

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträgerin: Erbengemeinschaft Bornemann, vertreten durch

Dr. Giselher Bornemann, Dohne 57, 45468 Mülheim an der Ruhr

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung**

In der als „Fläche für eine Oldtimerhalle“ festgesetzten Fläche ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

- Eine Garage zum Abstellen von maximal 12 Oldtimern („Oldtimerhalle“).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 12 BauGB

2. **Stellplätze**

In der „Fläche für eine Oldtimerhalle“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwei Stellplätze zulässig. Diese Stellplätze sind ausschließlich auf der teilversiegelten Fläche (s. hierzu Nr. 3.1.1) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12 Abs. 6
BauNVO

3. **Flächen oder Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz**

3.1 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

3.1.1 Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der „Fläche für eine Oldtimerhalle“ sind zu mindestens 50% gärtnerisch zu gestalten. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Maximal 50% der nicht überbaubaren Fläche können als Zufahrtsweg, Stellplätze und Freifläche teilversiegelt oder als versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers hergestellt werden.

Als teilversiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasser- und luftdurchlässig sowie im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind. Geeignet sind z. B.: offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen.

Vollständig versiegelte Befestigungen wie engfugiges Pflaster, Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen

§ 1a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.
20 BauGB

und Betonierungen sind nur in Verbindung mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück zulässig.

- 3.1.2 Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche ist eine offene, (Obst-) baumbestandene Wiesenstruktur entsprechend nachfolgender Festsetzungen zu entwickeln. Nicht lebensraumtypische Gehölze sind zu entfernen.

- 3.1.3 In der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche sind insgesamt vier Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm mit gebietsheimischem Herkunftsachweis zu pflanzen.

Drei Stiel-Eichen sind entlang der Kölner Straße und eine unmittelbar nördlich der Straße Eschenbruch, im südöstlichen Vorhabengebiet, zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Baumstandorte sind in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume mit der Bezeichnung M 1 festgesetzt. Die Bäume sind mit Stützpfählen oder einem Dreibock zu sichern und mit einem geeigneten Verbissenschutz auszustatten. Das Anwachsen der Bäume ist zu gewährleisten, Pflanzausfälle sind unmittelbar zu ersetzen. Die Bäume unterliegen unmittelbar der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

- 3.1.4 Die in der Planzeichnung als M 2 festgesetzte Teilfläche ist zu entsiegeln und für die Entwicklung einer Extensivwiese fachgerecht herzustellen. Das abzuräumende Material ist fachgerecht zu entsorgen. Nur unbelasteter Mutterboden ist aufzubringen. Für die Einsaat ist eine Regiosaatgutmischung für mäßig saure Magerwiesen HK7/ UG7 (Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert®) zu verwenden. Die Fläche ist nach Einsaat zweimal im Abstand von jeweils 8 Wochen zu mähen. Anschließend ist das Grünland entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1.5 zu

pflegen.

- 3.1.5 In der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche ist im nördlichen und östlichen Teil eine Obstbaumwiese fachgerecht anzulegen. Es sind 11 Obstbäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm in einem Pflanzraster von 12 x 12 m anzupflanzen und mit Aufbau-, Entwicklungs- und Erhaltungsschnitten zu pflegen. Es sind folgende regionaltypische alte Obstsorten zu verwenden: Ontario, Rote Sternrenette, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux, Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Roter Berlepsch. Die Obstbäume sind mit Stützpfählen oder einem Dreibock zu sichern und mit einem geeigneten Verbissenschutz auszustatten. Pflanzausfälle sind unmittelbar zu ersetzen.

Das Grünland im Bereich der Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd hat zweimal jährlich zu erfolgen. Die erste Mahd hat nach dem 15. Juli und die zweite Mahd hat im Herbst zu erfolgen. Das Mahdgut ist aufzunehmen, abzufahren, fachgerecht zu entsorgen oder zu verwerten. Die Wiese ist mager zu halten, eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

- 3.1.6 Die in der Planzeichnung als zu erhaltender Baum festgesetzte schmalblättrige Kopfbaum-Weide ist zu erhalten und bis zu ihrem natürlichen Abgang als Kopfbaum zu pflegen.

Zum Erhalt der Weide als Kopfbaum sind die Äste in einem Turnus von 4-8 Jahren fachgerecht zu schneiteln.

3.2 Artenschutz

3.2.1 Schutz von Brutvögeln

Die Baufeldräumung sowie Rodungsarbeiten haben außerhalb der Balz-, Brut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 31. September) und somit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

3.2.2 Beleuchtungsanlagen

Das dauerhafte Anstrahlen oder Beleuchten der Oldtimerhalle ist unzulässig. Die Beleuchtung ist auf das für das Abstellen/Parken von Oldtimern erforderliche Maß zu beschränken. Außenbeleuchtungen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten nur mit Leuchtmitteln mit einem ultraviolettarmen Lichtspektrum (Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin) zulässig.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Wasserrechtliche Festsetzungen

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser ist über eine Versickerungsmulde dem Grundwasser zuzuführen.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG
NRW

Zur Bereitstellung der erforderlichen Rückhaltung gemäß DIN 1986-100 ist auf dem Vorhabengrundstück ein Rückhaltevolumen von 5,4 m³ zu gewährleisten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

III. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Für die luftrechtlichen Belange ist in diesem Gebiet der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf maßgebend. Der geplante Standort liegt unterhalb des An- und Abflugsektors 23L, ca. 13.500 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 12 LuftVG

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde

im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die eine Höhe von 136,0 m über NHN überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftbehörde einzuholen.

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Düsseldorf Airport (DUS).

Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsorschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmschutzindikator LDEN (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. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastungen ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen.

2. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/ Untere Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, eine Überprüfung des beantragten Bereiches ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Bergbau

Das Vorhabengebiet befindet sich über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Constantin der Große“, über dem auf Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Congo“, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Neu Crefeld II“ sowie über dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Roland V“.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Vorhabengebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert, mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, vor Durchführung von Baumaßnahmen das Erfordernis von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der letzten bekannten Feldeseigentümerin, der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, abzuklären

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und

Erschließungsaufträgen, sind die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser

Für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist im Bereich der Altablagerung der zur Versickerung benötigte Bodenbereich entsprechend den geltenden Richtlinien auszutauschen. Das Austauschmaterial hat natürlichen Ursprungs und vollkommen unbelastet zu sein. Für die Einleitung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

7. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.