

## **Bebauungsplan**

### **„Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

## **Darlegungstext**

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	5
1.2.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets.....	5
1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld.....	5
1.2.3 Verkehrliche Anbindung.....	6
1.2.4 Technische Infrastruktur/ Entwässerung.....	6
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>7</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Regionalplan .....	7
2.2 Bebauungspläne .....	7
2.3 Landschaftsplan .....	8
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	10
3.2 Ziele der Planung.....	11
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>13</b>
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	13
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr .....	13
4.3 Grün- und Freiraumkonzept .....	14
4.4 Gender Mainstreaming .....	14
<b>5. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..</b>	<b>14</b>
6.1 Verfahren .....	14
6.2 Planungsalternativen.....	15
<b>Teil B: Entwurf zum Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung .....</b>	<b>17</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	18
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	22

<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>22</b>
2.1	Allgemeine Bestandsbeschreibung .....	22
2.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung .....	22
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	24
2.4	Schutzgut Boden/Fläche .....	27
2.5	Schutzgut Wasser .....	27
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	28
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	29
<b>3.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....</b>	<b>29</b>
<b>4.</b>	<b>Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>29</b>

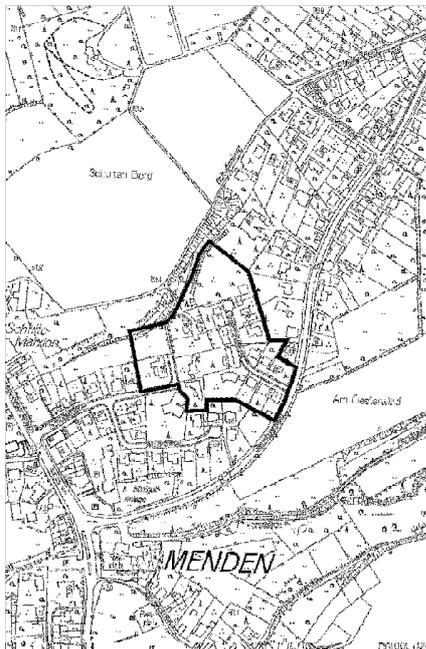
## **Teil A: Darlegungstext zum Bauungsplan**

### **1. Räumliche und strukturelle Situation**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Mülheimer Stadtgebietes und umfasst in der Gemarkung Menden, Flur 4 die Flurstücke 410, 441, 696, 725, 727, 728, 729, 739, 741 (teilweise), 753, 771, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 816, 820, 821, 855, 856, 860, 1049, 1050, 1069 (teilweise), 1128, 1187, 1213, 1214, 1215, 1218, 1222, 1225, 1335, 1336. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ umfasst mit einer Fläche von ca. 2,9 ha sowohl den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ als auch den östlichen Teilbereich des rechtswirksamen Bauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“. Er umfasst Grundstücke beidseits des östlichen Teilbereiches der Straße Schultenberg und des hiervon Richtung Norden abzweigenden öffentlichen Fuß- und Radweges sowie Richtung Osten die Bestandsbebauung beidseits der Straße Oesterwindweg. Im Norden wird das Plangebiet durch die Hausgärten der Bebauung nördlich des Oesterwindweges und unbebaute Grundstücke, im Osten durch die Straße Steinknappen und im Süden durch die privaten Hausgärten der Bebauung südlich des Oesterwindweges begrenzt. Die westliche Grenze bilden der private Hausgarten bzw. die unbebaute Fläche westlich des Schultenbergs sowie – nördlich anschließend – ein bewaldetes Siepental im Übergang zu großflächigen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Siepental bildet mit seinen stark bewaldeten Böschungsflächen eine markante Zäsur zwischen der besiedelten Fläche und der freien Landschaft.

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



## **1.2 Bestandsbeschreibung**

### **1.2.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst jeweils beidseits der Straßen Schultenberg und Oesterwindweg mit z.T. großzügig dimensionierten Wohngebäuden bebaute Grundstücke ebenso wie im jeweiligen Übergang zum Siepental unbebaute baumbestandene Grundstücksbereiche.

Die Bebauung im Bereich Schultenberg ist sowohl durch eine eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern als auch durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern geprägt. Im Bereich des Oesterwindweges ist eine heterogene ein- bis zweigeschossige Bebauung sowohl mit geneigten als auch mit Flachdächern vorzufinden.

Die Freiflächen nördlich der Sackgasse Oesterwindweg sind Bestandteil eines parkähnlichen Grundstücks, welches einer ehemaligen Untermervilla (Steinknappen 37a und 37b, nördlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bauleitplanverfahrens) zuzuordnen ist.

Im westlichen Plangebiet werden 4 Einfamilienhäuser mit jeweils 1-2 Wohneinheiten (WE) direkt vom Schultenberg erschlossen, ein weiteres Wohngebäude mit 1 WE grenzt unmittelbar an den öffentlichen Fuß- und Radweg und wird über diesen erschlossen. Im östlichen Geltungsbereich, beidseits der Straße Oesterwindweg, sind 13 Ein- und Zweifamilienhäuser mit insgesamt ca. 15 – 20 WE entstanden.

Die Topographie des Plangebietes ist sehr bewegt und steigt von West nach Ost teilweise deutlich an. Konkret bedeutet dies für den Bereich vom Schultenberg bis zur westlichen Grenze des Oesterwindweges einen Anstieg um maximal ca. 10 m. Östlich des Oesterwindweges bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze beträgt die Höhendifferenz ca. 1,5 m. Die Freiflächen entlang des Siepentales haben einen topographischen Versatz (von West nach Ost ansteigend) von ca. 6 m.

### **1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld**

Die unmittelbar östlich angrenzende Umgebung des Plangebietes ist westlich der Straße Steinknappen geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung mit z.T. großzügiger Grundstücksdimensionierung. Die Übergänge zum Siepental werden durch Garten- und Freiflächen gebildet. Das Siepental selbst ist als geschützter Landschaftsbestandteil Teil des Landschaftsschutzgebietes. Unmittelbar südlich und westlich des Plangebiets grenzt eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit teilweise ebenfalls großzügig dimensionierten Grundstückszuschnitten an.

Östlich der Straße Steinknappen, gegenüber der Einmündung Oesterwindweg, bilden großflächige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen den Übergang zum Naturschutzgebiet Forstbachtal (NSG 2.1.2.7).

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes zwischen Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie im Übergang zum Siepental bietet der Planbereich

einerseits eine besonders hohe Qualität als Wohnstandort, andererseits ist ein sensibler Umgang auch mit den speziellen Umwelt- und Freiraumbelangen erforderlich.

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 2 km in nördlicher Richtung. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet das Stadtteilzentrum Saarn in ca. 1 km Entfernung. Hier befinden sich Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur, wie z.B. Lebensmittelmärkte, Bäckerei, Apotheke, Drogerie, usw. Neben den bereits genannten Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet diverse Wassersporteinrichtungen (Kanu, Rudern). Bis zu einer Entfernung von 2 km befinden sich unter anderem mehrere Kindertagesstätten (z. B. ehem. Kasernengelände am Steinknappen), eine städtische Gemeinschaftsgrundschule (Klostermarkt), weiterführende Schulen (Gesamtschule Saarn, Gymnasium Luisenschule) sowie eine katholische und evangelische Kirche im Stadtteilzentrum Saarn.

### **1.2.3 Verkehrliche Anbindung**

Das westliche Plangebiet wird derzeit zum Teil durch die Anliegerstraße Schultenberg, zum Teil jedoch über einen hiervon abzweigenden öffentlichen Fuß- und Radweg (Schultenberg 33) erschlossen. Die äußere Erschließung dieses westlichen Plangebietes sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Mendener Straße (L 450).

Das östliche Plangebiet ist durch die reine Anliegerstraße Oesterwindweg, die in einem Wendehammer endet, erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Steinknappen (K 7).

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 151 auf der Mendener Straße (Richtung Mülheim Stadtmitte und Kettwig) gewährleistet. Die nächsten erreichbaren Haltestellen befinden sich an der Mendener Straße/ Steinknappen und an der Hahnenfähre.

### **1.2.4 Technische Infrastruktur/ Entwässerung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Leitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oesterwindweg – H 13“ wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein hydrogeologisches Gutachten überprüft. Danach kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf den Grundstücken generell nicht gefordert werden bzw. ist unverhältnismäßig. Auf die Versickerungspflicht gem. § 51a LWG (heute § 55 WHG) wurde daher damals verzichtet.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

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

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) sieht für das Plangebiet am Oesterwindweg „Wohnbauflächen / Allgemeine Siedlungsbereiche (W/ASB)“ vor. Im Entwurf des Regionalplans Ruhr wird das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ festgelegt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können somit aus der Darstellung des RFNP entwickelt werden.

### **2.2 Bebauungspläne**

Das Plangebiet umfasst im Norden, nördlich und östlich des Oesterwindweges, den Geltungsbereich des seit dem 30.06.1999 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“. Im Süden und Westen, südlich und westlich des Oesterwindweges, den unmittelbar angrenzenden Teilbereich des seit dem 15.05.1973 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie Grundstücksbereiche, welche durch keinen Bebauungsplan erfasst werden (Schultenberg 33).

Der Bebauungsplan „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ hatte das Ziel, in Übereinstimmung mit dem zu diesem Zeitpunkt rechtswirksamen Flächennutzungsplan neue Wohnbauflächen festzusetzen. „Unter Ausnutzung der Hanglage in der Nähe zur Ruhr“ sollten „die rechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Ein- und Zweifamilienhausbebauung geschaffen werden“. Es wurden Festsetzungen zu der Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. So wurde im Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese ist, mit Ausnahme der westlich des Oesterwindweges vorgesehenen Baufenster, eingeschossig. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die westlich des Oesterwindweges vorgesehenen Baufenster ist zweigeteilt: zum Oesterwindweg zwingend eingeschossig, Richtung Westen zwingend zweigeschossig. Weiterhin ist die überbaubare Grundstückfläche durch jeweils einzelne, mit Baugrenzen versehene Baufelder mit dazwischen festgesetzten Garagenflächen bestimmt. Die einzelnen Baufenster sind in der Regel 12 m tief und variieren in der Breite – großzügigere Einzelbreiten westlich des Oesterwindweges, kompaktere im restlichen Plangebiet. Einzelne gestalterische Festsetzungen z.B. zu Dachformen, Sockelgeschossen und zu der Unzulässigkeit von Kellergaragen runden die getroffenen Festsetzungen ab.

Der ursprünglich nördliche Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ wurde durch den ebenfalls rechtswirksamen Bebauungsplan

„Oesterwindweg – H 13“ überplant. Mit dessen Rechtskraft sind die ursprünglich bestehenden Festsetzungen in dem Bereich aufgehoben. Der Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ hatte zum Ziel, „das Wohngebiet am Oesterwindweg zu arrondieren und zugleich eine klare Begrenzung der Bebauung zur offenen Landschaft festzulegen“. Es sollte die Möglichkeit eröffnet werden, im Übergang zur freien Landschaft zusätzlichen Wohnraum innerhalb eines erschlossenen Wohnbereiches zu schaffen. Bestehende Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen sollten hierdurch besser ausgelastet werden. Es wurde ebenfalls ein WR mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer als Höchstgrenze festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (eingeschossig) sowie eine Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt. Die Grundflächenzahl sollte bewirken, dass die Grundstücke im Stadtrandbereich einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen und sich die künftige Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Hierzu sollte auch die Festsetzung beitragen, nach der die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels zweier großzügig dimensionierter Baufelder mit 20 m möglicher Bautiefe sowohl östlich des Oesterwindweges als auch nördlich des Wendehammers festgesetzt. Hier ragen sie z.T. komplett in einen sowohl zeichnerisch als auch textlich gekennzeichneten Bereich, innerhalb derer bei einer Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. So sind wegen möglicher äußerer Einwirkungen des nahen Waldes auf die zulässige Bebauung besondere baustatische Maßnahmen bei der Dachausbildung zur Sicherung der Bewohner gegen äußere Einwirkungen seitens des Waldes vorzusehen. Gebäudewände sind weiterhin für einen durch fallende Bäume, durch Windwurf ausgelöst, entstehenden Druck von mind. 5,0 t statisch zu sichern.

Abzweigend von der Wendeanlage des Oesterwindweges werden die überbaubaren Flächen durch eine festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getrennt. Einzelne Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie einzelne gestalterische Festsetzungen z.B. zu Dachformen und Grundstückseinfriedungen runden die getroffenen Festsetzungen ab. Festsetzungen bezüglich der Art der Niederschlagswasserbeseitigung wurden nicht getroffen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ sollen die Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben werden.

### **2.3 Landschaftsplan**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die Freifläche nördlich der Grundbesitzung Schultenberg 38 ist ein Bestandteil der im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr als Landschaftsschutzgebiet (L 2.2.2.12)

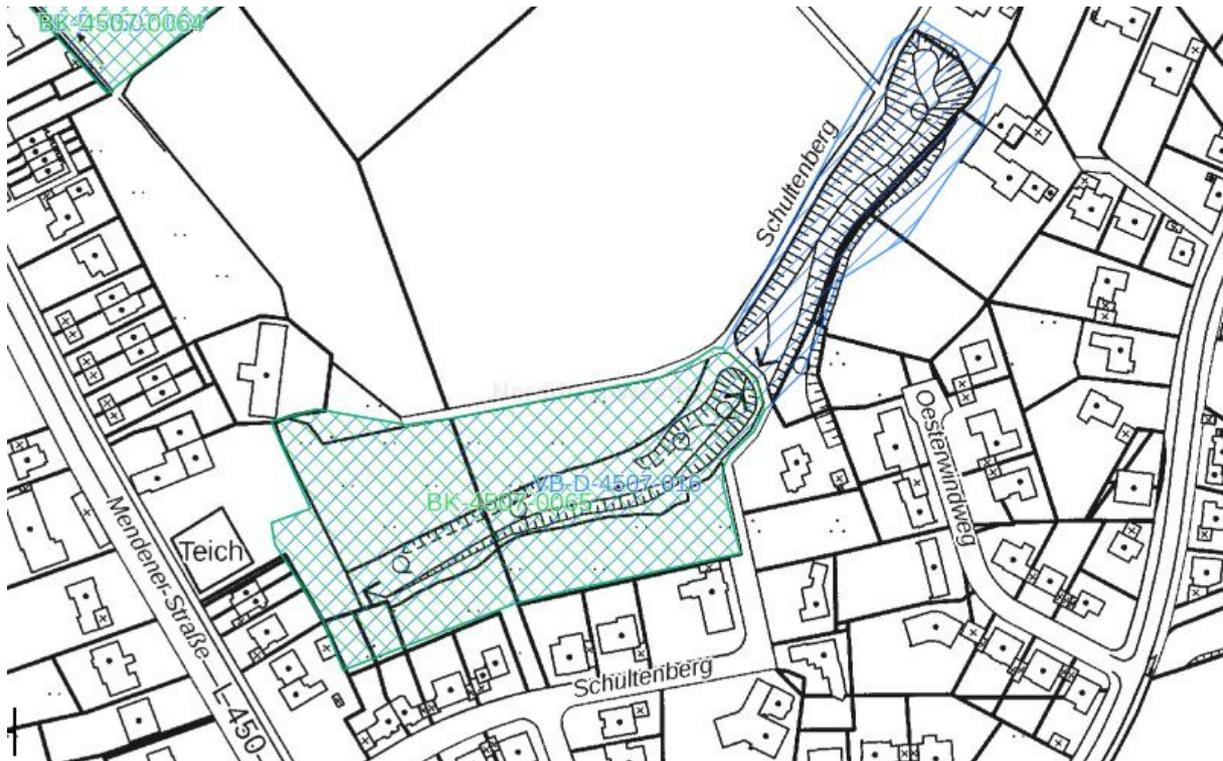
festgesetzten Fläche. Diese Flächen werden nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung im Landschaftsplan erfolgte zum Schutzzweck gemäß § 21 a), b) und c) Landesnaturschutzgesetz (LG, heute: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)), insbesondere

- zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter;
- zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsraumes als wichtigem Element für den lokalen Biotopverbund;
- wegen der Bedeutung des Landschaftsraumes mit seiner hohen strukturellen Vielfalt als Lebensraum für eine Vielzahl - zum Teil seltener oder gefährdeter Pflanzen, Tiere und Pflanzengesellschaften;
- zur Erhaltung des Landschaftsraumes für die siedlungsnaher Erholung im Ballungsraum;
- wegen der Bedeutung des Landschaftsraumes als Lebensraumerweiterung und Schutzzone zu den angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteilen "Bachtal am Schultenberg".

An das Plangebiet grenzt nordwestlich der im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr gem. § 23 LG (heute § 29 BNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.2.8 "Bachtal am Schultenberg" (Siepental) an. Die randlichen Flurstücke 410 (vollständig) und 441 (teilweise) des Plangebietes liegen innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB). Des Weiteren gehört zum Schutzbereich eines jeden GLB, die zu seiner Sicherung notwendige nähere Umgebung. Im Falle von Gehölzbeständen gehören zu diesem Schutzbereich jeweils die Fläche unter den Baumkronen (Traufbereich) und der Traufbereich der Sträucher. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des GLB oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Die allgemeinen Festsetzungen für GLB gem. 2.4.1 des Landschaftsplanes sowie die besonderen Festsetzungen für den GLB 2.4.2.8 sind zu berücksichtigen.

Entlang des Bachtals und auf Teilflächen der betrachteten Grundstücke erstreckt sich das vom Landesamt (LANUV NRW) kartierte und im Biotopkataster geführte Objekt VB-D-4507-016 mit besonderer Bedeutung (Stufe 2) für den Biotopverbund. Das Biotopverbundelement ist im Stadtökologischen Fachbeitrag der Stadt Mülheim (STÖB 2008) als Kernfläche 2. Ordnung im Biotopverbundsystem aufgenommen.



Der Gehölzbestand entlang des Siepentales ist als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen.

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

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

Wie bereits dargelegt hatten beide rechtswirksamen Bebauungspläne das Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Hierzu wurden u.a. Festsetzungen bezüglich der Überbaubarkeit sowie des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Die ursprüngliche Intention der Festsetzung einzelner, großzügig dimensionierter Baufenster für Einzelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser wurde durch die Überplanung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ durch den Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ geändert: Durch eine neue Dimensionierung der überbaubaren Flächen – nunmehr nicht mehr als einzelne Baufelder, sondern durch eine durchgehende Baugrenze östlich des Oesterwindwegs und zusätzliche Baufelder nördlich des Wendehammers – sollte eine moderarte Nachverdichtung sowie eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Diese sollten in offener, eingeschossiger Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern ausgeführt werden.

Bei der Erarbeitung beider Bebauungspläne wurden jedoch die letztendlichen Auswirkungen u.a. der alleinigen Festsetzung von Vollgeschossen bei einem topographisch so bewegten Gelände nicht in aller Konsequenz sowie unter heutigen fachlichen Aspekten bedacht. Ebenfalls wurde versäumt, die Zahl der maximal zulässigen

Wohneinheiten (WE) festzusetzen um das erklärte Ziel einer „Ein- und Zweifamilienhausbebauung“ planungsrechtlich zu sichern. Die Auswirkungen einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung einzelner Grundstücke auf die angrenzende Natur und Landschaft, auf den Waldbestand entlang des Siepentals sowie auf den Artenschutz wurden seinerseits nicht bzw. nicht ausreichend betrachtet.

Der Stadt Mülheim an der Ruhr liegen Bauanträge für Mehrfamilienhäuser für die bislang unbebauten Grundstücksbereiche nördlich der Wendemöglichkeit des Oesterwindweges sowie für ein Grundstück im westlichen Plangebiet (Schultenberg 33) vor.

Daher entsteht die Notwendigkeit, die ursprüngliche Planungsintention einer attraktiven Ein- und Zweifamilienhausbebauung planungsrechtlich angemessen zu konkretisieren und die Bebaubarkeit der Grundstücke auch unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange eindeutig zu regeln. Die Lage am Quartiersrand sowie die bewegte Topographie erfordern dabei eine besondere Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Stadtgestaltung sowie der Umweltbelange.

### **3.2 Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung durch Festsetzung einer maximalen Zahl der WE (max. 2 WE/ Wohngebäude)
- Planungsrechtliche Sicherung eines locker bebauten und stark durchgrüntes Reinen Wohngebietes durch Festsetzung einer angemessen dimensionierten, niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung geeigneter Begrünungsmaßnahmen für Frei- und Vorgartenflächen
- Planungsrechtliche Sicherung der Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für einzelne Gebäude zur Gewährleistung einer offenen Bebauung
- Planungsrechtliche Sicherung einer homogenen städtebaulichen Gestaltung durch Festsetzung einer der Umgebungsbebauung sowie dem Landschaftsbild angemessenen maximalen Gebäudehöhe über NHN
- Planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen/ Sicherung eines Waldabstands im Übergang zum Siepental durch Neuordnung bestehender Baurechte
- Planungsrechtliche Sicherung einer erweiterten öffentlichen Erschließung im westlichen Plangebiet (bisher: öffentlicher Fuß- und Radweg)

- Städtebauliche Ordnung der bisher nicht durch Bebauungspläne geordneten Bereiche zum Schutz des Siepentals und des Landschaftsschutzgebietes vor heranrückender Bebauung.

Zur Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntem Ein- und Zweifamilienhausgebietes in Form von Einzelhäusern ist das Ziel dieses Bebauungsplans, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zu konkretisieren und aktuellen Erkenntnissen anzupassen:

Die ursprüngliche Intention einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung wurde nicht über entsprechende Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen gesichert. Daher ist ein zentrales Ziel dieses Bebauungsplans die Festsetzung einer Begrenzung von Wohneinheiten pro Wohngebäude. Durch eine Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nicht zulässig ist und der bestehende Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, auch bei zukünftigen Neubauten erhalten bleibt.

Aufgrund der z.T. bewegten Topographie eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Geschossigkeit an einigen Stellen die Möglichkeit, zusätzlich zu den planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen weitere Souterrain- oder Staffelgeschosse zu errichten. Mangels einer Höhenbegrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan besteht die Gefahr, dass solche Gebäude nicht mehr dem ursprünglich gewollten, der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulich homogenen Erscheinungsbild entsprechen. Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen sollen hier konkrete Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden.

Die Baufelder der rechtskräftigen Bebauungspläne reichen teilweise nah an das geschützte Siepenttal und die dortigen Waldbestände heran. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sollen daher die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie den Artenschutz geprüft werden. In diesem Zusammenhang sollen die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Stellung der Gebäude und zum zulässigen Versiegelungsgrad überarbeitet werden.

Im westlichen Plangebiet soll die Erschließung für das Grundstück Schultenberg 33 über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche eindeutig planungsrechtlich geregelt werden.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept**

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ ursprünglich vollzogene Festsetzung nur einzelner, großzügig dimensionierter Baufenster für reine Wohngebäude als Einzelhäuser soll insgesamt wieder aufgenommen werden. Diese Baufenster sollen im laufenden Bauleitplanverfahren für das komplette Plangebiet so dimensioniert werden, dass dort jeweils nur ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden kann. Die Zahl der Wohneinheiten(WE)/Wohngebäude soll auf maximal 2 WE/Wohngebäude beschränkt werden. Dies soll dazu beitragen, eine attraktive Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln. Eine derzeit mögliche Entwicklung mit einer Mehrfamilienhausbebauung ist in diesem städtebaulich und naturschutzrechtlich sensiblen Bereich nicht erwünscht und würde nicht der Planungsintention, der Errichtung von attraktiven Ein- und Zweifamilienhäusern im Übergang zur freien Landschaft, entsprechen.

Weiterhin soll entsprechend der Zielsetzung der Sicherung eines geringen Versiegelungsgrades auch im laufenden Bebauungsplanverfahren eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden. Diese Festsetzung soll durch weitergehende Begrünungsmaßnahmen privater Frei- und Vorgartenflächen unterstützt werden. Aufgrund der bewegten Topographie soll das Maß der baulichen Nutzung nicht nur über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sondern zusätzlich über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über NHN beschränkt werden. Wie bereits dargelegt, eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben allein durch die Zahl der zu errichtenden Vollgeschosse z.B. die Möglichkeit, Gebäude mit Souterrain-, Voll- und Staffelgeschossen zu errichten. Diese würden jedoch nicht dem gewollten, der Lage im Stadtgebiet sowie dem Landschaftsbild angemessenen städtebaulichen Erscheinungsbild entsprechen.

### **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Im westlichen Plangebiet soll die öffentliche Erschließung durch die Straße Schultenberg um ein Teilstück des derzeit hiervon abzweigenden Fuß- und Radwegs erweitert werden. Somit soll die Erschließung des derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes liegenden Grundstücksbereiches planungsrechtlich gesichert werden. Ansonsten bleiben die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur (Verkehrs-)Erschließung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ unverändert. Entsprechend der derzeitigen Situation soll die private Stellplatzverpflichtung innerhalb der überbaubaren bzw. dafür festgesetzten Flächen erfüllt werden.

### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Durch die Festsetzung z.B. privater Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen im Übergang zum Siepental soll der besonderen ökologischen und städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden.

### **4.4 Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming ist die 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 Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

## **5. Städtebauliche Kenndaten**

Plangebiet	Ca. 2,9 ha
Reines Wohngebiet	2,50 ha
Öffentliche Erschließung	0,22 ha
Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)	0,18 ha

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

### **6.1 Verfahren**

Zur planungsrechtlichen Konkretisierung bestehender Festsetzungen besteht insbesondere unter Beachtung gestalterischer und naturschutzfachlicher Belange das Erfordernis, die mögliche Bebaubarkeit sowie die Sicherung von Freiflächen städtebaulich eindeutig zu regeln. Des Weiteren sollen die bereits bebauten Bauungsstrukturen

östlich und westlich des Schultenbergs sowie des Oesterwindweges insbesondere im Hinblick auf mögliche Gebäudehöhen, Zahl der maximalen Wohneinheiten sowie dem unter Umweltaspekten verträglichem Versiegelungsgrad überprüft und nach heutigen Erkenntnissen und Vorgaben planungsrechtlich gesichert werden. Neue Bebauungsstrukturen sollen dem angepasst werden. In diesem Zusammenhang soll auch die öffentliche Erschließung sowie die Bebaubarkeit des westlichen Plangebiets (insbesondere Schultenberg 33) eindeutig planungsrechtlich geregelt werden.

Hierzu sollen die rechtswirksamen Bebauungspläne „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ und „Oesterwindweg – H 13“ durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überplant und derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes liegende Grundstücksbereiche einbezogen werden.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

## **6.2 Planungsalternativen**

Die Zielsetzung einer aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Übergang zur freien Landschaft, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ gerade im Hinblick auf das an das Plangebiet direkt angrenzende Siepental als landschaftsgeschützter Bestandteil und dem vorhandenen Waldbestand eindeutig konkretisiert werden. Die Freifläche nördlich der Grundbesitzung Schultenberg 38 ist zudem als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt und wird nachrichtlich als solches in den Bebauungsplan übernommen. Die Grundbesitzungen Schultenberg 35 und 37 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bedürfen aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum v. g. Landschaftsschutzgebiet und dem Siepental als landschaftsgeschützter Bestandteil ebenfalls einer besonderen Betrachtung unter naturschutzrechtlichen Aspekten.

Die gewählte planungsrechtliche Konkretisierung bestehender Festsetzungen würde bei Umsetzung aber auch bedeuten, dass bereits bestehende Bebauungsstrukturen neu betrachtet werden. Sofern die Bestandsbebauung entsprechend bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, ergibt sich für die jeweiligen Eigentümer im Bestand zunächst keine Änderung. Das aktualisierte Planungsrecht würde erst bei bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Veränderungen zum Tragen kommen. Eventuell damit einhergehende wirtschaftliche Einschränkungen der Eigentümer sind dem Erreichen der Planungsziele des laufenden Bauleitplanverfahrens (u.a. positives städtebauliches Erscheinungsbild, angestrebter Gewinn für Natur und Landschaft) im Rahmen der Abwägung im weiteren Verfahren gegenüber zu stellen. Dies zieht auch die Betrachtung bisher unbebauter Grundstücksbereiche sowie zu sichernde Freiflächen mit ein.

Im Gegenzug wäre auch ein Beibehalten der derzeitigen planungsrechtlichen Situation denkbar. Diese könnte jedoch zu städtebaulich und naturschutzrechtlich unerwünschten Verdichtungen z.B. in Form von Mehrfamilienhäusern oder einer überhöhten (Neu-)

Bebauung führen. Die damals getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oesterwindweg - H 13“ werden dem vorhandenen Natur- und Landschaftsbild aus heutiger Sicht nicht mehr gerecht und lassen einen zu großen Spielraum für eine Bebauung zu, die nicht mit den derzeitigen Natur- und Umweltbelangen in Einklang zu bringen ist. Dieser Planungsvariante soll daher nicht der Vorzug gegeben werden. Weitergehende Planungsalternativen sind nicht erkennbar.

## **Teil B: Entwurf zum Umweltbericht**

### **1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a 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 (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Mülheimer Stadtgebietes und umfasst in der Gemarkung Menden, Flur 4 die Flurstücke 410, 441, 696, 725, 727, 728, 729, 739, 741 (teilweise), 753, 771, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 816, 820, 821, 855, 856, 860, 1049, 1050, 1069 (teilweise), 1128, 1187, 1213, 1214, 1215, 1218, 1222, 1225, 1335, 1336. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Grundstücke beidseits des östlichen Teilbereiches der Straße Schultenberg und des hiervon Richtung Norden abzweigenden öffentlichen Fuß- und Radweges sowie Richtung Osten die Bestandsbebauung beidseits der Straße Oesterwindweg. Die unbebauten Grundstücke zwischen dem Wendehammer am Oesterwindweg, dem Siepental und dem Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes bilden den nordwestlichen Abschluss des Plangebietes. Das Siepental bildet mit seinen stark bewaldeten Böschungsflächen eine markante Zäsur zwischen der besiedelten Fläche und der freien Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung eines locker bebauten und stark durchgrüntem Reinen Wohngebietes durch Festsetzung einer angemessen dimensionierten, niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung geeigneter Begrünungsmaßnahmen für Frei- und Vorgartenflächen

- Planungsrechtliche Sicherung der Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für einzelne Gebäude zur Gewährleistung einer offenen Bebauung
- Planungsrechtliche Sicherung einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung durch Festsetzung einer maximalen Zahl der WE (max. 2 WE/ Wohngebäude)
- Planungsrechtliche Sicherung einer homogenen städtebaulichen Gestaltung durch Festsetzung einer der Umgebungsbebauung sowie dem Landschaftsbild angemessenen maximalen Gebäudehöhe über NHN
- Planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen/ Sicherung eines Waldabstands im Übergang zum Siepentäl durch Neuordnung bestehender Baurechte
- Planungsrechtliche Sicherung einer erweiterten öffentlichen Erschließung im westlichen Plangebiet (bisher: öffentlicher Fuß- und Radweg)
- Städtebauliche Ordnung der bisher nicht durch Bebauungspläne geordneten Bereiche zum Schutz des Siepentals vor heranrückender Bebauung.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

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

Die in den Fachgesetzen getroffenen Zielaussagen, welche im Rahmen der Bauleitplanung zugrunde gelegt wurden, werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
<b>Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung</b>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010

	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018  Lärmtechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der für März 2006 geplanten Änderungen der An- und Abflugrouten des Flughafens Düsseldorf International über dem Mülheimer Stadtgebiet, Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GFL), Januar 2006
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
	Freizeitlärmerlass (RdErl, des Ministeriums für Umwelt u. Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) vom 23.10.2006	Schutz der Bevölkerung vor Freizeitlärm	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-III-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	Informationen der Unteren Immissionsschutzbehörde bezügl. Störanfälliger Betriebe
	KrWG	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfälle	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
<b>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt</b>	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes	

		<p>einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)</li> <li>- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NARURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG-</li> </ul>	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Landschaft</b>	BNatSchG  LNatSchG NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
<b>Boden/ Fläche</b>	Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	<p>Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;</li> </ul> <p>Schutz des Bodens/Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</p> <p>Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>	<p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung</p> <p>Altlastenkataster</p> <p>Karte der schutzwürdigen Böden</p>

	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung  Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010  Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)  KrWG	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.  Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen  s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung  Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF)  Gewässerzustandsbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr  Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Luft</b>	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
<b>Klima</b>	BNatSchG  LNatSchG NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	Denkmalverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr

	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	

### **1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange**

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden im Rahmen des Planverfahrens z.B. durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen berücksichtigt. Diese werden u.a. im Landschaftspflegerischen Begleitplan, auf Grundlage der Artenschutzprüfung sowie unter Kenntnis der weiteren Fachgutachten und Planung festgelegt. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die notwendigen Gutachten beauftragt und ihre Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im südöstlichen Mülheimer Stadtgebiet und umfasst neben mit Einzelhäusern bebaute Grundstücke mit z.T. großzügigen Gartenbereichen auch derzeit nicht bebaute Grundstücksbereiche überwiegend innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne. Die Topographie des Plangebietes ist sehr bewegt und steigt von West nach Ost teilweise deutlich an. Konkret bedeutet es für den Bereich vom Schultenberg bis zur westlichen Grenze des Oesterwindweges einen Anstieg um maximal ca. 10 m. Östlich des Oesterwindweges bis zur Plangebietsgrenze beträgt die Höhendifferenz ca. 1,5 m. Die Freiflächen entlang des Siepentes haben einen topographischen Versatz (von West nach Ost ansteigend) von ca. 6 m.

### **2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung**

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung werden im weiteren Verfahrensverlauf die Aspekte Verkehrslärm, Fluglärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

### Straßenverkehr

Die wesentliche Lärmquelle sind die Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr im städtischen Vorbehaltsnetz auf dem Steinknappen (K7). Im Rahmen der Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie der III-Stufe wurde für den Steinknappen eine Verkehrsbelastung von 4.100 Kfz/d angenommen. Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau am Knoten Mendener Straße/Steinknappen (2011). Für den als Sackgasse ausgeprägten Oesterwindweg der ausschließlich der inneren Erschließung bzw. dem Anliegerverkehr dient, liegen keine Verkehrsdaten vor. Das gesamte Plangebiet liegt demnach unterhalb der Kartierungsgrenze von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. 50 dB(A) für den LNight. Für die Wohngebäude im Bestand im Bereich des Oesterwindweges wurden auf dieser Basis aktuell maximale Fassadenpegel LDEN um die 45 dB(A) und für den LNight um die 37 dB(A) ermittelt. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (50dB (A) tags/40dB (A) nachts) eingehalten werden und keine erhöhten Anforderungen bezogen auf den passiven Schallschutz zu erwarten sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Verkehrsbelastung des Steinknappen durch eine aktuelle Verkehrszählung zu überprüfen und bei Bedarf ggf. eine Anpassung der Aussagen zur Straßenverkehrslärmbelastung vorzunehmen.

### Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS. Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von  $\geq 35$  dB(A) bis  $\leq 40$  dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor. Das

Plangebiet liegt zudem nur 250m westlich der Platzrunde des Flughafens Essen/ Mülheim. Eine Platzrunde ist grundsätzlich nicht verbindlich. Sie ist eine Soll-Vorschrift. Nach den im Rahmen der EU-Umgebungslärmkartierung durchgeführten Berechnungen liegen die aus dem Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. innerhalb der Isophone von >45 bis ≤ 50 dB(A).

#### Energie

Gemäß § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sollen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind dann im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Störanfällige Betriebe

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

#### Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet.

#### Erholung und Regeneration

Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang des Siepentals ein Fuß und Radweg, der zu Erholungszwecken genutzt wird und somit eine hohe Bedeutung für die Erholungs- oder Regenerationsfunktion besitzt. Östlich des Steinknappen und somit östlich des Plangebiets bilden großflächige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen den Übergang zum Naturschutzgebiet Forstbachtal (NSG 2.1.2.7) mit seinen Naherholungsmöglichkeiten.

### **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die Freifläche nördlich der Grundbesitzung Schultenberg 38 ist ein Bestandteil der im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr als Landschaftsschutzgebiet (L 2.2.2.12) festgesetzten Fläche. Diese Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

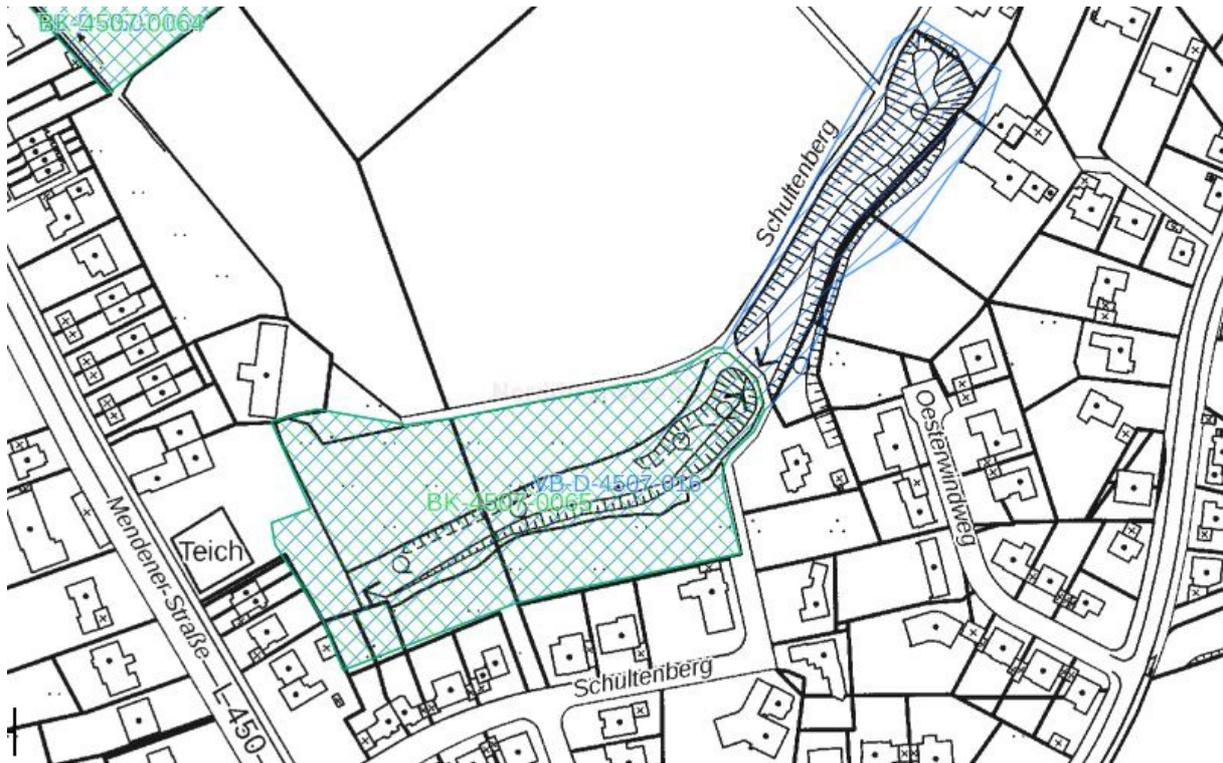
Die Festsetzung erfolgte zum Schutzzweck gemäß § 21 a), b) und c) Landesnaturschutzgesetz (heute BNatSchG), insbesondere

- zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter;

- zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsraumes als wichtigem Element für den lokalen Biotopverbund;
- wegen der Bedeutung des Landschaftsraumes mit seiner hohen strukturellen Vielfalt als Lebensraum für eine Vielzahl - zum Teil seltener oder gefährdeter Pflanzen, Tiere und Pflanzengesellschaften;
- zur Erhaltung des Landschaftsraumes für die siedlungsnahe Erholung im Ballungsraum;
- wegen der Bedeutung des Landschaftsraumes als Lebensraumerweiterung und Schutzzone zu den angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteilen "Bachtal am Schultenberg"

An das Plangebiet grenzt nordwestlich der im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr gem. § 23 LG (heute § 29 BNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.2.8 "Bachtal am Schultenberg" (Siepental) an. Die randlichen Flurstücke 410 (vollständig) und 441 (teilweise) des Plangebietes liegen innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB). Des Weiteren gehört zum Schutzbereich eines jeden GLB, die zu seiner Sicherung notwendige nähere Umgebung. Im Falle von Gehölzbeständen gehören zu diesem Schutzbereich jeweils die Fläche unter den Baumkronen (Traufbereich) und der Traufbereich der Sträucher. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des GLB oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Die allgemeinen Festsetzungen für GLB gem. 2.4.1 des Landschaftsplanes sowie die besonderen Festsetzungen für den GLB 2.4.2.8 sind zu berücksichtigen.

Entlang des Bachtals und auf Teilflächen der betrachteten Grundstücke erstreckt sich das vom Landesamt (LANUV NRW) kartierte und im Biotopkataster geführte Objekt VB-D-4507-016 mit besonderer Bedeutung (Stufe 2) für den Biotopverbund. Das Biotopverbundelement ist im Stadtökologischen Fachbeitrag der Stadt Mülheim (STÖB 2008) als Kernfläche 2. Ordnung im Biotopverbundsystem aufgenommen.



Der Gehölzbestand entlang des Siepentaales ist als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Bereich ist im laufenden Bauleitplanverfahren zu beachten. Weitergehende Maßnahmen z.B. für einen effektiven Schutz dieser Fläche sind im weiteren Verfahren zu entwickeln und festzusetzen. Der in diesem Plan festgesetzte Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück sowie die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls im aktuellen Bebauungsplanverfahren zu beachten.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen, der die veränderten Belange im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufbereitet. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind darzustellen und in das weitere Verfahren einzubringen.

Darüber hinaus ist eine Artenschutzprüfung (ASP) erforderlich, die den Anforderungen der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG(V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren“ (MUNLV 15.09.2010) und der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 entspricht.

### Orts- und Landschaftsbild

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude mit überwiegend maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude als Einzelhäuser vorhanden. Diese Wohngebäude befinden sich innerhalb z.T. großzügig dimensionierter Gartenbereiche. Als Dachform finden sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer ihre Verwendung. Die städtebaulich sensiblen Übergänge zu dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siepentals einschließlich des Waldbestandes und des teilweise im Plangebiet befindlichen Landschaftsschutzgebietes (siehe auch Pkt. 2.3 des Entwurfes des Umweltberichtes) werden innerhalb des Plangebietes derzeit durch Garten- und Freiflächen gebildet.

Unter Ausnutzung der derzeitigen planungsrechtlichen Gegebenheiten (maximale Zahl der Vollgeschosse/ teilweise zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse) ist aufgrund der teilweise sehr bewegten Topographie im Hinblick auf die Gebäudehöhen ein sehr heterogenes Erscheinungsbild entstanden. Die privaten Stellplätze sind auf jeweils eigenem Grundstück in der Regel in Garagen, vereinzelt jedoch auch im kompletten Vorgartenbereich angeordnet.

## **2.4 Schutzgut Boden/Fläche**

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Einträge im Altlastenkataster vor.

### Schutzwürdige Böden

Im Plangebiet stehen nach den Angaben in der geologischen Karte des geologischen Dienstes (1: 25.000) Lösslehme auf Sand- und Tonsteinen des Karbons an. In der Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes (1:50.000) handelt es sich um Parabraunerden, die durch eine besondere Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet sind.

Im Hinblick auf eine umfangreiche Versiegelung im Rahmen der geplanten Bebauung und einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich sind daher zunächst Bodenuntersuchungen durchzuführen um festzustellen, in welchem Ausmaß schutzwürdige Böden betroffen sind.

### Fläche

Derzeit ist eine Fläche von ca. 1,1 ha versiegelt (Bebauung, Fläche für Stellplätze/ Garagen, Erschließung) und ca. 1,8 ha nicht versiegelt.

Entsprechend der Festsetzungen der zugrunde liegenden rechtswirksamen Bebauungspläne dürften hiervon ca. 0,12 ha neu versiegelt werden.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt der im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an

der Ruhr gem. § 23 LG (heute § 29 BNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.2.8 "Bachtal am Schultenberg" (Siepental) an (Bachlauf Schulte-Marxloh).

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche von Schutzgebieten zur Wassergewinnung.

#### Grundwasser

Informationen zum Grundwasser werden im weiteren Verfahrensverlauf durch ein hydrogeologisches Gutachten ermittelt und geprüft.

#### Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Die Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens werden im weiteren Verfahren durch ein hydrogeologisches Gutachten ermittelt und geprüft.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Frühere Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen im Verfahrensverlauf erneut gutachterlich geprüft und ausgewertet werden.

#### Abwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird derzeit über die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindliche Kanalisation abgeleitet.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhaltplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen des Luftreinhaltplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhaltplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009) für Abschnitte des Straßennetzes im Umfeld des Plangebietes (Steinknappen) keine kritischen Belastungen in Bezug auf die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub auf.

#### Klima

Laut Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2018 ist das Plangebiet durch die Klimatope „Freiland- und Vorstadtklima“ geprägt. Durchgrünte und locker bebaute Siedlungsstrukturen sowie großflächige Frischluft- und Kaltluftproduktionsgebiete sind vorherrschend. Der Topografie folgend und ausgehend von den weiträumigen Freiflächen des Ruhrtals wird eine Kaltluftdynamik ausgelöst, die in Richtung Ruhr abfließt.

Die Freiflächen im Plangebiet werden in der Klimaanalyse mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung bewertet. Die hohen Kaltluftvolumenströme sorgen

einerseits in der angrenzenden Bebauung für eine klimatische Entlastung, andererseits wird die Kaltluft über die Ruhr als Luftleitbahn bis in die Mülheimer Innenstadt transportiert.

Die Planungshinweise kennzeichnen das Plangebiet als Bereich, in dem eine weitere Bebauung mit maßvoller Verdichtung bei Beachtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen möglich ist.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## **3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im weiteren Verfahrensverlauf können erst auf Grundlage der in den Fachgutachten gewonnenen Erkenntnisse die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern benannt werden.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Im weiteren Verfahren werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans die veränderten Belange im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufbereitet. Zudem werden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff festgelegt. Anhand der vorliegenden Unterlagen wird dann ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Weiterhin ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich.

Im Hinblick auf eine umfangreiche Versiegelung im Rahmen der geplanten Bebauung und einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich sind Bodenuntersuchungen durchzuführen um festzustellen, in welchem Ausmaß schutzwürdige Böden betroffen sind.

Weiter erforderlich ist eine Verkehrserhebung am Steinknappen sowie ggfls eine Lärmschutzuntersuchung. Bezüglich der letztendlichen Klärung der Niederschlagsentwässerung ist zudem ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich.

Die Ergebnisse des LBP, der ASP, des hydrogeologischen Gutachtens, der Untersuchung der schutzwürdigen Böden, der Verkehrserhebung sowie der ggfls. erforderlichen Lärmschutzuntersuchung sowie in den Gutachten benannte Maßnahmen zur Vermeidung,

Minimierung und zum Ausgleich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und umzusetzen.