

Bebauungsplan

„Hammerstein/ Uhlenhorstweg/ Großenbaumer Straße – K 21“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

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 Plangebietes	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan	5
2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan	5
2.3 Landschaftsplan	6
2.4 Sonstige Planungen	6
3. Anlass und Ziel der Planung	6
3.1 Anlass zur Planaufstellung	6
3.2 Ziele der Planung.....	7
3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	8
3.4 Gender Mainstreaming	8
4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen	9
4.1 Verfahren	9
4.2 Umweltprüfung.....	9
4.3 Planungsalternativen.....	10

in der Gemarkung Broich, Flur 17

- die Flurstücke 183, 192, 193, 198, 199, 255, 264, 265, 282-285, 298-300, 305, 311, 312, 339-346
- teilweise die Flurstücke 160, 171, 191, 208, 247, 248, 254, 263, 266, 268, 270, 274-276, 278, 296, 302-304, 317

in der Gemarkung Broich, Flur 25

- Flurstücke 54 und 38,
- teilweise die Flurstücke 47, 50, 60, 61, 71 und 72

in der Gemarkung Broich, Flur 24

- Flurstück 98,
- teilweise die Flurstücke 108, 146 und 147

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohngebiet, das aufgrund der großzügigen Grundstücke und des prägnanten Baumbestandes einen aufgelockerten und stark durchgrüntem Charakter aufweist. Die vorhandene Wohnbebauung besteht ganz überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Siedlungszusammenhang des Stadtteils Saarn an, der durch Einzel- und Doppelhäuser sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Das Plangebiet bildet daher einen Übergang von stark baulich genutzten Flächen zu den angrenzenden Waldgebieten.

Das Plangebiet wird durch die namensgebenden Straßen Hammerstein, Uhlenhorstweg und Großenbaumer Straße sowie die Straße Schengerholz und den Fußweg Hasensteig erschlossen. Über den Uhlenhorstweg und die Großenbaumer Straße ist das Plangebiet Richtung Osten und Süden an die Stadtteile Broich und Saarn sowie die Mülheimer Innenstadt angebunden, Richtung Westen ist das Duisburger Stadtgebiet sowie das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 3 und BAB 40) zu erreichen.

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind die Haltestellen „Waldschlößchen“ und „Uhlenhorst“ der Straßenbahnlinie 102, die eine Verbindung über die Innenstadt hinaus bis nach Dümpten darstellt.

Die nächsten Schulen befinden sich im Norden am Strippchens Hof (Grundschule am Krähenbüschken), im Osten am Saarnberg (Grundschule am Saarnberg) und im Südosten am Elsenborner Weg (Grundschule am Oemberg) sowie an der Lehnerstraße (Gesamtschule Saarn und Berufskolleg Lehnerstraße). Einrichtungen der Kindertagesbetreuung befinden sich an der Waldbleeke und am Nachbarsweg.

Es bestehen keine Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die nächstgelegenen Versorgungsstandorte liegen im Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße (ca. 1,4 km), Stadtteilzentrum Luxemburger Allee und Stadtteilzentrum Prinzess-Luise-Straße (beide ca. 1,8 km).

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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im RFNP ist das Plangebiet komplett auf regionalplanerischer Ebene zeichnerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Teilbereich am Uhlenhorstweg wird im nördlichen Bereich zudem als Einzugsgebiet für Grundwasser- und Gewässerschutz (Zone IIIB) dargestellt.

Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand April 2018) ist die östliche Teilfläche an der Großenbaumer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt, die westliche Teilfläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich.

2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Das Plangebiet erstreckt sich über den südlichen Teilbereich des Bereichs II und komplett über den Teilbereich III der Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“ (in Kraft getreten am 15.03.2017). Als Abgrenzungssatzung gibt sie gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB – rein deklaratorisch – den tatsächlichen Grenzverlauf zwischen Innen- und Außenbereich wieder. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit im überwiegenden Satzungsgebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Bereich der Straße Schengerholz und des Hasensteigs besteht der am 15.08.1952 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan mit der Bezeichnung „Schengerholz Nr. 125“.

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Hammerstein/ Uhlenhorstweg/ Großenbaumer Straße – K 21“ werden die Abgrenzungssatzung sowie die Fluchtlinien aufgehoben, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird sich zukünftig gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen (weiterhin) nach den Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB ergeben.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr, allerdings grenzt dieser in Teilbereichen unmittelbar an.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an den geschützten Landschaftsbestandteil (4.2.6 Hangquellen des Bummelbaches). Zudem befinden sich südlich und westlich des Plangebietes Rotbuchen, die als Naturdenkmale (2.3.2.17 und 2.3.2.18) geschützt sind.

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

Das bestehende Wohngebiet weist aufgrund der überwiegend sehr großzügigen Grundstücke weitreichende Potentiale zur Nachverdichtung beispielsweise durch Abriss und Neubau von Mehrfamilienhäusern auf.

Die Nachverdichtung geht in der Regel mit der Errichtung zusätzlicher oder erheblich größerer Gebäude sowie einer steigenden Anzahl an Wohneinheiten einher. Durch eine zunehmende Bebauung und insbesondere die vermehrte Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet wäre eine Veränderung des bislang ganz überwiegend mit Einfamilienhäusern locker bebauten und stark durchgrüntem Gebietscharakters zu befürchten.

Eine steigende Anzahl der Wohnungen würde zudem zu einem wachsenden Verkehrsaufkommen sowie einem erhöhten Parkdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen führen. Weder die Erschließungsstraßen mit ihrer geringen Ausbaubreite noch die übrige technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind in ihrer Ausgestaltung sowie Dimensionierung auf einen übermäßigen Anstieg der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im Plangebiet ausgerichtet. Die Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Verkehre bzw. Wohneinheiten sind begrenzt, sodass bei einem übermäßigen Anstieg von Wohn- und Nutzungseinheiten mit Überlastungen im bestehenden Straßennetz sowie in den übrigen Ver- und Entsorgungssystemen zu rechnen wäre.

3.2 Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund bestehender Nachverdichtungspotentiale wird beabsichtigt, den locker bebauten und stark durchgrüntem Gebietscharakter des Wohngebietes mit seiner dominierenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu bewahren und mögliche negative Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen sowie Erschließungssysteme abzuwenden. Hierzu ist eine planerische Steuerung erforderlich, um die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet gebietsverträglich und angepasst an die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungssysteme zu gestalten. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch eine ungesteuerte Zunahme der Wohneinheiten das Erfordernis zum Ausbau bzw. die Anpassung der bestehenden technischen Infrastruktur begründet wird.

Zentrales Ziel des Bebauungsplanes ist somit die planerische Steuerung der Wohndichte durch die quantitative Beschränkung der hinzutretenden Wohneinheiten.

Mit dem Bebauungsplan soll die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten begrenzt werden. Im Übrigen erscheinen die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB ausreichend, um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der o.g. Zielstellung für das Plangebiet sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Im weiteren Verfahren wird zu prüfen sein, inwieweit ggf. weitere Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden stellt die Zurücksetzung des privaten Belanges der Grundstückseigentümer dar, auf den Grundstücken im Plangebiet eine im Vergleich rentablere Nutzung (d.h. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen) zu verwirklichen. Die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Bebauung der Grundstücke bleiben im Rahmen der § 34 und 35 BauGB weiterhin bestehen. Durch den Bebauungsplan wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist gerechtfertigt und städtebaulich erforderlich. Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Bauleitplanung zur Bewahrung des Gebietscharakters und Vermeidung negativer Auswirkungen auf die bestehenden Straßen sowie Erschließungssysteme die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Das private Interesse einer uneingeschränkten Nutzbarkeit eines Grundstückes ist dem gegenüber geringer zu werten; ein Anspruch auf eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksnutzung besteht nicht.

Die im Plangebiet bereits bestehenden und genehmigten Wohngebäude genießen unabhängig von der Anzahl der Wohnungen Bestandschutz.

Der Bebauungsplan dient der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Vorhandene Nachverdichtungspotentiale werden hierbei nicht grundsätzlich beschnitten. Da der einfache Bebauungsplan kein erstmaliges Baurecht schafft, wird keine Inanspruchnahme von Freiraumflächen begründet. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Beschränkung der Wohneinheiten soll vielmehr eine ggf. nachträglich erforderliche Anpassung der bestehenden Erschließungssysteme vermieden werden. 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 gemäß § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB gerecht. Der Bebauungsplan ist zudem mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und aus dem RFNP entwickelt (siehe 2.1).

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan bezieht sich ganz überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und führt als einfacher Bebauungsplan nicht zu einer wesentlichen Änderung des bestehenden Zulässigkeitsmaßstabes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Somit begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten, sondern zielt vielmehr darauf ab, den Umfang der Nachverdichtungstätigkeiten zukünftig zu begrenzen. Mit der vorgesehenen Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude soll einem ungesteuerten Anstieg der Wohnungseinheiten sowie Verkehrsmengen entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet ist bereits 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.

3.4 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.

4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

4.1 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 der dazugehörigen 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.

4.2 Umweltprüfung

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 (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser,

Klima, Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, 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 einfachen Bebauungsplan „Hammerstein/ Uhlenhorstweg/ Großenbaumer Straße – K 21“ soll die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im Übrigen auch weiterhin entsprechend der Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Da das Plangebiet bereits 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 geändert werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden.

4.3 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, oder die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass innerhalb des Plangebietes weiterhin auch Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen im Rahmen der §§ 34 und 35 BauGB zulässig wären. Die überwiegend sehr großzügigen Grundstücksflächen im Plangebiet bieten weitreichende Möglichkeiten der Nachverdichtung. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zu einer Änderung des aufgelockerten Gebietscharakters sowie zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Erschließungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der §§ 34 und 35 BauGB nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Möglich wäre auch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der zusätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bedeutete jedoch ggf. einen erheblich höheren Verfahrens- und Kostenaufwand, z.B. durch die Erstellung von Fachgutachten. Das BauGB regelt in § 1

Abs. 3, dass Bebauungspläne aufzustellen sind sofern und soweit sie erforderlich sind. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und über die Beschränkung der Wohneinheiten hinaus derzeit kein Regelungsbedarf besteht, wird entsprechend des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes das Instrument gewählt, mit dem die städtebauliche Ordnung in angemessener und verhältnismäßiger Weise geregelt werden kann. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich im Übrigen nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist somit keine Alternative.