

Bebauungsplan

„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Darlegungstext

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



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumliche und strukturelle Situation.....	3
1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets.....	3
1.2 Nachbarschaft und Umfeld.....	3
1.3 Verkehrliche Anbindung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP).....	4
2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	4
2.3 Bebauungspläne / Fluchtlinienpläne	4
2.4 Gender Mainstreaming	5
3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung	5
3.1 Planungserfordernis.....	5
3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	6
4. Umweltbelange.....	6
4.1 Natur und Landschaft.....	6
4.2 Artenschutz	7
4.3 Immissionsschutz	7
4.4 Altlasten und schutzwürdige Böden.....	8
4.5 Klima	8
4.6 Luft	9
5. Planungsalternativen.....	9

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Menden in der gleichnamigen Gemarkung und umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha und wird größtenteils durch eine Wohnnutzung geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zum einen das Seniorenheim „Ruhrgarten“ der evangelischen Altenhilfe und eine Kläranlage des Ruhrverbandes. Im südöstlichen Bereich befindet sich darüber hinaus ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gehöft

Das Plangebiet wird im Norden durch die Grundstücksgrenze der Häuser Mendener Straße 88 und 90, im Osten durch die Mendener Straße, im Süden durch die Straße „Hahnenfähr“ und im Westen durch den „Leinpfad“ begrenzt.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch eine Wohnnutzung mit größtenteils II-geschossigen Einfamilienhäusern sowie II-III geschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes direkt an der Ruhr bietet der Planbereich, einerseits eine besonders hohe Qualität als Wohnstandort, andererseits sind in dem Verfahren diesbezügliche Umwelt- und Freiraumbelange zu berücksichtigen.



1.2 Nachbarschaft und Umfeld

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 2 km in nördlicher Richtung.

Umfangreichere 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 (ehem. Kasernengelände), eine städtische Gemeinschaftsgrundschule (Klostermarkt), weiterführende Schulen (Gesamtschule Saarn, Gymnasium Luisenschule) sowie eine katholische und evangelische Kirche im Stadtteilzentrum Saarn.

1.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Mendener Straße (L 450). Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 151 (Richtung Mülheim Stadtmitte und Kettwig) gewährleistet.

2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Der äußerst westliche Bereich wird sowohl als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und regionaler Grünzug dargestellt.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem RFEK vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet teilweise im zugeordneten Bereich des Teilraumzentrums Stadtmitte (A-Zentrum).

2.3 Bebauungspläne / Fluchtlinienpläne

Der Planbereich umfasst einen Teilbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“. Das Verfahren wurde nach dem Auslegungsbeschluss vom 15.12.1977 und der anschließenden Offenlage nicht weitergeführt.

Die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung des bereits eingeleiteten und bis zur öffentlichen Auslegung geführten Bebauungsplanes wurde nicht weiter verfolgt. Für den neueinzuleitenden und deutlich verkleinerten Planbereich haben sich neue städtebauliche Gesichtspunkte ergeben. Darüber hinaus haben sich die gesetzlichen Grundlagen geändert, sodass eine Neueinleitung des Bauleitplanverfahrens für notwendig erachtet wird. Der restliche Teilbereich soll durch einen Beschluss des Rates der Stadt aufgehoben werden.

Östlich und westlich der Mendener Straße verläuft der „Fluchtlinienplan der Mendener Straße – Landstraße II. Ordnung“, förmlich festgestellt am 03.12.1954 (95 Bd. 2). Weiterhin

existiert parallel der östlichen Straßenfluchtlinie der Mendener Straße, innerhalb des Plangebietes, ein Bauverbot gem. Erlass d. R. u. Pr. Arb. Min. vom 08. September 1936.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“ sollen diese Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben werden.

2.4 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 Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

3.1 Planungserfordernis

Im Zuge der Überlegungen zur Bebaubarkeit der Flächen nördlich des Seniorenheims „Ruhrgarten“ wurde der Wunsch an die Stadt herangetragen, die Fläche mit einer moderaten Bebauung zu entwickeln. Angesichts der Unschärfe des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. der Lage der Flächen im Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Siedlungsgebiet/Wohnbaufläche (ASB) und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierenden Erholung (BSLE) besteht das Erfordernis, die Bebaubarkeit bzw. die Freiflächen städtebaulich eindeutig zu regeln. Die Lage am Quartiersrand bzw. in einem größeren zusammenhängenden grünen Innenbereich des umgebenden Straßengevierts sowie die exponierte Lage direkt an der Ruhr erfordert dabei auch eine besondere Berücksichtigung der Umweltbelange. Des Weiteren sollen die vorhandenen Bebauungsstrukturen sowie der Bereich der Kläranlage planungsrechtlich gesichert werden. Weitere Regelungserfordernisse werden im südlichen Bereich des Plangebietes gesehen. Hier befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Für diese Flächen sollen im Rahmen des Verfahrens Bebauungsmöglichkeiten entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“ werden daher folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der Bebauungsstruktur durch Festsetzung von Wohngebieten
- Sicherung der vorhandenen Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Sicherung der vorhandenen Kläranlage als Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser)

Es soll eine klare Abgrenzung der bebaubaren Bereiche als Arrondierung der vorhandenen Bebauung an der Mendener Straße vorgenommen werden, so dass Teile des Bereichs im Sinne der übergeordneten Planungsebenen als (private) Grünflächen gesichert werden können. Die Bebauungsdichte soll der Leistungsfähigkeit der Erschließung angepasst sein.

Die städtebaulichen Parameter einer Bebauung (Dichte, Bautypologie, Geschossigkeit, etc.) werden im weiteren Verfahren geprüft und in einen Entwurf überführt, der Grundlage für die Festsetzungen wird.

Im Verfahren sollen die in dem Grünraum relevanten Umweltbelange durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

4. Umweltbelange

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung (UP) für alle Bauleitplanverfahren eingeführt.

Im Hinblick auf diese Rechtslage werden im weiteren Bebauungsplanverfahren „Hahnenfähre / Mendener Straße – H 6“ die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wie z.B. auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf die menschliche Gesundheit und auf Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

Nach vorläufiger Prüfung liegt das Plangebiet nicht im FFH Gebiet. Sollten sich dennoch nach endgültiger Prüfung Beeinträchtigungen ergeben, ist ein FFH Screening erforderlich.

4.1 Natur und Landschaft

Grundsätzlich erforderlich ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Minderungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Landschafts-

pflegerischer Begleitplan erstellt und dessen Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt.

4.2 Artenschutz

Gemäß Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Tiere zu betrachten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

4.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist sowohl durch Geräuschemissionen des Straßenverkehrs, des Luftverkehrs als auch des Wasserverkehrs vorbelastet.

Straßenverkehr:

Die wesentliche Lärmquelle sind die Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr im städtischen Vorbehaltsnetz auf der Mendener Straße (L 450) und dem Steinknappen (K 7). Im Rahmen der Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde für die Mendener Straße im Bereich westlich des Steinknappens eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rd. 11.000 Kfz/d angenommen. Für den Abschnitt östlich des Steinknappens liegt diese bei rd. 7.600 Kfz/d. Für den Steinknappen sind rd. 6.000 Kfz/d anzunehmen. Auf dieser Basis ergeben sich für das Plangebiet bis zu einer Tiefe von rd. 55 Metern Lärmimmissionen oberhalb der Kartierungsgrenzen der EU-Umgebungslärmrichtlinie von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel L_{DEN} bzw. 50 dB(A) für den Nachtpegel L_{NIGHT} .

In diesen Bereichen werden entsprechend die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (50 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) als auch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) überschritten. Von den Überschreitungen sind in erster Linie die Vorgärten und die Bestandsgebäude betroffen. Für die rückwärtigen Bereiche und privaten Grünflächen ist von geringen Überschreitungen bzw. der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen. Für die am nächsten zum Straßenraum gelegenen Wohngebäude im Bestand im Bereich der Kreuzung mit dem Steinknappen ergaben sich als maximale Fassadenpegel L_{DEN} Werte von bis zu 66 dB und für den L_{NIGHT} von rd. 57 dB. Für diese Objekte ist von erhöhten Anforderungen bezogen auf den passiven Schallschutz auszugehen. Aufgrund des größeren Abstandes zur Quelle weisen die übrigen Bestandsobjekte geringere Immissionswerte auf. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms gutachterlich untersucht.

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 und MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel 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 Lärmindikator L_{DEN} (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 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 niedrige 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 etwa 600 m westlich der Platzrunde des Flughafens Essen/Mülheim. Nach den im Rahmen der EU-Umgebungslärmkartierung durchgeführten Berechnungen liegen die hieraus resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel.

Wasserverkehr:

Für den Schiffsverkehr auf der Ruhr liegen ausschließlich Daten aus dem Pilotprojekt (2000-2006) zur Lärmminierungsplanung vor. Diese umfassten u. a. die Auswertung des Fahrplans der „Weißen Flotte“. Hiernach ergaben sich keine für die Bauleitplanung weitergehenden relevanten Lärmbelastungen aus dem Schiffsverkehr.

4.4 Altlasten und schutzwürdige Böden

Für das Plangebiet liegen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Teilflächen des Plangebietes sind im Altlastenverdachtsflächenkataster als:

- Altstandorte unter den Nr. G6-0044 (ehem. Betriebstankstelle Mendener Str. 110) und G5-0001 (Kläranlage) sowie
- Altablagerungen unter den Nr. G5-A1001 (Verfüllung nördlich Hahnenfähre) und G5-A1002 (Verfüllung zweier Klärbecken im Bereich der o. g. Kläranlage)

erfasst.

Des Weiteren liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerden) vor.

Die vorgenannten Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Untersuchungen werden diesbezüglich im weiteren Verfahren durchgeführt.

4.5 Klima

Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 wird das gesamte Plangebiet dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet. Die überwiegend locker be-

bauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate.

Planungshinweise

In der Karte der Planungshinweise ist der Planbereich dem Lastraum der „überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ zuzuordnen. Folgende Hinweise sind für diese Bereiche aufgeführt:

- Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten
- Günstige Bebauungsstrukturen sind zu erhalten
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen
- Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen sind vorzusehen
- Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen

Auswirkungen des Planvorhabens

Da der Einleitungsplan noch keine konkreten Maßnahmen enthält, kann eine Aussage zu den Auswirkungen erst im weiteren Verfahren getroffen werden.

4.6 Luft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplanes ausgewiesenen Umweltzone deren Südgrenze nördlich der Mendener Brücke / Unteren Saarlandstraße, d. h. ca. 300 m nördlich des Plangebietes verläuft. Die Straßenabschnitte der Mendener Straße und des Steinknappen im Umfeld des Plangebietes weisen entsprechend des im Rahmen des Luftreinhalteplans durchgeführten Screenings mit rd. 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für Stickstoffdioxid (NO_2) und rd. 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für Feinstaub (PM_{10}) Belastungen deutlich unterhalb des gültigen EU-Grenzwertes von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} auf. Da durch die vorgesehene Planung keine wesentlichen Verkehrsmengen erzeugt werden, sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssituation zu erwarten.

5. Planungsalternativen

Als Planungsalternative gegenüber der vorliegenden Planung wurde die „Nullvariante“, also die Erhaltung der derzeitigen Nutzung betrachtet. An der vorhandenen Situation würde sich vorerst nichts ändern.