oberhalb der östlich verlaufenden Düsseldorfer Straße. Die Saarner Straße liegt zwischen knapp 2 m und bis zu 6 m oberhalb des unmittelbar angrenzenden Bereiches des südlichen Plangebietes, der Höhenunterschied wird im Plangebiet durch eine Böschung aufgefangen.

Die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung ist überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit zum Teil tiefen Gartenbereichen, südlich entlang der Straßburger Allee schließt Geschoßwohnungsbau an. Unmittelbar östlich der „Alte Straße“, beidseits der ebenfalls östlich gelegenen Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 223), schließen gewerbliche Nutzungen sowie der Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße mit einem Angebotsschwerpunkt bei kurzfristigen Bedarfen an. Dieses gewerblich geprägte Gebiet bildet eine Zäsur zu den weiter östlich gelegenen Saarner Ruhrauen mit ihrem hohen Natur-, Freizeit- und Erholungswert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes schirmt außerhalb des Plangebietes ein bewaldeter Grünzug die Wohnbebauung an der Alte Straße von den gewerblich genutzten Gebäuden beidseits der Düsseldorfer Straße ab. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit den jeweiligen Gartenbereichen sowie das stark begrünte Grundstück der ehemaligen Ibing-Brauerei mitsamt der Bauruine am Heuweg an.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße und somit der Ortskern des Ortsteils Saarn liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von gut 700 m, gemessen von der südlichen Plangebietsgrenze. Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der „Saarner Kuppe“, südlich des Plangebietes, als auch im Ortskern befinden sich Schulen und Kindergärten. Einzelhandelsangebote des kurzfristigen bzw. des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls abgedeckt. Die Mülheimer Innenstadt mit ihren Kultur- und Einzelhandelsangeboten ist in ca. 2,8 km Entfernung über die Düsseldorfer Straße, Kassenberg sowie Schloßbrücke zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen (Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen, Lübecker Straße und Saarner Straße im Süden sowie Alte Straße im Osten. Über die südlich angrenzende Saarner Straße ist das Plangebiet an das nordwestlich liegende überörtliche Verkehrsnetz (Auto-

bahnkreuz Kaiserberg), über die Straßburger Allee (Bundesstraße 223) / Kölner Straße (Bundesstraße 1) an das Autobahnkreuz Breitscheid angebunden.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien auf der Düsseldorfer Straße und auf der Saarner Straße an den ÖPNV angebunden. Über die Düsseldorfer Straße erfolgt Richtung Norden die Anbindung an den Mülheimer Hauptbahnhof mit seinen auch überregionalen Umsteigemöglichkeiten. Richtung Südosten erfolgt hierüber die Anbindung an die Kölner Straße mit den entsprechenden Umsteigemöglichkeiten über den Saarner Klostermarkt und die Mendener Brücke Richtung Mülheim-Oppspring sowie Richtung Ratingen. Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind für das Plangebiet die Haltestelle „Lindgens“ auf der Düsseldorfer Straße/ Kassenberg bzw. „Alte Straße“ auf der Düsseldorfer Straße/ Straßburger Allee. Mittels der Buslinie mit der Haltestelle „Nachbarsweg“ im Bereich Saarner Straße erfolgt die Anbindung des Plangebietes über die Saarner Kuppe Richtung Ratingen im Süden bzw. Richtung Broicher Mitte im Norden. Eine weitere Buslinie auf der Saarner Straße stellt einerseits die Verbindung zum Schulzentrum Saarn, andererseits zum Mülheimer Hafengebiet her. Die nächstgelegene Haltestelle „Schleswiger Straße“ befindet sich in einer Entfernung von gut 400 m von der südlichen Plangebietsgrenze.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in ca. 700 m Entfernung in Saarn am Saarnberg, südwestlich des Plangebietes gelegen sowie etwas weiter entfernt am Klostermarkt südöstlich des Plangebietes. In ebenfalls etwas weiterer Entfernung befinden sich zudem auf der Saarner Kuppe eine Gesamtschule und ein Berufskolleg. Kindertageseinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, sondern ebenfalls in ca. 1,3 km Entfernung in Saarn an der Viehgasse.

Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen; RFNP) übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im RFNP ist das Plangebiet auf Ebene des Flächennutzungsplanes vollständig als Wohnbaufläche dargestellt und regionalplanerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Ruhr Teil C (Blatt 21; Stand April 2018) ist das Plangebiet zeichnerisch als ASB festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte Sicherung der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der Alte Straße sowie der vorhandenen Straßenrandbebauung ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und lässt sich aus den bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP entwickeln.

2.2 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne

Für die Alte Straße besteht der Fluchtlinienplan Nr. 85, förmlich festgestellt am 11.05.1952. Für die Lübecker Straße, Oldenburger Straße und Bremer Straße existiert der Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 1, förmlich festgestellt am 06.02.1959. In der Hamburger Straße existiert der am 06.02.1959 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 2.

Der südliche Teil des Plangebietes, entlang der Saarner Straße, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Saarner Straße/ Saarnberg – O 9a“ mit Rechtskraft vom 30.04.1984. Dort wird ein allgemeines Wohngebiet (zwingend ein bzw. zwei Geschosse) sowie ein reines Wohngebiet mit zwingend sechsgeschossiger offener Bebauung festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ sind der Bebauungsplan „Saarner Straße/ Saarnberg – O 9a“ sowie die Fluchtlinienpläne nicht mehr anzuwenden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

2.3 Landschaftsplan

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

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Die unbebauten Grünflächen westlich der Alte Straße stellen überwiegend einen durchgehenden zusammenhängenden Grünzug dar. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden, der Baumbestand ist weithin sichtbar und ortsbildprägend. Die vorhandene Grünvernetzung ist in Zeiten intensiver Innenraumverdichtung von hoher ökologischer Bedeutung. Durch Stichstraßen von Alte Straße und Bremer Straße wurde der Grünzug in der Vergangenheit schon punktuell unterbrochen, weitere Hinterlandbebauung würden die Grünvernetzung gefährden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der umgebenden Straßen stellt sich als eine zum Teil sehr hochwertige, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen dar. Charakteristisch sind auch die teilweise sehr tiefen Grundstücke.

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfes ist zukünftig anzunehmen, dass die Ausschöpfung von Flächenpotenzialen für bauliche Entwicklungen auch für rückwärtige Grundstücksflächen angestrebt wird. Derzeit ist das Plangebiet überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bei der Prüfung solcher Anträge die Entscheidung über die Zulässigkeit für jeden Einzelfall im Grundsatz neu zu prüfen ist. Der Bebauungsplan soll die gewünschte städtebauliche Entwicklung eindeutig regeln und eine weitere Bebauung der Grünzüge einschränken, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes mit einer Straßenrandbebauung langfristig zu erhalten.

3.2 Ziele der Planung

Ziele der Planung sind daher:

- Erhalt der zusammenhängenden un bebauten Grünflächen westlich der Alte Straße,
- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße, Hamburger Straße und Emdener Straße sowie
- planungsrechtliche Sicherung einer Straßenrandbebauung parallel der Saarer Straße durch Festsetzung einer angemessen dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche zur Gewährleistung einer behutsamen Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Vorhandene Nachverdichtungspotentiale werden hierbei nicht grundsätzlich beschnitten. Es soll jedoch über die Festsetzung von überbaubaren Flächen der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

Hierzu ist beabsichtigt, die zusammenhängenden un bebauten Grünflächen sowie die Straßenrandbebauung jeweils planerisch zu sichern. Die Wohnbebauung soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Ob weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich möglicher Abgrabungen besteht, wird im weiteren Verfahren geprüft. Zudem werden auch gestalterische Festsetzungen, die der Erhaltung des offenen, grünen Siedlungscharakters dienen können, wie z.B. Dachgestaltung oder Begrünung der Vorgartenflächen, im weiteren Verfahren geprüft.

4. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf unbebaute, zusammenhängende Grünflächen im inneren Bereich des Plangebietes sowie um bereits bebaute Grundstücke entlang der umgebenden Straßen. Die Grünflächen sowie die vorhandene Straßenrandbebauung sollen jeweils planungsrechtlich gesichert werden, dies führt nicht zu einer wesentlichen Änderung des bestehenden Zulässigkeitsmaßstabes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ zu beurteilen sein.

Das Plangebiet ist bereits entlang der umgebenden Straßen – mit Ausnahme der Saarer Straße - überwiegend bebaut und vollständig erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungssysteme wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da die Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht durch diesen Bebauungsplan erstmalig begründet werden.

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan sichert in erster Linie den vorhandenen Grünzug im Innenbereich des Plangebietes westlich der Alte Straße als private Grünflächen sowie die vorhandene Straßenrandbebauung als reines Wohngebiet. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer Straßenrandbebauung auch parallel der Saarer Straße, derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Saarer Straße/ Saarnberg – O 9a“ geprüft. Ansonsten zielt er darauf ab, den Umfang der Nachverdichtungstätigkeiten zukünftig zu begrenzen. Mit der vorgesehenen Festsetzung der Art der Nutzung sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl soll die städtebauliche Entwicklung mit einer maßvollen Nachverdichtung und dem Schutz der Grünzüge gesteuert werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist über vorhandene Straßen und Leitungssysteme gewährleistet.

4.3 Entwässerungskonzept

Da die zusammenhängenden Grünflächen gesichert werden, das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und mit den Festsetzungen hauptsächlich der Gebäudebestand gesichert werden soll, ist voraussichtlich kein Entwässerungskonzept erforderlich. Der Nachweis der geordneten Entwässerung ist jeweils antragsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.4 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

Im Baugesetzbuch sind die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) als zentrale Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung verankert. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um dadurch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglichst zu verringern. Die Siedlungsentwicklung soll dabei vorrangig auf Flächen im Siedlungszusammenhang gerichtet werden (bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung), sodass Freiflächen im Außenbereich vor einer erstmaligen Inanspruchnahme geschützt werden und eine weitere Zersiedlung vermieden wird.

Der Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ dient der Sicherung der vorhandenen Grünvernetzung sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einer bestehenden, offenen Straßenrandbebauung. Da der Bebauungsplan kein erstmaliges Baurecht schafft, wird keine Inanspruchnahme von Freiraumflächen begründet. Somit steht der Bebauungsplan mit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang und wird den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht.

4.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dem Klimaschutz kommen dabei Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen bspw. bei der energetischen Versorgung sowie energetischen Gebäudegestaltung zugute. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wirken Maßnahmen zur Vorsorge vor Hitze und Trockenheit, Starkregen sowie Starkwind. Die konkreten Maßnahmen dieser Planung zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden nachfolgend dargelegt.

4.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

Aufgrund der Überplanung und Sicherung einer überwiegend bestehenden Straßenrandbebauung und der Vielzahl von Eigentümern ist es schwierig, die Minderung von Treibhausgasemissionen zu beeinflussen. Im weiteren Verfahren wird untersucht, welche Maßnahmen sich realisieren und festsetzen lassen.

4.5.2 Hitzevorsorge

Beim Plangebiet handelt es sich um ein stark durchgrüntes Wohngebiet mit einem großen zusammenhängenden Grünzug. Künftige Festsetzungen sollen diesen Gebietscharakter sichern. Dies trägt auch dazu bei, dass sich das Plangebiet nicht so stark aufheizt.

Da es die vorhandene Bebauung im Plangebiet überwiegend mit geneigten Dächern errichtet wurde muss im weiteren Verfahren untersucht werden, ob eine Dachbegrünung sinnvoll umsetzbar ist. Ggf. ist dies zumindest auf (neuen) Garagen möglich. Auch Festsetzungen hinsichtlich des Einsatzes von Photovoltaikanlagen müssen im Verfahren noch näher untersucht werden.

4.5.3 Starkregenvorsorge

Eine Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser muss für das Plangebiet noch untersucht werden.

4.5.4 Starkwindvorsorge

Da innerhalb des Plangebietes umfangreicher Baumbestand existiert sind mögliche Gefahren, die hiervon ausgehen können, im Verfahren zu berücksichtigen.

4.6 Gender Mainstreaming

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

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

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

5. Darstellung des Bauleitplanverfahrens, der Umweltprüfung/ Auswirkungen der Planung sowie von Planungsalternativen

5.1 Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Verfahrenserleichterungen des einfachen Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB finden keine Anwendung, da deren Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Nach dem Einleitungsbeschluss werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Es wird zudem zu prüfen sein, inwiefern Untersuchungen oder Gutachten erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sowie der ggf. erforderlichen Gutachten und Untersuchungen werden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Planbegründung und der Umweltbericht erstellt. Diese dienen als Planunterlagen für die anschließende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5.2 Umweltprüfung/ Auswirkungen der Planung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr legt dabei für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter).

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die genannten Schutzgüter zu prüfen sein und im Umweltbericht dargelegt. Die Ergebnisse ggf. erforderlicher Gutachten und Untersuchungen werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Mit dem Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ sollen die unbebauten zusammenhängenden Grünflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen ist auch aus klimatischer Sicht von hoher ökologischer Bedeutung. Durch eine evt. Nachverdichtung im Bereich der Straßenrandbebauung kann es ggf. zu einer entsprechend erhöhten Verkehrsbelastung sowie zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen kommen. Da das

Plangebiet im Straßenrandbereich jedoch bereits überwiegend bebaut ist und die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen durch diesen Bebauungsplan weitreichend geändert werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen (negativen) umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden.

5.3 Planungsalternativen

Als Planungsalternative ist die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass die Grünflächen innerhalb des Plangebietes erschlossen und im Rahmen der § 34 BauGB massiv nachverdichtet werden könnten.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von auch großen (Mehrfamilien-)Wohngebäuden zu einer Gefährdung der Grünvernetzung und somit zu einer Änderung des aufgelockerten, durchgrünten Gebietscharakters sowie ggf. zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der § 34 nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthält, kann dazu beigetragen werden, die zusammenhängende, in Privatbesitz befindlichen unbebauten Grünflächen zu sichern sowie die heutige stark durchgrünte Straßenrandbebauung auch langfristig erhalten zu können.