

## **Bebauungsplan**

### **„Bussardweg / Hochfelder Straße / Sperberweg – M 27“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

## **Darlegungstext**

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan .....	4
2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan .....	5
2.3 Landschaftsplan .....	5
2.4 Sonstige Planungen .....	5
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	6
3.2 Ziele der Planung.....	6
3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	7
3.4 Gender Mainstreaming .....	7
3.5 Klimaschutz- und Klimaanpassung .....	8
3.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen .....	8
3.5.2 Hitzevorsorge .....	8
3.5.3 Starkregenvorsorge .....	8
3.5.4 Starkwindvorsorge.....	8
<b>4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ....</b>	<b>9</b>
4.1 Verfahren .....	9
4.2 Umweltprüfung.....	9
4.3 Planungsalternativen.....	10

## 1. Räumliche und strukturelle Situation

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Mülheimer Stadtgebietes im Stadtteil Speldorf, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Duisburg. Es hat eine Größe von ca. 11,9 ha und umfasst die Grundstücke südlich der Hochfelder Straße zwischen den ungeraden Hausnummern 41 und 83 einschließlich der Bebauung beidseits des Bussardwegs, des Habichtswegs sowie der Straße Wolfsberg, die Grundstücke am Sperberwegs, die Grundstücke am Falkenweg einschließlich der katholischen Akademie „Die Wolfsburg“ sowie zwei Grundstücke an der Artur-Brocke-Allee.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

in der Gemarkung Speldorf, Flur 28

- die Flurstücke 6-19, 31, 34, 35, 37, 38, 41-43, 51-54, 58-62, 65, 66, 74, 87, 93-96, 99-104, 115-119, 136, 138, 141-145, 151, 154, 157-159, 162, 164, 167-170, 172, 176, 180, 183, 185, 196-198, 203, 206, 207, 213, 215, 216, 218, 221-224, 227, 229-239, 241, 244, 246, 248-251, 256-277, 279 sowie
- teilweise die Flurstücke 20, 24, 107, 108, 155, 171, 247

Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang des Grenzweges an der Stadtgrenze zu Duisburg, die nördliche Abgrenzung bildet die Hochfelder Straße. Im Osten begrenzt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes das Plangebiet. Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur südlichen Grenze der Akademie.

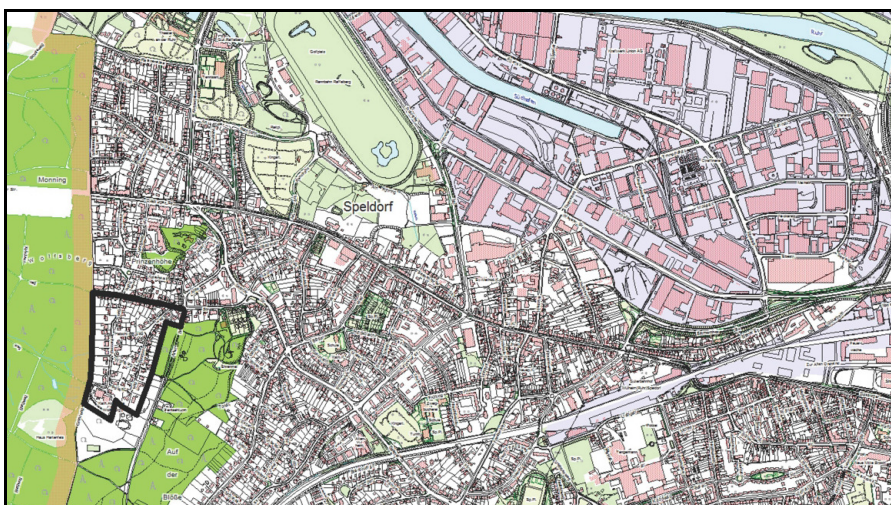


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

## **1.2 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird durch die Hochfelder Straße sowie den Bussardweg, Habichtweg, Sperberweg, Wolfsberg und Falkenweg erschlossen. Es ist geprägt durch eine Wohnbebauung aus freistehenden Gebäuden, bei denen es sich überwiegend um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser handelt. In der Vergangenheit wurden vereinzelt Gebäude in Mehrfamilienhäuser umgewandelt. Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt durch große, gärtnerisch gestaltete Grundstücke aus. Die Gebäude verfügen über Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Saarner Straße. An der Haltestelle „Hochfelder Straße“ hält die Buslinie 122, von der aus das Plangebiet in ca. 10 Minuten zu Fuß erreicht werden kann. Zudem ist die Haltestelle „Monning“ an der Duisburger Straße, die von der Straßenbahn 901 bedient wird, in ca. 15 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Es bestehen keine Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Nördlich des Plangebietes verläuft die Duisburger Straße, an deren weiteren Verlauf sich Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs in etwa einem Kilometer Entfernung befinden.

Im südlichen Geltungsbereich liegt die akademische katholische Tagesstätte „Die Wolfsburg“.

Das Wohngebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

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

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) 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.

Der seit dem 03.05.2010 rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen; RFNP) legt das Plangebiet auf der regionalplanerischen Ebene überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand April 2018) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Bebauungsplan lässt sich somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickeln.

## **2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan**

Im Plangebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches gibt es den Fluchtlinienplan „Falkenweg Nr. 105“ förmlich festgestellt am 05.11.1951. Diese setzen für den südlichen Teil des Bussardwegs einschließlich des Bussardwegs 20 eine vordere und hintere Bauflucht mit einem Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzung sowie einer Bebauungstiefe von 19 m fest. Für den Teilbereich zwischen den Straßen Wolfsberg, Bussardweg, Sperberweg und Falkenweg wird lediglich eine vordere Bauflucht in einem Abstand von 6 m zu den Straßen festgesetzt. Im südlichen Bereich des Sperberwegs sowie für die Grundstücke südlich des Falkenwegs ist eine vordere Bauflucht mit 10 m Abstand zur Straße sowie eine hintere Bauflucht, die eine Bebauung mit einer Tiefe von maximal 30 m ermöglicht, festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bussardweg / Hochfelder Straße / Sperberweg – M 27“ treten diese Fluchtlinienpläne außer Kraft und sind folglich nicht mehr anzuwenden.

## **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## **2.4 Sonstige Planungen**

Der Denkmalpflegeplan enthält unter der vorgeschlagenen Gestaltungserhaltungssatzung Prinzenhöhe einen Bereich beidseits der Duisburger Straße, in dem sich auch das Plangebiet vollständig befindet. Zu diesem Bereich wird folgendes ausgeführt:

*Dieses bürgerliche Wohnquartier ist maßgeblich durch die Ansiedlung von Solbad Raffelberg und Rennbahn gefördert und etabliert worden. Zugleich gibt es eine stadträumlich prägnante Westkante, die die kommunale Grenze zur Stadt Duisburg und den unmittelbaren Übergang zum Duisburger Stadtwald bildet.*

*Das Terrain ist bewegt und steigt von der Ruhrhankante, auf der das Solbad Raffelberg platziert ist, bis zur Wolfsburg von 35 m üNN auf mehr als 80 m üNN an. Die Siedlungsstruktur integriert herrschaftliche Villen und einfachere Wohnhäuser in einer offenen Bebauung, die vorstädtisch wirkt und gut in die Topografie integriert ist. Im Rahmen einer Gestaltungserhaltungssatzung sollten diese strukturellen Eigenheiten bewahrt und insbesondere stadträumlich wirksame Nachverdichtungen und Maßstabssprünge unterbunden werden.*

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

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

Die Wohnbebauung im Plangebiet überwiegend ab den 1950er Jahren entstanden und stellt sich als ein sehr hochwertiges, stark durchgrüntes Gebiet mit großen Grundstücksflächen dar. Die ursprünglich aufstehenden Gebäude können teils als Villen, zumindest aber als sehr großzügige Einzelhäuser, welche in der Regel als Ein- und Zweifamilienhäuser konzipiert wurden, charakterisiert werden. Einzelne dieser Gebäude sind in der Vergangenheit bereits zu Mehrfamilienhäusern umgenutzt worden bzw. die alte Bausubstanz wurde abgebrochen und durch neue Gebäude ersetzt.

Auch für die Zukunft ist anzunehmen, dass es aufgrund von Eigentümerwechseln durch Verkauf oder Erbschaft immer wieder zu Bauanfragen bzgl. des Baus von Mehrfamilienhäusern durch Abriss und Neubau kommt. Derzeit ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bei der Prüfung solcher Anträge neben der Art der baulichen Nutzung das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche als Einfügekriterien zu berücksichtigen sind. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist eine gebundene Entscheidung, eine Steuerung der baulichen Nutzung ist nicht möglich.

Noch ist der städtebauliche Charakter des Villenviertels in seiner Gesamtheit gewahrt. Aufgrund der großzügigen Grundflächen und Kubaturen der heutigen Bebauung sind auf Grundlage des § 34 BauGB jedoch auch größere Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten zulässig. Diese entsprechen jedoch nicht unbedingt dem das Gebiet prägenden Charakter, sodass eine Steuerung über diesen Bebauungsplan erforderlich wird.

#### **3.2 Ziele der Planung**

Ziele der Planung sind daher:

- die Gebietstypik eines gewachsenen Wohnquartiers mit einer starken Durchgrünung zu erhalten
- die weitgehend „villenartige“ Bebauungstypik zu erhalten
- die Wohndichte durch die quantitative Beschränkung der hinzutretenden Wohneinheiten in Teilbereichen zu steuern

Der Bebauungsplan dient 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 durchgrünzte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten gesteuert werden.

Hierzu ist beabsichtigt, in der als reines Wohngebiet festgesetzten Nutzungsstruktur neben den benannten überbaubaren Flächen verschiedene Parameter zum Maß der baulichen Nutzung hinzuzuziehen. Eine gegenüber der gemäß Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze zurückbleibende Grundflächenzahl ist anzustreben. Zudem sind Vorgaben zur Einschränkung der Gebäudelängen entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen zur Beibehaltung der Gebäudetypologien denkbar, sofern hier keine Regelung durch die überbaubaren Flächen Anwendung findet. Ob weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich möglicher Abgrabungen besteht, wird im weiteren Verfahren geprüft. Zusätzlich soll durch gestalterische Festsetzungen der villenartige, grüne Charakter der Siedlung erhalten werden, indem unter anderem Vorgaben zur Dachgestaltung und der Begrünung der Vorgartenflächen aufgenommen werden können.

Der Bebauungsplan steht 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 überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke. Über die beabsichtigten Festsetzungen soll der heutige Siedlungscharakter mit seiner starken Durchgrünung gesichert werden. Eine übermäßige Nachverdichtung und damit Belastung der bestehenden Infrastruktur (Straßen, Kanäle, etc.) soll so verhindert werden.

Mit der in Teilbereichen des Plangebietes vorgesehenen Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude, der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Gebäudeform (nur Einzel- und Doppelhäuser) 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 durch dieses Bauleitplanverfahren nicht 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 Wohn-

gebäude 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.

### **3.5 Klimaschutz- und Klimaanpassung**

#### **3.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen**

Aufgrund der Überplanung und Sicherung eines bestehenden Wohngebietes und der Vielzahl von Eigentümern ist es schwierig, die Minderung von Treibhausgasemissionen zu beeinflussen. Im weiteren Verfahren wird untersucht, welche Maßnahmen sich auch in einem durch bestehende Wohnbebauung geprägten Gebiet realisieren und festsetzen lassen.

#### **3.5.2 Hitzevorsorge**

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

Da es sich im Plangebiet überwiegend um geneigte Dächer handelt, 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.

#### **3.5.3 Starkregenvorsorge**

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

#### **3.5.4 Starkwindvorsorge**

Da das Plangebiet an Wald gemäß Landesforstrecht angrenzt, sind mögliche Gefahren, die von einem Wald ausgehen können, im Verfahren zu berücksichtigen.



## **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 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.

### **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 Bebauungsplan „Bussardweg / Hochfelder Straße / Sperberweg - M 27“ sollen die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässigen Gebäudeformen und in Teilbereichen die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt werden. 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 weitreichend geändert werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden.

### **4.3 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 innerhalb des Plangebietes weiterhin auch größere Wohngebäude im Rahmen der § 34 BauGB zulässig wären. Die überwiegend sehr großzügigen Grundstücksflächen im Plangebiet bieten Möglichkeiten der massiven Nachverdichtung. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von großen (Mehrfamilien-)Wohngebäuden zu einer Änderung des aufgelockerten, durchgrüntem Gebietscharakters sowie ggf. zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Erschließungssysteme 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 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthält, können auch Regelungen zur Beschränkung der Wohneinheiten getroffen werden. Diese geplanten Festsetzungen tragen in ihrer Gesamtheit dazu bei, den heutigen stark durchgrüntem, überwiegend villenartigen Gebietscharakter auch langfristig erhalten zu können.