

# **Bebauungsplan „Lindenhof – O 36“**

Stadtbezirk: III

Gemarkungen: Saarn

## **Darlegungstext**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A .....</b>	<b>3</b>
<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.....	4
<b>2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP).....	4
2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK) .....	4
2.3 Fluchtlinienplan.....	4
2.4 Gender Mainstreaming .....	4
<b>3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Planungserfordernis.....	5
3.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	5
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	7
<b>4. Planungsalternativen.....</b>	<b>7</b>
<b>Teil B .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Entwurf zum Umweltbericht .....</b>	<b>1</b>
1.1 Natur und Landschaft.....	1
1.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....	1
1.3 Verkehr und technische Infrastruktur.....	1
1.4 Altlasten.....	1
1.5 Klimaanalyse .....	1
1.6 Immissionsschutz .....	2
1.6.1 Verkehrslärm .....	2
1.6.2. Fluglärm .....	3
1.6.3 Luftreinhaltung.....	3

## Teil A

### 1. Räumliche und strukturelle Situation

#### 1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet, in dem nordwestlichen Bereich der Gemarkung Saarn (Flur 10, Flurstücke 449, 450, 509 und 510) und umfasst eine Fläche von ca. 7.400 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit einige Wohngebäude, ein Gemeindehaus, eine Kindertagesstätte (Kita) und die Christus-Kirche. Die evangelische Kirche, die im Zuge einer Neubebauung zurückgebaut werden soll, und die ihr angegliederten Grünflächen von ca. 2000 m<sup>2</sup> prägen den derzeitigen Charakter des Plangebietes maßgeblich.

Das Plangebiet wird begrenzt von den Straßen Waldbleeke (im Südwesten), Lindenhof (im Südosten) und Schneisberg (im Nordosten). Die der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßenflächen sind Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie mit mehreren Metern Höhendifferenz auf. Die Straßenecke Scheisberg/ Lindenhof liegt mit ca. 62 m ü. NHN am tiefsten Punkt des Plangebietes, entlang der Straßen Schneisberg und Lindenhof steigt das Gelände an, wobei zwischen der bebaubaren Fläche und der tiefer gelegenen Straße ein Gefälle vorhanden ist. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Innenbereich mit rund 71 m ü. NHN. Die Straße Waldbleeke weist ein geringes Gefälle von Norden nach Süden auf.

#### 1.2 Nachbarschaft und Umfeld

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit meist großen Gartenanteilen. Insbesondere in der Straße Waldbleeke findet sich eine relativ homogene Einzelhausbebauung.

In der nordöstlich angrenzenden Nachbarschaft sind auch Reihenhäuser mit entsprechend geringeren Gartenanteilen zu finden. Vereinzelt befinden sich auch kleine Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung.

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich in der Straße Waldbleeke gegenüber der Kita eine Massagepraxis, ein Kosmetikstudio sowie eine Praxis für Physiotherapie.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Naherholungsgebieten. Nordöstlich, südöstlich sowie südwestlich des Plangebiets befinden sich in 200 Metern bis 400 Metern Entfernung größere zusammenhängenden Grünflächen, die Bestandteile eines regionalen Grünzuges sind und eine Verbindung zum Schengerholzbachtal sowie zum Broich-Speldorfer Wald darstellen.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in einiger Entfernung an der Straßburger Allee und der Düsseldorfer Straße.

### **1.3 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird über die drei Straßen Schneisberg, Lindenhof und Waldbleeke erschlossen. Über die Straßen Lindenhof und Schneisberg ist die Anbindung an die Großenbaumer Straße sowie die Straße Nachbarsweg und weiter über die Saarner Straße zur Bundesstraße 223 (Düsseldorfer Straße/ Straßburger Allee) sichergestellt.

Die Straße Waldbleeke ist eine Einbahnstraße und verbindet die Straße Lindenhof mit der Großenbaumer Straße auf direktem Wege.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gewährleistet. Die Straßenbahnhaltestelle Waldschlösschen der Linie 102 befindet sich in 800 Metern Entfernung und die Haltestelle der Linie 131 in unmittelbarer Nähe im Nachbarsweg.

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

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

Der RFNP, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Somit entsprechen die Ziele des Bebauungsplans der räumlichen Zielaussage des RFNP.

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

Nach dem RFEK vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im zugeordneten Bereich des Teilraums Saarn, dessen Kernbereich (C-Zentrum) sich in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern befindet.

### **2.3 Fluchtlinienplan**

Entlang der Straßen Schneisberg, Lindenhof und Waldbleeke befindet sich die am 21.02.1951 förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie Nr. 82 „Bebauungsplan des Geländes zwischen Großenbaumer Straße – Nachbarsweg – Schneisberg und Waldbachtal“. Diese Fluchtlinie gilt, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst ist, mit Rechtskraft dessen als aufgehoben.

### **2.4 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 Si-

cherung 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 Nutzung der Kirche sowie des Gemeindezentrums soll aufgegeben werden. Im Zuge der Überlegungen der weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks wurde über eine Voranfrage das Konzept einer verdichteten Bebauung entwickelt. Als Folgenutzung wurde eine Wohnbebauung entwickelt, da die umliegende Nachbarschaft durch Wohnnutzungen geprägt wird.

Die Umgebung des Plangebietes wird überwiegend von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und hohen Freiflächenanteilen geprägt. Diesen Gebietscharakter soll die Neubebauung durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern aufnehmen. Zudem soll die bewegte Topographie innerhalb des Plangebietes durch differenzierte Festsetzungen der Gebäudehöhen berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang muss auch über Lösungen für den ruhenden Verkehr nachgedacht werden.

Die Kita im Plangebiet soll weiter genutzt und planungsrechtlich gesichert werden. Daher soll für dieses Grundstück eine „Fläche für Gemeinbedarf“ sowie eine dem Bestandsgebäude entsprechende überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Diese Neuordnung kann nicht über die Steuerung des § 34 BauGB, sondern nur über ein qualifiziertes Bauleitplanverfahren sichergestellt werden. Auch besteht das städtebauliche Planungserfordernis darin, die Bebaubarkeit eindeutig zu regeln.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die angestrebte bauliche Entwicklung entspricht auch dem städtebaulichen Grundsatz, den Innenbereich vorrangig zu entwickeln.

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

Ziel des Bebauungsplans ist es, die geplanten Nutzungs- und Freiflächenstrukturen in dem Gebiet planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenhof - O 36“ verfolgten Ziele sind insbesondere:

- Umnutzung der kirchlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes
- Planungsrechtliche Sicherung des Gebietscharakters mit freistehenden, maximal II-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in lockeren Bebauungs- und Freiflächenstrukturen
- Planungsrechtliche Sicherung der Kindertagesstätte
- Erhalt des Stadtbildes an der Straße Waldbleeke
- Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen durch eine der Topografie angemessene Höhe der geplanten Bebauung

### *3.2.1 Art der baulichen Nutzung*

Gemäß der Eigenart der Umgebungsbebauung soll der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festsetzen. Hierdurch soll die Umnutzung der bislang von der Kirche genutzten Fläche zur Wohnnutzung ermöglicht werden. Zudem soll für die Kita eine „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt werden, um die derzeitige Nutzung zu sichern.

### *3.2.2 Maß der baulichen Nutzung*

Im Plangebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Diese Festsetzung soll dazu dienen, den Gebietscharakter der Umgebung mit lockerer Bebauung und hohem Grünflächenanteil aufzunehmen, so dass sich die neue Bebauung in den Bestand integriert.

Zusätzlich sollen im weiteren Verfahren differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen werden, da das Plangebiet topografisch höher liegt als die Straßen Lindenhof und Schneisberg sowie die dort gegenüberliegenden Gebäude. Im Zuge einer Neubebauung sind die unterschiedlichen Höhen insbesondere hinsichtlich der Wahrung nachbarschaftlichen Interessen zu berücksichtigen.

Zudem ist im reinen Wohngebiet eine Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei pro Einfamilien- bzw. Doppelhaus geplant. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die neu entstehenden Gebäude von der Größe her in die Bestandsbebauung einfügen.

### *3.2.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche*

Für das Plangebiet ist angesichts der vorhandenen Bebauung mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in lockeren Bebauungs- und Freiflächenstrukturen ebenfalls die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Zudem sollen Baugrenzen festgesetzt werden, die im Abstand von 5 m von der Straßengrenzungsline beginnend eine Bautiefe von 15 m ermöglichen. Des Weiteren soll eine II-geschossige Bauweise festgesetzt werden. Durch diese beiden Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude von der Bauweise her in die Strukturen der näheren Umgebung einfügen.

Für die Kita werden Baugrenzen festgesetzt, die dem heutigen Bestand entsprechen.

#### *3.2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung*

Die Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen Schneisberg, Lindenhof und Waldbleeke sichergestellt. Über diese Straßen kann auch die Müllentsorgung erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über bestehende Leitungsnetze erfolgen. Die Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

### **4. Planungsalternativen**

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes analog zu den die Umgebung prägenden Nutzungs- und Freiflächenstrukturen gesichert werden.

Grundsätzlich denkbar wäre die „Nullvariante“, d.h. das unveränderte Belassen des heutigen Zustands. Da die Nutzung der Kirche und des Gemeindezentrums aufgegeben werden soll, würden die Gebäude leer stehen. Ohne Investitionen wäre mittelfristig von einer Verschlechterung des baulichen Bestands auszugehen. Daher soll dieser Planungsvariante nicht der Vorzug gegeben werden.

Weitergehende grundsätzliche Planungsalternativen sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele derzeit nicht erkennbar.

## **Teil B**

### **1. Entwurf zum Umweltbericht**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung (UP) für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Im Hinblick auf diese Rechtslage werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die umweltrelevanten Belange in einem Umweltbericht dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung insbesondere mit den im Weiteren beschriebenen Auswirkungen verbunden.

#### **1.1 Natur und Landschaft**

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Erfassung und Bewertung der vorhandenen ökologischen Strukturen und ggf. geschützter Bäume nach der Baumschutzsatzung aufgestellt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelungen sind zu ermitteln und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

#### **1.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden BNatSchG sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, ggf. dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Daher ist für dieses Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Beitrag erforderlich. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### **1.3 Verkehr und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet soll über die bestehenden Straßen Schneisberg, Lindenhof und Waldbleeke erschlossen werden.

Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im weiteren Verfahren untersucht und geprüft.

#### **1.4 Altlasten**

Die Auswertung aus dem Altlastenkataster und die erforderliche Nutzungsrecherche erfolgen im weiteren Verfahren.

#### **1.5 Klimaanalyse**

Das Plangebiet gehört laut Klimaanalyse zum „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und dem hohen An-

teil an Grünstrukturen ist in diesen Bereichen derzeit von nur einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimatelemente gegenüber dem Freiland auszugehen.

Die Klimaanalyse sieht für diesen Lastraum folgende Planungshinweise vor:

- Erhalt günstiger Bebauungsstrukturen
- Reduzierung der Emissionen durch Verkehr und Hausbrand (z.B. durch Bau von Niedrigenergiehäusern, Isolierung alter Gebäudesubstanz, Nutzung von Abwärme und Solarenergie)
- Umsetzung kleinräumiger Entsiegelungsmaßnahmen
- Erhalt bzw. Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen

## 1.6 Immissionsschutz

### 1.6.1 Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangebiet ist für den innerstädtischen Bereich als relativ ruhig anzusehen. Die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr im städtischen Vorbehaltssystem liegen weitgehend unterhalb der Kartierungsschwellen der EU-Umgebungslärmkartierung von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel  $L_{DEN}$  bzw. 50 dB(A) für den Nachtpegel  $L_{Night}$ . Höhere Werte liegen nur angrenzend an dem zum Vorbehaltssystem zählenden Schneisberg vor. Für den Schneisberg wurde dabei von einer maximalen Verkehrsstärke von  $\sim 3.900$  Kfz/d bzw. südlich des Lindenhofs von 3.300 Kfz/d ausgegangen. Aufgrund der Daten aus dem Pilotprojekt zur Lärminderungsplanung (2000-2006) ist davon auszugehen, dass die Werte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts nur begrenzt überschritten werden. Die Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) werden eingehalten.

Die im Umfeld bestehenden Gebäude am Schneisberg, weisen nach Daten der EU-Umgebungslärmrichtlinie maximale Fassadenpegel bis 61 dB(A) auf. Zieht man diese als Beurteilungspegel und damit als Grundlage für die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 heran, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von 64 dB(A)<sup>1</sup>. Maßgebliche Außenlärmpegel von 61-65 dB(A) entsprechen nach *Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen"* der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III. Die Daten der EU-Umgebungslärmrichtlinie beziehen sich jedoch auf eine Höhe von 4 m, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass in höheren Geschossen auch erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.

---

<sup>1</sup> Zu den berechneten Beurteilungspegeln bedingt durch den Verkehrslärm der Straße werden hierzu gemäß DIN 4109 noch 3 dB addiert.

Daher wird im weiteren Verfahren geprüft, welche schalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der Immissionssituation erforderlich sind.

#### *1.6.2. Fluglärm*

Aus dem Umfeld (> 500m bis <1km) sind Beschwerden betreffend Fluglärm des Flughafens *Düsseldorf Airport DUS* bekannt.

#### *1.6.3 Luftreinhaltung*

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Luftreinhalteplan ausgewiesenen Umweltzone. An das Plangebiet grenzen keine Straßenabschnitte mit erhöhten Luftschadstoffbelastungen an.