

# **Bebauungsplan**

## **„Kölner Straße/ Heidendoren – I 18“**

Stadtbezirk: III

Gemarkungen: Saarn und Selbeck

### **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 städtebauliche Situation des Plangebiets.....	3
1.2 Nachbarschaft und Umfeld.....	3
1.3 Verkehrliche Anbindung.....	3
<b>2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP).....	4
2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK) .....	4
2.3 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne .....	4
2.4 Landschaftsplan .....	4
2.5 Baudenkmale .....	5
2.6 Bereichsplanung Kölner Straße.....	5
2.7 Gender Mainstreaming .....	5
<b>3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Planungserfordernis .....	6
3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	6
<b>4. Umweltbelange.....</b>	<b>7</b>
4.1 Natur und Landschaft.....	8
4.2 Artenschutz .....	8
4.3 Immissionsschutz und Altlasten.....	8
4.4 Klima .....	9
4.5 Luft .....	10
4.6 Erschließung .....	10
<b>5. Planungsalternativen.....</b>	<b>10</b>

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

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

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden Stadtteilen Saarn und Selbeck in den beiden gleichnamigen Gemarkungen und umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha. Das Areal wird durch sehr unterschiedliche Nutzungen geprägt. Einerseits befinden sich stark durchgrünte, baumbestandene Flächen im Plangebiet, andererseits aber auch baulich verdichtete Bereiche mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben.

Das Plangebiet umfasst im Westen die Kölner Straße und wird im Norden von einem Gewerbebetrieb an der Kölner Straße 227 begrenzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung von Norden her zuerst im Übergang zur freien Landschaft, umfasst das Grundstück Heidendoren 11, weiter landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und verläuft anschließend rückwärtig der entlang der Kölner Straße bebauten Flächen. Im Süden umfasst das Plangebiet mehrere Gebäude bis einschließlich der Kölner Straße 299. Die Festsetzungen der Flächen nehmen die Darstellungen der Bauflächen des Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans teilweise auf.

Die landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzten Bereiche des Plangebietes liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet. Östlich des Plangebietes verläuft der Haubach.

Im Plangebiet überwiegt eine meist eingeschossige, vereinzelt auch zweigeschossige Wohnbebauung. Zudem befinden sich kleinere Gewerbebetriebe im Plangebiet, darunter eine Firma für Sanitäranlagen, eine Autofirma und ein Kosmetikstudio.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Splittersiedlung und am Heidendoren ein Pferdehof. Diese Bereiche befinden sich im planerischen Außenbereich und sind über § 35 BauGB ausreichend geregelt.

### **1.2 Nachbarschaft und Umfeld**

Der nördlich des Plangebietes liegende Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der Saarner Kuppe als auch im eigentlichen Zentrum von Saarn befinden sich Schulen und Kindergärten. Die Waren des periodischen und des aperiodischen Bedarfs sind hier ebenfalls zu erhalten.

Der südlich des Plangebietes gelegene Ortsteil Selbeck verfügt über Waren des täglichen Bedarfs.

### **1.3 Verkehrliche Anbindung**

Die Kölner Straße erfüllt als Bundesstraße eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie ist im gesamten Planbereich als Außenstrecke eingestuft. Die Kölner Straße nimmt Verkehrsströme zwischen den einzelnen Stadtteilen

und den südlich von Mülheim an der Ruhr gelegenen Regionen auf und dient zudem als Zubringer zur Bundesautobahn 52.

Die Erschließung im östlichen Plangebiet erfolgt in erster Linie über die Straße Heidendoren, die im derzeitigen Ausbauzustand zwischen 3,00 – 3,50 m breit ist. Zusätzlich existiert ein befahrbarer Privatweg, der vom Heidendoren in südlicher Richtung auf die Kölner Straße mündet.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinien 131, 752 und 753 sowie die Nachtbuslinie T7 auf der Kölner Straße gewährleistet.

## **2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben**

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

Der RFNP, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet in den bebauten Teilbereichen entlang des Heidendoren als gemischte Baufläche und im südlichen bebauten Bereich als Sondergebiet dar. Der übrige Bereich wird als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit entsprechen die Ziele des Bebauungsplans nur in Teilen der räumlichen Zielaussage des RFNP.

Das geplante Mischgebiet gegenüber der Einmündung der Straße Mühlenbergheide in die Kölner Straße wird im RFNP als Grünfläche dargestellt. Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit dieser Fläche im Einvernehmen mit der Regionalplanung zu klären.

### **2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)**

Nach dem RFEK vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet zwischen dem Teilraumzentrum Saarn (C-Zentrum) und Selbeck als Wohnquartiersversorgung (E-Zentrum).

### **2.3 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Für die Kölner Straße besteht der am 20.02.1930 förmlich festgestellte Hauptfluchtlinienplan „Bundesstraße 1/ Verbandsstraße N.S.V./ Kölner Straße“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Heidendoren – I 18“ sollen die bisher bestehenden Festsetzungen des Fluchtlinienplanes außer Kraft treten, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst sind.

### **2.4 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Teilbereichen als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. An drei Stellen reicht das Landschaftsschutzgebiet bis an die Kölner Straße heran. Die übrigen, dichter bebauten Bereiche sind als „sonstiger Geltungsbereich“ festgesetzt. Lediglich das Grundstück mit den Gebäuden Kölner Straße 291 bis 299 befindet sich außer-

halb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Daher ist zur Umsetzung der Bauleitplanung ein Landschaftsplanänderungsverfahren erforderlich.

## **2.5 Baudenkmale**

Das Gebäude Kölner Straße 251-253 ist ein in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragenes Baudenkmal. Die Bausubstanz befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Aufgrund der maroden Bausubstanz konnte kein wirtschaftlich darstellbares neues Nutzungskonzept erstellt werden, so dass mittelfristig von einem Verlust des Gebäudes ausgegangen werden muss.

## **2.6 Bereichsplanung Kölner Straße**

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat 1994 als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanung die „Bereichsplanung Kölner Straße“ beschlossen, in der die städtebaulich unbefriedigende Situation entlang der Kölner Straße untersucht und Lösungsansätze für den Gesamtraum entwickelt wurden. Diese Ziele sind weiterhin gültig. Gemäß der Bereichsplanung liegt das Plangebiet in der nördlichen Zwischenzone, die sich von der Markenstraße bis zur Mühlenbergheide erstreckt. Innerhalb dieser Zone lassen sich zwei historisch gewachsene und in den letzten Jahren verfestigte Bebauungsschwerpunkte ausmachen, einer davon, um den Heidendoren herum, befindet sich im Plangebiet. Südlich der Markenstraße und auch südlich des Fahrkamp öffnet sich die Landschaft, der Freiraum reicht hier, wie auch zwischen Fahrkamp und Heidendoren bzw. nördlich der Mühlenbergheide, bis an die Kölner Straße heran. Die unterschiedlich großen Bebauungsschwerpunkte selbst sind gekennzeichnet durch Mischnutzung bei zum Teil recht kleinteiliger Parzellierung.

## **2.7 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**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kölner Straße/ Heidendoren – I 18“ ist erforderlich, um bebaute Bereiche und Freibereiche bauplanungsrechtlich zu ordnen. Überwiegende Teile der vorhandenen Freiflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sollen dementsprechend im weiteren Verfahren durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft/ Landschaftsschutzgebiet gesichert werden. Gleichzeitig sollen mehrere bereits bebaute Bereiche als Mischgebietsflächen bzw. als allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet festgesetzt werden. Der Plan dient insofern auch dazu, eine diffuse Zersiedlung des Gebietes zu verhindern.

#### **3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Heidendoren – I 18“ werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der vorhandenen nicht störenden gewerblichen Nutzung sowie der Wohnnutzung im Bereich der Kölner Straße durch Festsetzung von insgesamt zwei gemischten Bauflächen,
- planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung,
- Entwicklung neuer Wohnbauflächen südlich des Heidendoren durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, im Gegenzug Rücknahme der im RFNP dargestellten gemischten Baufläche zugunsten der Freifläche entlang der Kölner Straße,
- planungsrechtliche Sicherung des im RFNP dargestellten Sondergebietes, in dem auch eine Wohnnutzung zulässig sein soll,
- Festsetzung der Kölner Straße und des Heidendoren als öffentliche Verkehrsflächen,
- ökologische und optische Freiraumvernetzung sowie planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Freiflächen durch künftige Festsetzung der landwirtschaftlich genutzten Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft/ Landschaftsschutzgebiet.

Die Festsetzung der zwei Mischgebiete ist aufgrund des vorhandenen Bestands an bereits bebauten Flächen mit nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wohngebäuden an der Kölner Straße notwendig. Die Abgrenzung des nördlichen Mischgebietes nimmt – zusammen mit dem allgemeinen Wohngebiet – neben dem vorhandenen baulichen Bestand auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans auf. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes befinden sich entlang des Heidendoren neben einigen Wohngebäuden noch

Flächenreserven, die künftig bebaut werden sollen. Als Kompensation für das allgemeine Wohngebiet wird im Gegenzug die gemäß RFNP mögliche Baufläche entlang der Kölner Straße zurückgenommen. Diese Fläche soll im weiteren Verfahren als Fläche für die Landwirtschaft/ Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

Zudem soll die öffentliche Erschließung über den Heidendoren planungsrechtlich gesichert werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob aufgrund der heutigen Anforderungen bezüglich Rettungswege und Entsorgungsfahrzeuge eine geringfügige Verbreiterung erforderlich ist. Diese wäre auf der südlichen Straßenseite vorzunehmen, da dort neue Wohnbauflächen festgesetzt werden sollen.

Ein weiteres Ziel ist die weitgehende Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Freibereiche, die östlich an die Kölner Straße angrenzen. Durch den Erhalt und Ausbau des Freiraumsystems sollen die hohen Freiraumqualitäten des Plangebietes mit den angrenzenden Stadträumen vernetzt werden und diese weiter an Attraktivität gewinnen.

Gleichzeitig soll eine weitere Inanspruchnahme der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbebauung planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Große Teile dieser Flächen befinden sich bereits im Landschaftsschutzgebiet und sollen daher im weiteren Verfahren als Fläche für die Landwirtschaft/ Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine geordnete Entwicklung in dem beschriebenen Planbereich angestrebt. Durch die Abgrenzung bereits bebauter Flächen zu den landwirtschaftlich genutzten Freibereichen soll ein weiteres „Ausfransen“ der Bebauungskante im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche verhindert werden. Durch die gleichzeitige Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung, des Sondergebietes sowie der Wohnnutzung entlang der Kölner Straße soll die Siedlungsstruktur gegliedert 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 „Kölner Straße/ Heidendoren – I 18“ 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**

Das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen Nutzung rund zur Hälfte bebaut, während im Übrigen großräumige und zusammenhängende Freiflächen dominieren. Die bereits vom Landschaftsschutzgebiet erfassten Freiflächen sollen weitgehend erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans für die bereits bebauten Flächen sind „temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung Bauleitplanung“. Die Flächen stehen derzeit zum Teil in ungeordneter Gewerbenutzung und sind von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

Der Landschaftsschutz ist den sogenannten „grünen Fenstern“ geschuldet. Diese stellen im Verlauf der Kölner Straße die Grünbereiche rechts und links der Straße dar, die quer durch den südlichen Freiraum verläuft und diesen teilt.

Die Planung dieser „grünen Fenster“ geht bis in die 1990er Jahre zurück. Grundsätzlich sollen die Fenster von Bebauung freigehalten werden, daher hat der Landschaftsplan diese Freiflächen 2005 in das Landschaftsschutzgebiet integriert.

#### **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 und Altlasten**

##### Immissionsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Kölner Straße / Heidendoren – I 18“ ist durch den Straßenverkehr auf der Kölner Straße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von rund 18.000 Kfz/d erheblich durch Lärm vorbelastet. Wie die aktuelle Lärmkartierung zur EU-Umgebungslärmrichtlinie als auch die Lärmkartierung im Rahmen des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) zeigen, sind Lärmeinwirkungen gesundheitsschädlichen Lärms von tags > 65 dB(A) / nachts 55 dB(A) bis zu einer Tiefe von etwa 15 m bis 20 m vom Straßenrand zu erwarten. Dementsprechend sollten die im weiteren Planverfahren festzusetzenden Baugrenzen von der Kölner Straße abgerückt werden.

Die Lärmsituation wird im weiteren Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht werden, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen werden.

##### Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bauschutzgebiet des Flughafens Essen/ Mülheim nach dem Luftverkehrsgesetz.



### Altlasten

Nach ersten Erkenntnissen befinden sich im Plangebiet einige Altstandorte. Zudem grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an das Sanierungsgebiet des Erzbergwerks Neudiepenbrock. Daher werden im Rahmen des Verfahrens Bodenuntersuchungen erforderlich, deren Ergebnisse in das weitere Planverfahren einfließen werden.

### **4.4 Klima**

Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 werden die bebauten Bereiche nahe der Kölner Straße dem Klimatop „Dörfliches Klima“ zugeordnet. Hier überwiegt der Einfluss des Freilandes, so dass ein überwiegend günstiges Bioklima besteht mit einer leichten Dämpfung der Klimaelemente Temperaturverlauf, Feuchte, Wind und Strahlung.

Der unbebaute östliche Bereich wird dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet. Es handelt sich demnach um Flächen mit einem ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf. Die Flächen sind windoffen, haben eine normale Strahlung und keine Quellen für Luftverunreinigungen. Sie gelten als Frischluftgebiete für die Stadt. Entlang des Haubaches ist in Nordost-Südwest-Richtung ein nächtlicher Kaltluftabfluss festzustellen.

### Planungshinweise

In der Karte der Planungshinweise sind die Bereiche an der Kölner Straße dem Lastraum der überwiegend lockeren und offenen Bebauung zugeordnet. Folgende Hinweise sind für diese Bereiche aufgeführt:

- Günstige Bebauungsstrukturen erhalten,
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen,
- kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen sowie
- Erhalt und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.

Ein zusätzlicher lokaler Hinweis ist die Vorgabe, keine zusätzliche Verdichtung oder Versiegelung durch Bebauung vorzusehen.

Der übrige Bereich wird als regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland beschrieben. Dieser ist als Ausgleichsraum zu sichern und aufzuwerten. Die Planungshinweise im Einzelnen sind:

- Freihalten von Besiedlung,
- keine Emissionen,
- Ausbau von Grünzügen,
- Waldgebiete erhalten und
- Ausbau der Naherholungsgebiete anstreben.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die klimatische Situation werden im weiteren Verfahren untersucht.

#### **4.5 Luft**

Die Kölner Straße weist in diesem Abschnitt aktuell keine Grenzwertüberschreitungen der relevanten Luftschadstoffe gemäß § 39 BImSchV auf. Die maximalen Konzentrationen der Jahresmittelwerte von Feinstaub (PM10) liegen bei maximal 23,9 µg/m<sup>3</sup> und von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bei maximal 30,8 µg/m<sup>3</sup>. Dies ist trotz der hohen Verkehrsdichte auf die gute Durchlüftung des Bereichs zurückzuführen. Bei ungünstiger Durchlüftung, wie beispielsweise im Bereich der Ortsdurchfahrt Selbeck, steigen die Konzentrationen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Kölner Straße schnell über die zulässigen Grenzwerte. Durch die Festsetzung einer Baugrenze oder ähnliche Vorgaben sollte daher auf eine von der Straße zurückliegende Bebauung hingewirkt werden, es sie sich bereits heute im südlichen Plangebiet (Hausnummern 291-299) darstellt.

#### **4.6 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist unter Punkt 1.3 erläutert.

Die Kölner Straße zählt zwischen Markenstraße und Am Mühlentof zu den nicht kanalisierten Stadtteilen. Das in diesem Bereich anfallende Schmutzwasser der bebauten Grundstücke wird z. Zt. in Kleinkläreinrichtungen behandelt oder in geschlossenen Gruben gesammelt.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und wird dort versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet.

In diesem Teil der Kölner Straße verlaufen Straßenentwässerungskanäle, die im Eigentum von Straßen.NRW stehen, im Bereich zwischen den Straßen Schmielenweg und Am Mühlentof. Diese verlaufen in Richtung Am Mühlentof und münden in den Haubach über die die Kölner Straße unterquerende Haubachverrohrung.

Zur Umsetzung der Kommunalen Abwasserverordnung (entweder Anschluss an die Kanalisation oder für Außenbereiche Kleinkläranlagen) soll das Abwasser des Abschnittes südlich der Markenstraße weiterhin mittels Kleinkläranlagen behandelt werden. Die Verlegung eines Schmutzwasserkanals wird hierdurch nicht ausgeschlossen. Für das Plangebiet kann ein Schmutzwassersammler als Freigefälleleitung an den Abwassersammler Am Mühlentof angeschlossen werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss auch weiterhin im Plangebiet verbleiben und der alternativen Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden.

### **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 nicht ändern. Mittelfristig wäre eine weitere bauliche Verdichtung der Wohnbebauung und eine Ausweitung der Gewerbeflächen zu erwarten. Dadurch würden die noch vor-

handenen, großzügigen Freibereiche unkontrolliert reduziert. Dies würde eine städtebaulich nicht gewünschte Variante darstellen.

Eine weitere Alternative bestünde in der Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Fläche entlang der Kölner Straße und des Heidendoren für eine Mischgebietsnutzung. Diese Variante wurde erwogen, sie wurde jedoch aus Gründen der Ökologie und zur Schonung der Freibereiche verworfen.