Anlage 5 zur Drucksache Nr.: V 21/0803-01

Bebauungsplan „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 13 a BauGB

Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss

Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation 4

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4

1.2 Bestandsbeschreibung 4

2. Planungsrechtliche Situation 6

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr 6

2.2 Bebauungsplan 7

2.3 Landschaftsplan 8

2.4 Sonstige Planungen 8

3. Anlass und Ziel der Planung 8

3.1 Anlass zur Planaufstellung 8

3.2 Ziele der Planung 9

4. Städtebauliche Konzeption 10

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 10

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr 12

4.3 Grün- und Freiraumkonzept 13

4.4 Entwässerungskonzept und technische Erschließung 14

4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung 15

4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 15

4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen 16

4.6.2 Hitzevorsorge 16

4.6.3 Starkregenvorsorge 17

4.6.4 Starkwindvorsorge 17

4.7 Gender Mainstreaming 17

5. Begründung der Planinhalte 18

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 18

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 18

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 18

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 19

5.1.4 Garagen und Carports, Nebenanlagen 20

5.1.5 Erschließungsfläche, Fläche für Versorgungsanlagen 20

5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 21

5.1.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 23

5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen 27

5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW 27

5.2.2 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche 28

6. Städtebauliche Kenndaten 28

7. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen .. 29

7.1 Art und Ablauf des Verfahrens 29

7.2 Planungsalternativen 30

8. Städtebaulicher Vertrag 31

9. Betrachtung der Umweltbelange 31

9.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung 31

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt 34

9.3 Schutzgut Boden/Fläche 38

9.4 Schutzgut Wasser 39

9.5 Schutzgut Luft und Klima 39

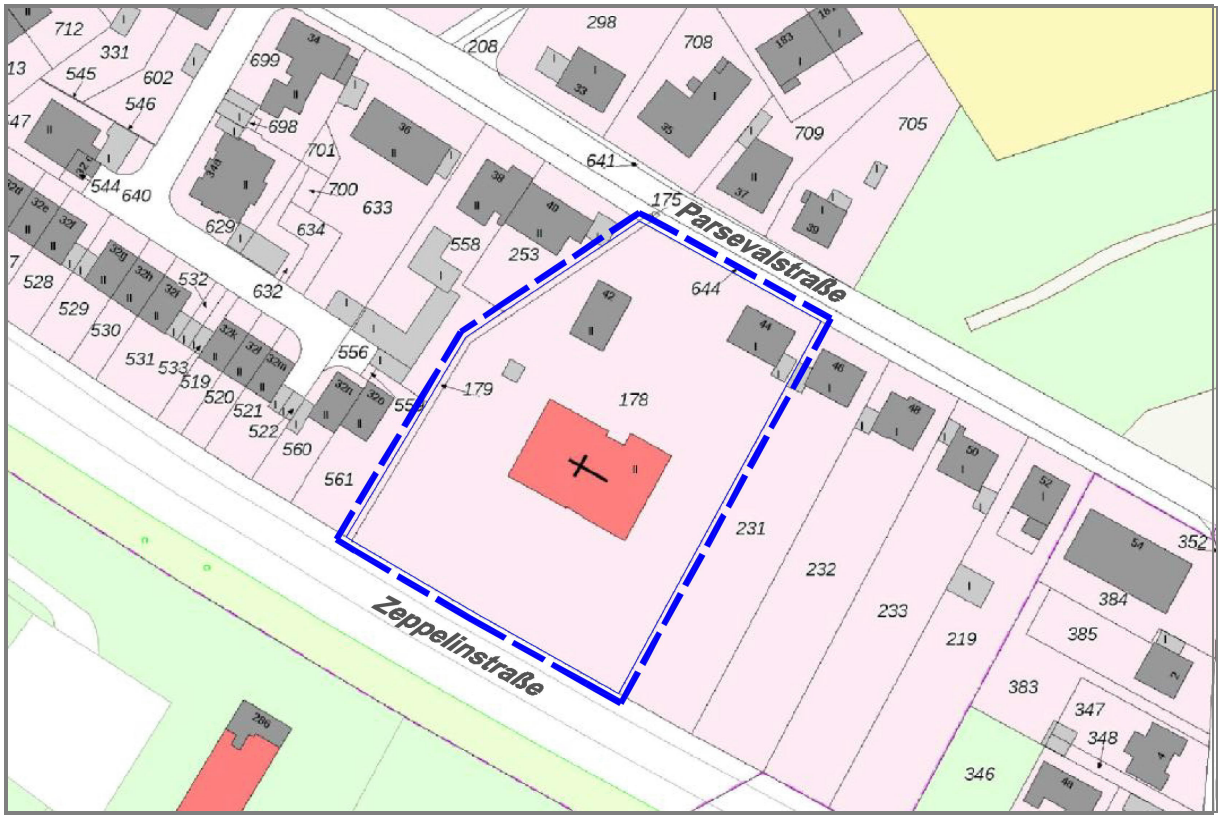
9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 40

10. Verwendete Gutachten 40

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ liegt im Osten der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Bereich nördlich des Flughafens Essen / Mülheim sowie der Flughafensiedlung. Er wird im Nordosten durch die Parsevalstraße und im Südwesten durch die Zeppelinstraße (L 442) begrenzt. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Menden-Holthausen und umfasst in der Gemarkung Menden, Flur 2 die Flurstücke 179, 721 und 722 (vor der Ausparzellierung Flurstück 178 und 179) der Vereinten Evangelischen Kirchengemeinde in Mülheim an der Ruhr. Es handelt sich hierbei um den früheren Standort der evangelischen Christuskirche mit Gemeindezentrum. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m².



Übersichtplan: Lage des Plangebietes

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und weist aufgrund seiner früheren Nutzung eine bauliche Prägung auf. Als ehemaliger Standort der evangelischen Christusgemeinde ist die Fläche mit einem Kirchenzentrum mit integrierten Gemeinderäumen und Kindertagesstätte sowie einem freistehenden Kirchenturm bestanden. Darüber hinaus

befinden sich zwei freistehende Wohngebäude im Plangebiet. Die unbebauten Bereiche sind geprägt durch Rasenflächen sowie Sträucher und Bäume. Der Baumbestand wird weitgehend von Laubbäumen mittleren Alters geprägt.

Das Gebäude des Kirchenzentrums liegt zentral im Plangebiet und ist zweigeschossig mit Flachdach. Der Kirchenraum im östlichen Gebäudeteil weist eine größere Gebäudehöhe auf. Von der Parsevalstraße aus wirkt das Gebäude aufgrund des zur Zeppelinstraße abfallenden Geländes sowie des vorhandenen Baumbestandes nur eingeschossig. Das Flachdach des Gemeindezentrums und der Kindertagesstätte ist teilweise begrünt.

Beide Wohngebäude liegen im Norden des Plangebietes zwischen Kirchenzentrum und Parsevalstraße. Das von der Straße deutlicher abgerückte Wohngebäude Parsevalstraße Nr. 42 ist zweigeschossig mit Flachdach (ohne Dachbegrünung). Das Wohnhaus Parsevalstraße Nr. 44 liegt direkt an der Straße und in der Bauflucht der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Auch in seiner Kubatur und Dachform ähnelt das eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach dieser Bebauung.

Für die früheren Nutzer der kirchlichen Einrichtungen bestehen zehn Stellplätze an der Parsevalstraße. Beide Wohngebäude verfügen über eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Zeppelinstraße / L 442. Diese ist in diesem Teilbereich nicht als Ortsdurchfahrt festgesetzt. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet nur über die nordöstlich verlaufende Parsevalstraße, eine Anwohnerstraße.

Auch die technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die Parsevalstraße. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Mischwasserkanalisation der Parsevalstraße eingeleitet.

In der direkten Umgebung überwiegt eine offene Wohnbebauung. Im Norden der Parsevalstraße bestehen ein- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude mit Flach- oder Satteldächern, die in ihren Grundflächen deutlich variieren. Teilweise existieren größere Anbauten und / oder Nebengebäude. Diese sind überwiegend eingeschossig und verfügen über Sattel- und Flachdächer. Im Nordosten schließt sich eine Kleingartensiedlung an.

Der Bereich westlich des Plangebietes ist geprägt von einer höheren Bebauungsdichte, da durch eine zusätzliche Stichstraße eine Bebauung in zweiter Reihe von der Parsevalstraße aus erschlossen ist. Entlang der Parsevalstraße überwiegen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit vergleichsweise großen Grundflächen. Die Dächer sind als Flach-, Krüppelwalm- und Satteldächer ausgebildet, die Dachgeschosse sind teilweise ausgebaut. Weiterhin bestehen in diesem Bereich eingeschossige Nebengebäude mit Flach- und Satteldächern. Die zweigeschossige Bebauung in zweiter Reihe ist wiederum homogen. Sie be-

steht aus zwei Doppelhäusern und drei Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern mit Flachdach.

Die Bebauung östlich des Plangebietes ist deutlich homogener. Die eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach liegen in einem Abstand von 5 m traufständig zur Parsevalstraße und weisen ähnliche Grundflächen auf. Wie im Plangebiet verfügen diese Grundstücke über große Tiefen von ca. 95 m.

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bestehen in einer Entfernung von ca. 2,5 km im westlich gelegenen Stadtteilzentrum „Zeppelinstraße“ sowie im benachbarten Essener Stadtteil Haarzopf in einer Entfernung von ca. 3,5 km. In geringer fußläufiger Entfernung in Raadt befinden sich Senioreneinrichtungen. Der nächstgelegene Kindergarten auf Mülheimer Stadtgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,0 km in der Straße Oppspring, drei weitere Einrichtungen befinden sich im nahe gelegenen Stadtteil Essen Haarzopf. Zu den nächstgelegenen Schulen gehören die Grundschule an der Hölterstraße, das Luisengymnasium am Kuhlendahl und die Rembergschule als Förderschule. Weitere Schulen gibt es in Richtung Mülheimer Innenstadt und eine weitere Grundschule liegt in Essen Haarzopf. In der Umgebung des Plangebietes bestehen diverse Sport- und Freizeitangebote des Spielvereins Raadt e.V. (insb. Fußball) sowie des Tennis-Clubs Raadt e.V. auf den Sportanlagen südlich der Zeppelinstraße, sowie eine Reitschule, eine Tanzschule und ein Naturfreundehaus. Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Naherholung bieten das nordöstlich gelegene Rumbachtal und das südlich gelegene Forstbachtal.

Über die Zeppelinstraße erfolgt die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowohl an die ca. 5,0 km entfernte Innenstadt als auch an die überörtlichen Verkehrswege B 1 (ca. 2,5 km) und BAB 52 (ca. 2,0 km). Über die auf der Zeppelinstraße verkehrende Buslinie 130 (nächste Haltestelle „Horbeckstraße“ in einer Entfernung von ca. 300 m) ist Mülheim Menden und über Essen Haarzopf das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim Heißen zu erreichen. Ab der Haltestelle „Mülheimer Hauptfriedhof“ besteht zudem eine Anbindung über die Straßenbahnlinien 104 und 112 an die Mülheimer Innenstadt und den Hauptbahnhof sowie bis nach Oberhausen und Essen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame 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 als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. In seinen textlichen Festlegungen stellt der RFNP den Vorrang der Innenentwicklung sowie der Wiedernutzung von Flächen zur weiteren Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiche heraus (Ziel 2). In Bezug auf die Wohnungsversorgung ist eine angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen für alle Wohnungsmarktsegmente sicherzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht wird (Ziel 5). Zur Verminderung des Verkehrsaufkommens ist eine wohnortnahe Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, wohnverträglichen Arbeitsstätten und Freiflächen anzustreben (Grundsatz 8).

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen „Regionalplan Ruhr“ Teil C (Blatt 21, Stand April 2018) wird das Plangebiet zeichnerisch als ASB festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und die konkret vorgesehene Errichtung von Wohngebäuden für betreute Wohnformen ergänzt um eine Kindertagesstätte (siehe Kapitel 3.1 und 3.2) ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und lässt sich aus den bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP entwickeln.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ liegt im Geltungsbereich des am 14.03.1970 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Parsevalstraße – G 3“. Dieser erstreckt sich über den Bereich nordöstlich der Zeppelinstraße und umfasst zudem die Bebauung beidseitig der Parsevalstraße bis zum Abzweig Windmühlenstraße.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ setzt der Bebauungsplan „Parsevalstraße - G 3“ eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „evangelisches Kirchenzentrum mit Kindergarten“ fest. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Flachdach, mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist für das Kirchenzentrum sehr großzügig gewählt worden. Wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parsevalstraße - G 3“ ist ein 15 m breiter Streifen entlang der Zeppelinstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Bereich westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ sind reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sieht der Bebauungsplan ein WR mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Flachdächern in zwei Reihen und in offener Bauweise vor. Östlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan ein WR

mit einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldach in offener Bauweise entlang der Parsevalstraße festgesetzt. Im WR nördlich der Parsevalstraße erfolgt eine kleinteilige Festsetzung einzelner Baufenster für eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ wird der Bebauungsplan „Parsevalstraße - G 3“, soweit er in dessen Geltungsbereich liegt, aufgehoben.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatSchG NRW sind von der Planung nicht betroffen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stehen zwei Rosskastanien im öffentlichen Verkehrsraum der Parsevalstraße (vor dem Gebäude Nr. 40), die als Naturdenkmäler festgesetzt und entsprechend zu schützen und zu erhalten sind. Biotopverbundachsen sind von der Planung nicht betroffen. Über die strukturreicheren Gärten und Kleingärten östlich des Plangebietes verläuft eine Verbundachse zwischen Forstbachtal und Rumbachtal.

2.4 Sonstige Planungen

Weitere Planungen, die hier zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Die Vereinigte Evangelische Kirchengemeinde der Stadt Mülheim an der Ruhr hat den Kirchenstandort an der Parsevalstraße mitsamt den ergänzenden Nutzungen aufgeben. Nur das Wohnhaus Parsevalstraße Nr. 44 ist noch vermietet und soll auch weiterhin erhalten bleiben und im Kircheneigentum verbleiben. Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Parsevalstraße – G 3“ festgesetzten „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „evangelisches Kirchenzentrum mit Kindergarten“ sind die Nutzungsmöglichkeiten auf den betreffenden Grundstücken beschränkt. Darüber hinaus ist eine Nachnutzung der aufstehenden Gebäude wegen der besonderen Bausubstanz sowie der nutzungsbedingten Raumaufteilung erschwert. Zudem wäre das vorhandene Gebäude der Kindertagesstätte nur mit großem finanziellem Aufwand zur Anpassung an moderne Anforderungen umzubauen.

Aufgrund seiner Lage und der in der Umgebung vorherrschenden Wohnbebauung bietet sich das Plangebiet insbesondere für eine Wohnnutzung an. Neben der allgemeinen Wohnungsnachfrage besteht auch ein Bedarf an betreuten Wohnangeboten. Darüber hinaus sind in diesem Stadtteil - auch vor dem Hintergrund des aktuell entstehenden Neubaugebietes im Bereich Parsevalstraße / Windmühlenstraße, zusätzliche Angebote der Kinderbetreuung notwendig. Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) möchte das Erbbaurecht an der verbleibenden Grundstücksfläche erwerben, um in Zusammenarbeit mit der Graf Recke Stiftung den früheren sozialen Nutzungscharakter des Grundstücks erneut aufzugreifen. Es ist vorgesehen, in drei Wohngebäuden Angebote des betreuten Wohnens für Jugendliche sowie für Menschen mit geistiger Behinderung und eine viergruppige Kindertagesstätte zu schaffen. Mit der Kindertagesstätte soll der im Quartier bestehende Bedarf an fußläufig erreichbaren Betreuungsplätzen gedeckt werden. So wird der bisherige soziale Nutzungscharakter der betreffenden Grundstücke wieder aufgegriffen und die im Stadtteil vorherrschende Wohnnutzung ergänzt. Mit der Umsetzung der Planung soll die aufstehende Bebauung, mit Ausnahme des Wohngebäudes Parsevalstraße Nr. 44, entfallen.

Die Wohnnutzung aber auch die Unterbringung der Kindertagesstätte bieten sich zudem aufgrund der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Anbindung aber auch den in der Umgebung vorhandenen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten (z.B. Lebensmittelläden, Schulen, Jugend- und Senioreneinrichtungen, Sportstätten, kirchliche und kulturelle Einrichtungen) an. Für einige dieser Infrastruktureinrichtungen kann mit der planbedingten Erweiterung des potentiellen Nutzerkreises eine stärkere Auslastung und damit ggf. eine Standortsicherung einhergehen.

Die angestrebte Wohnnutzung entspricht nicht der im Bebauungsplan „Parsevalstraße – G 3“ für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Zweckbestimmung. Somit ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ erforderlich.

3.2 Ziele der Planung

Um für das Grundstück des früheren Kirchenstandortes eine neue Nutzungsperspektive zu eröffnen, sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnnutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden. Die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im WA sollen das bestehende Wohnquartier verträglich ergänzen. Der Bebauungsplan wird dabei als Angebotsplan aufgestellt, um nicht nur das vom Erwerber vorgesehene Nutzungskonzept planungsrechtlich abzusichern, sondern flexible Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten für die Flächen zu eröffnen. Das im Plangebiet bestehende Wohngebäude Parsevalstraße Nr. 44 soll in seinem Bestand gesichert werden. Der vorhandene Grüncharakter des Plangebietes soll

durch eine ausgeprägte Durchgrünung sowie aufgelockerte Bebauung aufrechterhalten werden.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA)
- Planungsrechtliche Sicherung des Wohngebäudes Parsevalstraße Nr. 44
- Planungsrechtliche Sicherung einer ausgeprägten Durchgrünung durch grünordnerische Festsetzungen (Sicherung zu erhaltender Bäume; Pflanzfestsetzungen, Dachbegrünung, Vorgartengestaltung).

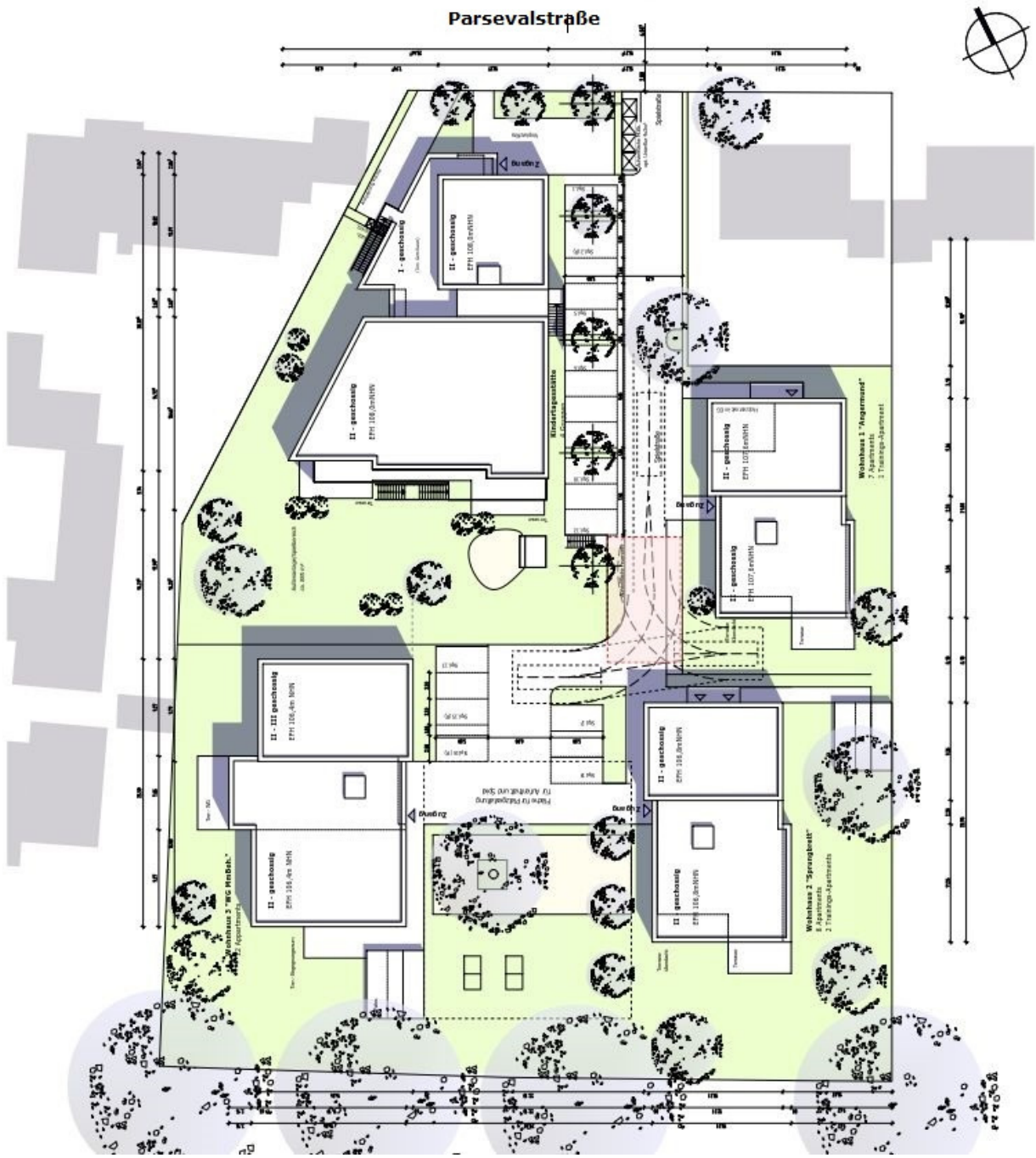
4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Der vorhandene Gebäudebestand soll mit Ausnahme des Wohnhauses Parsevalstraße Nr. 44 zugunsten einer neuen Bebauung entfallen. Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren und einen Übergang zwischen der dichteren Wohnbebauung im Westen und den aufgelockerten Strukturen im Osten bilden. Dabei erscheint eine Nachverdichtung im Vergleich zur heutigen Bebauungsdichte angemessen und städtebaulich sinnvoll. Die vorgesehene Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,4 entspricht der in der Umgebung festgesetzten Bebauungsdichte. Durch die Festsetzung von vier Baufeldern in offener Bauweise bleibt der Charakter der lockeren Bebauungsstruktur des umgebenden Wohnquartiers dennoch erhalten. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sieht die Planung im WA_1 und WA_3 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss und begrünten Flachdächern vor. Im WA_2 wird entsprechend des Bestandsgebäudes (Parsevalstraße Nr. 44) und der östlich angrenzenden Bebauung eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach gesichert.

Die Gebäudeflucht der Neubebauung an der Parsevalstraße (WA_1) orientiert sich an der Umgebungsbebauung sowie dem Bestandsgebäude Parsevalstraße Nr. 44, das im WA_2 entsprechend gesichert wird.

Die vier Baufenster im Plangebiet gruppieren sich um den mittig verlaufenden Erschließungsstich, so dass sich im südlichen Plangebiet eine hofartige Struktur ergibt. Durch großzügige Baufenster werden verschiedene Gebäudetypologien und Gebäudestellungen ermöglicht.



Bebauungsvorschlag MWB (Stand 05.10.21)

Im konkreten Bebauungs- und Nutzungskonzept des Erwerbers soll zwischen den Wohngebäuden Parsevalstraße Nr. 40 und 44 im WA_1 eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen. Südlich hiervon ist ein Wohngebäude für ein betreutes Wohnprojekt für Menschen mit geistiger Behinderung vorgesehen. Die beiden Baukörper im östlichen Plangebiet sollen betreute Wohnangebote für Jugendliche aufnehmen.

Die geplante Bebauung orientiert sich einerseits an dem an anderen Standorten bewährte Raum- und Betreuungskonzept für diese Wohnformen (u.a. im Hinblick auf Gruppengröße, Unterbringung in Einzelzimmern, Gemeinschaft-, Verwaltungs- und Nebenräume)

bzw. am Raumkonzept einer viergruppigen Kindertagesstätte. Andererseits wird ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche und grünordnerisch gestalteten Wohnaußen– bzw. Spielbereichen berücksichtigt.

Das Konzept sieht eine zweigeschossige Bebauung vor. Somit werden die nach Bebauungsplan zulässigen Bauvolumen und Gebäudehöhen nach derzeitigem Stand nicht ausgeschöpft.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die nordöstlich angrenzende Parsevalstraße erschlossen. Für die Erschließung der Baufelder WA_1 und WA_3 ist ausgehend von der Parsevalstraße eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit für PKW, Feuerwehr und kleinere Lastwagen wie Möbelfahrzeuge vorgesehen. Das bestehende Wohngebäude Parsevalstraße Nr. 44 im Baufeld des WA_2 wird weiterhin direkt von der Parsevalstraße erschlossen.

Entlang der privaten Erschließungsstraße können Kfz-Stellplätze sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr realisiert werden. Bei größeren Stellplatzbedarfen soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erfolgen, um die versiegelte Fläche im Plangebiet zugunsten einer Durchgrünung möglichst gering zu halten. Das zur Zeppelinstraße abfallende Gelände begünstigt diese Art der Stellplatzunterbringung. Die konkrete Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nutzungsabhängig zu ermitteln und nachzuweisen.

Im konkreten Nutzungskonzept des Erwerbers stellt die Kindertagesstätte die verkehrsintensivste Nutzung dar. Sie soll daher direkt an der Parsevalstraße im WA_1 errichtet werden. Zur Reduzierung von Gefahrensituationen durch den Hol- und Bringverkehr im Bereich der Kindertagesstätte wird für den Fuß- und Radverkehr eine vom motorisierten Verkehr getrennte Zuwegung angestrebt. Fußgänger und Radfahrer gelangen direkt von der Parsevalstraße über einen Vorplatz zum Eingang der Kindertagesstätte. Der motorisierte Verkehr wird über die private Erschließungsstraße zu den seitlich des Gebäudes angeordneten Stellplätzen für Personal sowie Hol- und Bringverkehr geführt. In den morgendlichen Stoßzeiten kann kurzfristig ein um zwei bis 14 Stellplätze höherer Stellplatzbedarf als die im Nutzungskonzept des Erwerbs vorgesehenen Stellplätze für die Kindertagesstätte bestehen. Dieser Bedarf ist vom Einzugsgebiet der Kindertagesstätte abhängig. Zur Deckung dieses sehr kurzzeitigen Bedarfes kann der öffentliche Straßenraum der Parsevalstraße herangezogen werden. Die Andienung der Küche der Kindertagesstätte soll direkt von der Parsevalstraße am nordwestlichen Grundstücksrand erfolgen.

Die erforderlichen Stellplätze für die betreuten Wohneinrichtungen im WA_3 sind im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße sowie zwischen den beiden südlichen Baufeldern

vorgesehen. Aufgrund der geplanten Unterbringung der Wohngruppen werden im Vergleich zu einer üblichen Wohnbebauung deutlich weniger Stellplätze benötigt.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Der bestehende Grüncharakter des ehemaligen Kirchenstandortes soll auch bei der Neubebauung des Plangebietes beibehalten werden. Trotz der stärkeren Bebauung, sollen die übrigen Flächen weitgehend grünordnerisch gestaltet werden, so dass sich das Plangebiet in die bestehenden Grünstrukturen der Umgebung einfügt. Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen können bei Ausnutzung der Baufenster voraussichtlich nicht erhalten werden.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Duisburg, April 2021) wurden der Baumbestand und die übrigen Grünstrukturen hinsichtlich ihres Erhaltungszustandes untersucht. Im Südwesten des Plangebietes wird der Höhenunterschied zur höher gelegenen Zeppelinstraße derzeit über eine begrünte Böschung abgefangen. Der aufstehende Gehölzbestand ist nicht erhaltenswert, der Bereich bietet sich aber für die Anlage einer neuen Baumhecke aus Sträuchern und Bäumen angrenzend an die begrünte Lärmschutzanlage entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze an. Von den insgesamt 21 Bestandsbäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, werden ein Ahornbaum an der südöstlichen Plangebietsgrenze und einen Trompetenbaum mittig im südlichen Plangebiet als zu „erhaltende Bäume“ gesichert. Die übrigen Einzelbäume, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind, sind gemäß Satzung bei Wegfall durch Neupflanzungen möglichst im Plangebiet zu ersetzen. Der Bebauungsplan sieht zehn Standorte für Baumpflanzungen heimischer Baumarten vor, die gleichzeitig dem Ersatz dienen können: In Ergänzung zu den beiden Rosskastanien im öffentlichen Straßenraum der Parsevalstraße und zur Gestaltung des Eingangsbereiches sollen drei Bäume als Baumreihe angepflanzt werden. Eine weitere Baumreihe aus vier Bäumen säumt (westlich) die neue Erschließungsstraße und leitet den Blick in das Plangebiet. Darüber hinaus werden im südlichen Plangebiet ein Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Straucharten und drei weiteren Bäumen angelegt. Weitere Baumstandorte als Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Fällanträge mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Mit Hilfe der Ersatzpflanzungen kann die Strukturvielfalt sowie die biologische Vielfalt im Plangebiet mittelfristig wieder erhöht werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Lärmschutzanlage vorgesehen, die zur Erhöhung des Grünanteils sowie zu Einbindung in den südlich angrenzenden Straßenraum als begrüntes System z.B. als bepflanzte Gabionen oder begrünte Lärmschutzwand hergestellt werden soll.

Im Nutzungskonzept des Erwerbes sind zwei kleinere Platzflächen vorgesehen. Vor dem Eingangsbereich der Kindertagesstätte soll ein kleiner, mit Bäumen zur Parsevalstraße

gefasster Platz als grünes Eingangstor zum Plangebiet fungieren. Im südlichen Plangebiet soll – am Ende des Erschließungsweges – ein weiterer Platz als Gemeinschaftsfläche und Treffpunkt für die Bewohner der Wohngebäude entstehen.

4.4 Entwässerungskonzept und technische Erschließung

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 11 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Bebauungsplan „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ wurde im Rahmen der „Geotechnischen Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Untersuchung von Oberflächenmischproben gemäß BBodSchV“ (GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg) festgestellt, dass der Boden über keine ausreichende Durchlässigkeit und somit Versickerungsfähigkeit verfügt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist daher zusammen mit dem Schmutzwasser dem Mischwasserkanal der Parsevalstraße zuzuführen. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten des Mischwasserkanals sind Maßnahmen zur Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich (Einleitbeschränkung für das Plangebiet 20 l/s). Im Bebauungsplan wird daher für alle neuen Gebäude, Garagen und Carports eine Dachbegrünung festgesetzt. Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Hauszuwegungen, private Müllstandorte und private Platzflächen sind entweder in teilversiegelter Bauweise oder mit seitlicher Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen herzustellen. Hierdurch wird eine teilweise Versickerung, eine Verdunstung über die Vegetationsflächen sowie durch Rückhaltung ein verzögerter Abfluss des verbleibenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal begünstigt. Diese Maßnahmen sind zugleich geeignet, die Auswirkungen des Klimawandels (insbesondere Überhitzung der Innenstädte, Überflutungen durch Starkregen) sowie die zunehmende Feinstaubbelastung abzumildern.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Parsevalstraße angeschlossen. Zur Sicherung der Leitungsführung bis in das südliche Plangebiet wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Anlieger und Leitungsträger festgesetzt.

4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

Im Baugesetzbuch sind die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) als zentrale Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung verankert. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um dadurch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglichst zu verringern. Die Siedlungsentwicklung soll dabei vorrangig auf Flächen im Siedlungszusammenhang gerichtet werden (bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung), sodass Freiflächen im Außenbereich vor einer erstmaligen Inanspruchnahme geschützt werden und eine weitere Zersiedlung vermieden wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ bietet sich aufgrund seiner integrierten Lage, der räumlichen Nähe zu Spiel- und Sportanlagen, Naherholungsmöglichkeiten sowie der durch die ÖPNV-Anbindung gewährleisteten Erreichbarkeit weiterer Versorgungs- und Infrastrukturangebote (bspw. Lebensmitteleinzelhandel, Schulen, Einrichtungen für Jugendliche, kirchliche und kulturelle Einrichtungen) besonders für die Entwicklung als Wohngebiet an. Durch die Weiterentwicklung und behutsame Nachverdichtung eines bereits baulich geprägten Bereiches innerhalb des Siedlungszusammenhangs können Flächen für neue Wohn- und Betreuungsangebote geschaffen werden, ohne dass an anderer Stelle wertvolle Freiflächen erstmalig in Anspruch genommen werden müssen.

Aufgrund der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Versorgungsleitungen) ist zur Erschließung des Plangebietes kein Bedarf zum grundsätzlichen Netzausbau zu erwarten.

Die Planung wird somit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht. Die geplante bauliche Entwicklung entspricht damit den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dem Klimaschutz kommen dabei Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen bspw. bei der energetischen Versorgung sowie energetischen Gebäudegestaltung zugute. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wirken Maßnahmen zur Vorsorge vor Hitze und Trockenheit, Starkregen sowie Starkwind. Die konkreten Maßnahmen dieser Planung zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden nachfolgend dargelegt.

4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

Bei der Entwicklung von Baugebieten entstehen Treibhausgasemissionen insbesondere durch den Bau und Betrieb (d.h. Strom und Heizung) der neuen Gebäude. Die Höhe der CO_2-Emissionen kann u.a. durch die Wahl des Energiestandards und Belüftung der Gebäude sowie die Art der Energieversorgung bei der Konkretisierung der Bauvorhaben beeinflusst werden. Diese können jedoch nicht als Anforderungen über den Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zum sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden sowie der Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom in Neubauten sowie Bestandsgebäuden findet im Rahmen der Baugenehmigung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Nähe zum Nahwärmepotentialgebiet günstige Voraussetzungen für eine dezentrale Nahwärmeversorgung auf.

4.6.2 Hitzevorsorge

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge ist das hier vorherrschende Kleinklima durch geringe Extremwerte für Temperatur, Feuchte, Dämpfung der Windgeschwindigkeit, sehr geringe Temperaturerhöhungen und günstige Strahlungsbedingungen geprägt.

Die bauliche Nachverdichtung im Plangebiet bedingt eine Ausweitung der versiegelten Flächen. Zur Minderung der planbedingten Mehrversiegelung und der daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima (Überhitzung der Innenstädte, Überflutungen durch Starkregen) sowie der zunehmenden Feinstaubbelastung werden eine größtmögliche Reduzierung der vollständig versiegelten Flächen sowie eine Erhöhung des Grünanteils angestrebt, und geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das thermische und energetische Potential eines Gebäudes aus, da Blattwerk, Luftpolster und die Transpiration der Dachschicht das sommerliche Aufheizen der Dachfläche im vermindert. Zusätzlich können 70 bis 100 % des Niederschlagswassers in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung an die Stadtluft abgegeben werden. Sie bringt zudem insbesondere an heißen Tagen einen abkühlenden Effekt mit sich und wirkt sich somit stabilisierend auf das Kleinklima aus. Effektive Dachbegrünungen sind somit wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Im Bebauungsplan festgesetzt sind Dachbegrünungen auf Gebäuden, Garagen und Carports mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht und extensiver Bepflanzung. Auch für die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen ist eine mindestens 30 cm starke Substratschicht mit intensiver Begrünung vorzusehen.

Bäume wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Dies ist zum einen auf die Verschattung durch das Blätterdach zurückzuführen, wodurch sich im Schatten liegende Dächer, Fassaden und Verkehrsflächen weniger stark aufheizen. Ein weiterer positiver Effekt ist,

dass die Bäume über ihre Blätter Wasser verdunsten, wodurch die Umgebungsluft gekühlt wird. Zu diesem positiven Aspekt tragen im Plangebiet insbesondere die zwei zu erhaltenden Bäume sowie die zehn Baumpflanzungen bei.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen weitgehend gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sogenannte Schottergärten werden hierdurch ausgeschlossen. Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und fußläufige Wege und Terrassen sind in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern, um möglichst viel Regenwasser im Gebiet zu halten. Auch diese Maßnahmen sind geeignet, um Aufheizungseffekten entgegenzuwirken.

4.6.3 Starkregenvorsorge

Ein Teil der unter 4.6.2 angeführten Maßnahmen dienen gleichzeitig auch der Starkregenvorsorge, indem das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser u.a. durch die Dachbegrünung sowie die Bepflanzung der unbefestigten Flächen zurückgehalten und in seinem Abfluss verzögert wird. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Durch die teilweise Verdunstung des Niederschlagswassers wird auch die zu entwässernde Niederschlagsmenge reduziert. Starkregenfolgen durch Überlastung der Kanalisation werden dadurch vermindert.

4.6.4 Starkwindvorsorge

Weder im Plangebiet noch direkt angrenzend daran befindet sich Wald gemäß Landesforstrecht. Es besteht somit kein Erfordernis für Schutzmaßnahmen vor Gefahren, die von einem Wald ausgehen.

4.7 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.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Um an diesem Standort aber auch das Wohnen ergänzende Nutzungen zu ermöglichen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dadurch sind neben dem Wohnen auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Mit diesem breiten Nutzungsspektrum werden für das Plangebiet vielseitige Möglichkeiten zur Nachnutzung geschaffen, die sich zudem verträglich in das umgebende, überwiegend von Wohnnutzung geprägte Quartier einfügen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihres Flächenbedarfes, Verkehrsaufkommens bzw. ihrer Lärmemissionen weder für das Plangebiet eignen, noch eine verträgliche Nutzung für das Quartier darstellen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull.

Die GRZ wird im gesamten Plangebiet entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Mit der Erhöhung der GRZ (von 0,2 im rechtskräftigen Bebauungsplan „Parsevalstraße - G3“) wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, die der in der Umgebung festgesetzten Grundstücksausnutzung entspricht und unter ökologischen sowie städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist. Hierdurch kann eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gesichert werden.

In Anlehnung an im Westen des Plangebietes vorherrschende Gebäudehöhen wird im WA_1 und WA_3 eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ergänzend

hierzu ist mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 117,0 m ü NHN ein zusätzliches Obergeschoss zulässig, welches bezüglich der Größe seiner Grundfläche nicht dem bauordnungsrechtlichen Vollgeschoss entspricht. Die Gebäudehöhen sind in m über NHN festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die textliche Festsetzung definiert. Für notwendige Technikaufbauten und Solaranlagen sind Überschreitungen der Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m zulässig. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in ihr Umfeld einfügt.

Im WA_2 wird die Kubatur des bestehenden Wohngebäudes gesichert. Dem Duktus in WA_1 und WA_3 bezüglich der Gebäudehöhe folgend, wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 117,0 m ü NHN für ein eingeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung greift sowohl die Merkmale des Bestandsgebäudes als auch der östlich angrenzenden Bebauung auf, zu welcher der Baukörper im WA_2 auch weiterhin den Übergang bilden soll.

Um den Umfang versiegelter Flächen möglichst gering zu halten, sollen Stellplätze nach Möglichkeit in Tiefgaragen untergebracht werden. Um sie in ausreichender Größe zu ermöglichen, werden die Garagengeschosse im WA 1 aufgrund der topografischen Situation nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels der Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Gebäude und Gebäudeteile zulässig sind. Die vier Baufenster im Plangebiet gruppieren sich um die zentrale Erschließung und orientieren sich hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung an einer städtebaulich sinnvollen Ausrichtung. Das Baufenster im WA_2 ergibt sich aus der Bestandsbebauung Parsevalstraße Nr. 44 und bietet Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden. Die Dimensionierung der Baufenster im WA_1 und WA_3 sind so gewählt, dass flexible Bebauungsvarianten möglich sind – so auch für größere Bautypologien der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte). Im westlichen Plangebiet werden die Baufenster über den Abstand der vorgegebenen Abstandsflächen hinaus weiter zurückgenommen, um auf die bestehende städtebauliche Situation der ebenfalls weiter abgerückten Baufenster der westlich angrenzenden Grundstücke zu reagieren.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände und Fluchttreppen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Hierdurch ergeben sich größere Spielräume bei der Gestaltung der Gebäude sowie der Wohnaußenbereiche. Diese Überschreitungsmöglichkeiten gelten unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Regelungen, insbesondere den Vorgaben zu den Abstandsflächen.

Während die großzügigen Baufenster der Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten zugutekommt, wird durch die Festsetzungen zur Bauweise der Charakter einer offenen und lockeren Bebauung sowie eine ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung des Plangebietes gesichert. Im WA_1 und WA_2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Für das WA_3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäudelänge der hier zulässigen Einzel- und Doppelhäuser auf max. 30 m begrenzt sind.

Im WA_1 und WA_3 sind zudem Garagengeschosse, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Hierdurch wird zur Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen begünstigt. Nicht unterbaut werden darf die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Fläche, um Flächen für erforderliche Leitungen freizuhalten. Auch die zum Erhalt sowie zur Pflanzung festgesetzten Bäume, ebenso wie die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz der für das Wachstum von Bäumen erforderlichen Bodenvolumen (siehe 5.1.7). Um die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume zu schützen, wären Übererdungen der Tiefgaragen von > 1,5 m erforderlich. Dies würde zu größeren Tiefen der Tiefgaragen führen, was unerwünscht ist.

5.1.4 Garagen und Carports, Nebenanlagen

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken geregelt. Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens für „Ga“ festgesetzten Flächen zulässig. Der Ausschluss von Stellplätzen zwischen den festgesetzten Baufenstern und der Parsevalstraße kommt sowohl der Gestaltung des Straßenraums zugute also auch der Reduzierung möglicher Gefahren durch Ein- und Ausparken.

Zur Gestaltung des Erscheinungsbildes und Beschränkung baulicher Tätigkeiten auf die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch Nebenanlagen gesteuert. Diese sind soweit es sich um Gebäude i.S.v. § 2 Abs. 2 BauO NRW handelt, als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Lediglich Mülleinhausungen und eingehauste Fahrradabstellplätze sind hiervon unbenommen.

5.1.5 Erschließungsfläche, Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Erschließung der Baufenster wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und Leitungsträger planungsrechtlich gesichert. Die Lage und Dimensionierung der GFL-Fläche ist in Anlehnung an das konkrete Nutzungskonzept festgesetzt. So wird ausgehend von der nördlich verlaufenden Parsevalstraße ein

Erschließungsstich in das Plangebiet hineingeführt. Die Fläche dient sowohl der verkehrlichen Erschließung als auch den Versorgungsträgern zur Verlegung und Unterhaltung ihrer Leitungen. Die als Verkehrsfläche auszubauende Fläche kann je nach Bebauungskonzept und den zu erwartenden Verkehren sowie Stellplatzbedarfen abweichend von der mit dem GFL belasteten Fläche angelegt werden. Um Grundstückszufahrten zur Parsevalstraße zu begrenzen, ist nördlich des WA_1 ein Bereich festgesetzt, in dem Ein- und Ausfahrten unzulässig sind.

Im Zufahrtsbereich zur Parsevalstraße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Müllsammelstelle festgesetzt. Diese soll an den Abholtagen dem Abstellen der Mülltonnen aus dem Plangebiet und deren Übergabe an die Müllabfuhr dienen.

5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmeinwirkungen insbesondere der Zeppelinstraße vorbelastet. Zur genaueren Ermittlung und Beurteilung der Lärmsituation wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes sowie der Verkehrsprognosen des Verkehrsgutachtens der VSU GmbH (Herzogenrath, April 2021), ein Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz (Alsdorf-Hoengen, April 2021) erstellt. Berücksichtigt wurden sowohl die Schalleinträge aus dem Straßenverkehrslärm sowie – für den Fall der Reaktivierung der Straßenbahnlinie – aus dem Schienenverkehr. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund des Verkehrslärms der Zeppelinstraße flächendeckend im Plangebiet mit Immissionen der freien Schallausbreitung oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, die für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen, zu rechnen ist. Für den Straßenverkehr wurden Immissionspegel an den südlich gelegenen, überbaubaren Flächen tagsüber von rund 60 bis 63 dB(A) und nachts zwischen 53 und 57 dB(A) berechnet. Im Vergleich zum Straßenlärm sind die Einflüsse des Schienenverkehrs deutlich geringer und erfordern keine darüberhinausgehenden Schallschutzmaßnahmen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im WA werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine durchgängige 2,5 m hohe Lärmschutzanlage erforderlich, durch die der Schalleintrag aus den Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen insbesondere in den Erdgeschossen und Wohnaußenbereichen (Gärten und Terrassen) deutlich gemindert wird. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, innerhalb derer die Lärmschutzanlage zu errichten ist. Die Anlage darf innerhalb dieser Fläche um

maximal 0,5 m von der Plangebietsgrenze eingerückt werden, um eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Fußweges durch die vorgesehene Begrünung der Lärmschutzanlage zu verhindern. Die festgesetzte Höhe der Lärmschutzanlage wird zwischen der in der Planzeichnung angegebenen Geländehöhe im Bereich des Fußweges (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenkante mit der Schirmkante der Lärmschutzanlage gemessen. Zwischenhöhen sind mittels Interpolation zu ermitteln. Für die entsprechende Schallabsorption sind Anforderungen an die Oberflächenmaterialien bzgl. Luftschalldämmung festgesetzt. Zum wirksamen Schutz der Aufenthaltsräume in den Obergeschossen wäre eine Lärmschutzanlage von deutlich größerer Höhe erforderlich. Hiervon wird abgesehen, da sich diese nicht in das Erscheinungsbild städtebaulich einfügen ließe.

Zur Sicherstellung der Wohnruhe ist mithilfe einer bedingten Festsetzung geregelt, dass in den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a \geq 64$ dB(A) eine Wohnnutzung erst nach Umsetzung der Lärmschutzanlage aufgenommen werden darf. Die erforderliche Errichtung der Lärmschutzwand durch den Erwerber wird zudem im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Um in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch der oberen Etagen die erforderliche Wohnruhe zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, ggf. Rollladenkästen) planungsrechtlich gesichert. Da im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung nächtliche Beurteilungspegel ≥ 45 dB(A) vorliegen, werden zur Sicherstellung der gesunden Nachtruhe im gesamten Plangebiet an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel $L_r > 45$ dB(A) nachts für die zum Schlafen genutzten Räume, die ausschließlich Fenster zu dieser Fassade besitzen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen erforderlich.

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien ab den 1. Obergeschoss sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 64$ dB(A) im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) nur zulässig, wenn sie durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags eingehalten werden kann.

Für die Ableitung der jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind die ermittelten, maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 im Bebauungsplan in Form von 1-dB-Intervallen festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z.B. durch Eigenabschirmung von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder be-

sondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden. Hierdurch können konkrete und lokal günstigere Lärmsituationen Berücksichtigung finden, die bei der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu betrachtenden freien Schallausbreitung zu vernachlässigen waren.

5.1.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, zur Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna, zur grünordnerischen Gestaltung sowie Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung und für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden Maßnahmen zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie zur Begrünung von Dachflächen getroffen.

Anpflanzungen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine freiwachsende Strauchhecke mit Einzelbäumen vorgesehen. Diese ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Anforderungen der textlichen Festsetzung 7.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgabe des Pflanzverbandes erfolgt zur Gewährleistung einer freiwachsenden Heckenstruktur. Die Artenliste beschränkt die zu verwendende Auswahl, um eine lebensraumtypische Gebüschstruktur mit Bedeutung für Insekten zu erreichen. Durch die Vorgabe von mindestens sechs verschiedenen Arten werden eine ausreichende landschaftstypische Vielfalt erreicht und Totalausfälle einer Art kompensiert. Die Festsetzung von drei innerhalb der Strauchhecke integrierten Baumpflanzungen trägt zudem zum maßvollen Ausgleich des Baumverlustes auf dem Grundstück bei.

In Ergänzung zum Baumbestand der Umgebung werden entlang der Parsevalstraße drei Baumstandorte zur Einfassung des Straßenraums und Betonung der Eingangssituation zum Plangebiet festgesetzt. Ergänzend hierzu sind weitere vier Bäume als Baumreihe westlich der zukünftigen Erschließungsfläche vorgesehen, die als grüne Sichtachse den Blick in das Plangebiet leiten. Um für zukünftige Gebäude- oder Tiefgaragenerschließungen ausreichend flexibel zu sein, dürfen die Baumpflanzungen von den festgesetzten Standorten unter Einhaltung des Pflanzabstandes von 6,0 m abweichen.

Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich bzw. der Minimierung des Eingriffs in den Baumbestand und in den Naturhaushalt. Die Baumkronen und ihr Überragen über versiegelte Flächen führen zudem zu positiven mikroklimatischen Effekten. Der Verweis auf die GALK-Straßen-Baumliste sichert die Verwendung ausreichend hitze- und salzresistenter Arten. Durch die Vorgabe der Mindestqualität ist die Anrechenbarkeit als Ausgleichspflanzung für die nach städtischer Baumschutzsatzung geschützten Bäume gegeben. Die Fest-

setzung der Baumpflanzungen trägt zum maßvollen Ausgleich des Baumverlustes im Plangebiet bei.

Die Anpflanzung von Bäumen und die Anlage einer Strauchhecke mit Einzelbäumen bedarf eines ausreichenden und ungestörten Wurzelraumes, der ausreichenden Halt und Bodenvolumen für eine gleichwertige Entwicklung der nach Baumschutzsatzung auszugleichenden Bäumen auch in sommerlichen Trockenperioden gewährleistet. Zum Schutz des für das Wachstum eines Baumes erforderlichen Bodenvolumens sind die Baumstandorte mit einer ausreichend großen Baumscheibe anzulegen und zu erhalten, die vor Oberflächenverdichtung zu schützen sind und nicht durch z.B. eine Tiefgarage unterbaut werden dürfen.

Erhalt von Bäumen

Von den im Plangebiet bestehenden 21 gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäumen können bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nur zwei erhalten bleiben. Diese sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die zu erhaltenden Bäume sind vor negativen Beeinträchtigungen insbesondere im Zuge von Bautätigkeiten gemäß den einschlägigen Vorschriften zu schützen und bei Abgang vor Ort und in Baumart und Qualität gemäß den festgesetzten Baumpflanzungen (siehe Festsetzung 7.2) zu ersetzen. Sofern ein teilweises Befahren der Wurzelflächen oder teilweise Versiegelungen oder Überbauungen unvermeidbar sind, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen vorzusehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind nur wirksam, wenn die Gehölze in ihrer Gesamtheit mit Stamm, Krone und Wurzelbereich umfasst werden.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze bestehen Platanen als Straßenbäume, deren Wurzeln in das Plangebiet hineinreichen. Diesen Bäumen mit vielfachen Funktionen (Ökologie, Klima, Erscheinungsbild) kommt eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund ihrer langen Entwicklungszeiten sind sie nicht ausgleich- oder ersetzbar. Um ihre Wurzelbereiche vor Beschädigungen zu schützen, wird ein 8,0 m breiter Streifen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um bauliche Eingriffe in Form von Überbauungen, Versiegelungen oder Unterbauungen z.B. mit einer Tiefgarage auszuschließen. Auf dieser Fläche sind im Übrigen Anpflanzungen gemäß Festsetzung 7.1 sowie eine gärtnerische Bepflanzung vorzusehen.

Bei der Errichtung der Lärmschutzanlage entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind zum Schutz der Bäume in Ergänzung zu den Anforderungen der RAS-LP 4 und der DIN 18920 nur Punktfundamente oder auf den Wurzelbereich aufgestellte Gründungen zulässig. In den Wurzelbereich eingreifende Streifenfundamente oder flächige Abgrabungen der durchwurzelten Böschung sind unzulässig, da diese Beschädigungen der Wurzeln zur Folge haben.

Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen

Als weitere Maßnahme zur Minimierung der Planeingriffe sowie Grüngestaltung des Plangebietes ist für die Neubebauung eine Dachbegrünung festgesetzt. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern u.ä. sollen gemäß textlicher Festsetzung 7.3 extensiv begrünt werden und so stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen bilden, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Zudem leisten Dachbegrünungen insbesondere bei den nicht ausreichend versickerungsfähigen Böden einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der innerstädtischen Kanalisation. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger aufheizen. Sie binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Effektive Dachbegrünungen sind wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Mit einer überwiegenden, durchgängigen Begrünung der Dachflächen werden die o. g. ökologischen, wasserwirtschaftlichen und klimatischen Funktionen gestärkt, was in siedlungsräumlicher Lage und den vorliegenden Bodenverhältnissen angezeigt ist. Die durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 cm führt zu günstigeren Cs-Werten (höherer Wasserrückhalt). Der Wasserrückhalt und die durchwurzelbare Substratschicht sind erforderlich, um eine Begrünung mit (heimischen) Gräsern und Stauden zu ermöglichen und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden und Trockenphasen zu sichern. Eine größere und vielfältigere Pflanzenauswahl verbessert den Lebensraum für Insekten und Vögel und führt zur stabileren Vegetation, einer höheren Verdunstungsleistung sowie zu einer geringeren Anfälligkeit gegen Windeinwirkung.

Von der Begrünung darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen oder Loggien, Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. In Summe dürfen die nicht begrünten Dachflächen maximal 30 % der Dachfläche des Gesamtgebäudes (damit unabhängig von ihrer Lage im obersten Geschoss) einnehmen. Die Dachbegrünung hat gemäß der FLL – Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau- und Instandhaltung von Dachbegrünungen (oder entsprechenden Folgerichtlinien bzw. -vorschriften) extensiv neben Sedumarten mit einem gleichwertigen Anteil an regionalen Gras- und Staudenarten zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Auch die Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, bieten sich aus den bereits genannten Gründen zur Überdeckung mit einer mindestens 30 cm starken Substratschicht und einer dauerhaften intensiven Begrünung an. Hiervon ausgenommen sind Flächen von Hauszuwegungen und Terrassen. Die Tiefgaragen sind gemäß der FLL – Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Bau- und Instandhaltung von Dachbegrünungen (oder entsprechenden Folgericht-

linien bzw. -vorschriften) intensiv mit Rasen, Wiesen oder Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der Lärmschutzanlage

Die entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Lärmschutzanlage ist beidseitig zu begrünen, d.h. beispielsweise als bepflanzte Gabionen oder begrünte Lärmschutzwand herzustellen. Hierdurch wird eine optisch verträglichere Einbindung der Lärmschutzanlage in das Straßenbild gefördert. Gleichzeitig wird dadurch der Grünanteil sowohl im Plangebiet als auch im Straßenraum erhöht.

Um mögliche Beeinträchtigungen des direkt an der Plangebietsgrenze verlaufenden Fußweges durch die Bepflanzung zu vermeiden, ist die Lärmschutzanlage in Abhängigkeit von der gewählten Bepflanzungsart in das Plangebiet (bis maximal 0,5 m) einzurücken.

5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zusätzlich zu den zuvor beschriebenen Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen werden folgende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt vorgesehen:

Teilversieglung von befestigten Flächen

Oberirdische Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nur in teilversiegelter Bauweise mit versickerungsfähigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu errichten. Ausgenommen hiervon sind erforderliche, barrierefreie Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten. Hauszuwegungen, private Müllstandorte und private Platzflächen können alternativ zur teilversiegelten Bauweise auch versiegelt hergestellt werden, sofern sie in angrenzende Vegetationsflächen ohne Anschluss an die Kanalisation entwässert werden. Hierdurch wird die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers reduziert. Die Festsetzung zur teilversiegelten Befestigung bestimmter Flächen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt sowie der negativen Folgen einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien kann die Lebensraum- und Filterfunktion des Bodens sowie die Bodenwasser- und Grundwasseranreicherung zumindest teilweise erhalten werden. Aus diesen Befestigungsarten entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen.

Gestaltung der Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Terrassen, Gehflächen, erforderliche Stellplätze, Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Sowohl der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten in den Boden (z.B. Abdichtbahnen) als auch Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen sind als Gestaltungselement unzulässig. Solche Schot-

tergärten sind unerwünscht, da sie nicht nur aufgrund eines geringen Vorkommens von Pflanzen als potentielle Nahrungsquellen für Insekten und Vögel entfallen, sondern sich auch stark aufheizen und so zu einem negativen Mikroklima beitragen. Demgegenüber können kleinräumig strukturierte Gehölzstrukturen und Freiflächen Nahrungs- und Bruthabitate für die häufiger im Siedlungsbereich anzutreffenden Singvogelarten und Rückzugsbereiche für Kleinsäuger bieten. Mit dieser Festsetzung soll das grüne Erscheinungsbild des Plangebietes betont werden und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt reduziert und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Um ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung zu sichern, die sich zudem verträglich in die Umgebungsbebauung einfügt, werden gestalterische Regelungen getroffen. So sind aneinander gebaute Doppelhaushälften mit gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung zu errichten, damit diese als architektonische Einheit wahrnehmbar sind. Trotz dieser vorgeschriebenen Harmonisierung bleibt den künftigen Bauherren ein ausreichend großer, individueller Gestaltungsspielraum bei der baulichen Ausführung.

Zur Gestaltung des Übergangs zur östlich angrenzenden Bebauung wird im WA_2 das Satteldach als zulässige Dachform planungsrechtlich gesichert. So kann das harmonische Erscheinungsbild bewahrt werden, das sich durch die ähnliche Gebäudekubatur sowie Dachform des hier bestehenden Wohngebäudes und den sich östlich anschließenden Gebäuden ergibt.

Im WA_1 und WA_3 werden hingegen Flachdächer in Anlehnung an die bisher im Plangebiet und in der westlichen Umgebung vorherrschende Dachform festgesetzt. Diese Dachform ermöglicht durch eine entsprechende Begrünung, die Folgen einer stärken Versiegelung zugunsten ökologischer und klimatischer Vorteile zu reduzieren.

Auch Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet mit Flachdächern auszuführen. Direkt aneinander gebaute Anlagen sind zudem in ihrer Höhe anzupassen.

Zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Parsevalstraße Einfriedungen nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen zulässig. Begleitend zu den Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,50 m Höhe an der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit heimischen Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen. Dies kommt dem Erscheinungsbild im Plangebiet zugute.

5.2.2 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche

Aus Lärmschutzgründen ist am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches zur Zeppelinstraße eine 2,5 m hohe Lärmschutzanlage festgesetzt. Bauordnungsrechtlich lösen solche Anlagen gemäß § 6 BauO NRW mindestens 3,0 m tiefe Abstandsflächen zu allen Seiten aus. Da die Einhaltung der Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken den wirksamen Schutz von Verkehrslärmeinträgen in das Plangebiet und damit die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten in den Allgemeinen Wohngebieten gefährden würde, ist die hier festgesetzte Lärmschutzanlage ohne seitliche Grenzabstände zulässig. In den Gartenflächen der angrenzenden Bebauung wurden teilweise bereits individuelle Maßnahmen zur Lärmabschirmung ergriffen (verschiedenste Sichtschutzzäune aus Holz oder Holzbohlen, Hecken oder Sträucher). Mit dem Verzicht auf die seitlichen Abstandsflächen ist die Lärmschutzanlage zudem geeignet, auf den angrenzenden Grundstücken lückenlos fortgesetzt zu werden, um so auch für die Grundstücke außerhalb des Plangebietes einen effektiveren Lärmschutz zu ermöglichen.

Die nach § 6 BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen dienen vorrangig der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz. Aufgrund ihrer Höhe sowie dem Abstand zur vorhandenen und zukünftigen Bebauung werden diese Anforderungen auch weiterhin erfüllt.

6. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 6.008 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.994 m²
davon private Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	ca. 380 m²
davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, inklusive Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 560 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 14 m²

7. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

7.1 Art und Ablauf des Verfahrens

Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für die Nachnutzung und Erneuerung einer bislang zu Gemeinbedarfszwecken genutzten innerörtlichen Fläche und verbessert ihre städtebauliche Einbindung in das Stadtgefüge. Hierbei soll eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereiches bewirkt werden. Somit stellt die Planung einen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Da sich das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände von Seveso-III-Betrieben befindet, bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m^2. Damit liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines formalen Umweltberichtes,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Beteiligungen und der im weiteren Verfahren erstellten Gutachten wurde der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Planbegründung erstellt. Diese dienen als Planunterlagen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ wurden während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben, die zu Änderungen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen führten.

Dabei handelt es sich im Einzelnen um:

1. Rücknahme der maximal zulässigen Gebäudehöhe
2. Rücknahme der westlichen Baugrenze
3. Teilweise Rücknahme der möglichen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen
4. Verlegung der Fläche für Versorgungsanlagen (Müllsammelstelle)

Durch die Korrektur der Festsetzungen wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

7.2 Planungsalternativen

Mit Ausnahme des Wohnhauses Parsevalstraße Nr. 44 wurde die frühere Nutzung der Gebäude im Plangebiet bereits aufgegeben. Mit angemessenem wirtschaftlichen Aufwand lässt sich die Bausubstanz keiner neuen Nutzung zuführen. Zudem sind die Möglichkeiten zur Nachnutzung aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes nur sehr begrenzt. So ist zu erwarten, dass das Plangebiet allmählich durch den langsam fortschreitenden Verfall des Gebäudebestandes brach fällt und durch Ruderalvegetation geprägt wird (Nullvariante).

Aufgrund der integrierten Lage, der in der Umgebung vorherrschenden Wohnbebauung sowie der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, ÖPNV sowie Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten bietet sich das Plangebiet insbesondere für eine Wohnnutzung an. Diese entspricht zudem der Zielsetzung der Stadt, für neue Wohngebiete vorrangig die bereits vorgenutzten Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

Alternativ ist auch eine gewerbliche Entwicklung des Plangebietes in Betracht zu ziehen. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der in der Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung ist die Ansiedlung von emittierenden oder störenden Gewerbebetrieben auszuschließen. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO lässt neben dem Wohnen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zu.

Als weitere Alternative wäre grundsätzlich auch eine Grünflächenentwicklung mit Bedeutung für die wohnortnahe Naherholung denkbar. Da hierfür Kosten für Abriss und Entsie-

gelung, Neugestaltung und langfristige Pflege entstehen, ist eine Nachnutzung mit einer wirtschaftlicheren Perspektive vorzuziehen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des konkreten Bauvorhabens (siehe Nutzungskonzept des Erwerbers) würde sich auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anbieten. Um im Plangebiet zukünftig flexible Nutzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes (d.h. neben Wohnnutzung bspw. auch Wohnfolgeeinrichtungen und wohnverträgliches Gewerbe) zu eröffnen, wird hiervon abgesehen.

8. Städtebaulicher Vertrag

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Flankierend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag mit der MWB, die die Entwicklung des Plangebietes anstrebt, für ergänzende Vereinbarungen geschlossen.

Innerhalb dieses Vertrages werden u.a. Regelungen zum Abriss der Bestandsbebauung, zur Erstellung der Privatstraße, zur Realisierung der Pflanzgebote in Form der festgesetzten Baumpflanzungen sowie der Strauchhecke mit Einzelbäumen im südlichen Plangebiet, zur Realisierung der weiteren Ersatzbaumpflanzungen für zu fällende Bäume gemäß Baumschutzsatzung sowie zur Errichtung der 2,5 m hohen Lärmschutzanlage entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, getroffen.

Zur Sicherstellung der Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag Bürgschaften bzw. Vertragsstrafen festgelegt.

9. Betrachtung der Umweltbelange

Wie unter 7.1 bereits beschrieben, erfüllt der Bebauungsplan „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB wird daher abgesehen.

Nachstehend werden mögliche Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter zusammengestellt.

9.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

Lärm

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen. Zur Ermittlung und Beurteilung der genauen Lärmsituation wurde ein Verkehrsgutachten (VSU GmbH, Herzogenrath, April 2021) und eine Schalltechnische Untersuchung (IBK, Alsdorf-Hoengen, April 2021) erstellt.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insbesondere der Zeppelinstraße (L 442) vorbelastet. Im Hinblick auf den **Straßenverkehrslärm** wurden Immissionspegel an den südlich gelegenen, überbaubaren Flächen tagsüber von rund 60 bis 63 dB(A) und nachts zwischen 53 und 57 dB(A) berechnet. Mit zunehmendem Abstand von der Zeppelinstraße nach Norden nimmt zwar die Beaufschlagung aus den Straßenverkehrsgeräuschen ab, auch ist die Parsevalstraße insgesamt für das Plangebiet von schalltechnisch untergeordneter Bedeutung, jedoch ist flächendeckend mit Pegeln oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Süden auch für Mischgebiete (MI) und darüber hinaus zu rechnen. Bei derartigen Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung muss davon ausgegangen werden, dass die Straßenverkehrsgeräusche auch die Aufenthaltsqualität im Freien wie auch die Nutzungen im Inneren bei teilgeöffneten Fenstern beeinträchtigen können.

Ergänzend hierzu wurden auch die nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Beurteilung der planbedingten Auswirkungen im öffentlichen Straßenraum (Zusatzverkehre Parsevalstraße) und aus dem Neubau der Erschließungsstraße in das Plangebiet berechnet. Aufgrund der nur sehr geringen planbedingten Zusatzverkehre können schalltechnisch relevante Auswirkungen auf der L 442 (Zeppelinstraße) sicher ausgeschlossen werden. Für die Parsevalstraße wurde in der heutigen städtebaulichen Situation eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstarke (DTV) von rund 215 Kfz/24 h ermittelt. Bei Umsetzung des Wohngebietes und der Kindertagesstätte wird für die Prognose von DTV = 380 Kfz/24 h ausgegangen. Die Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an der benachbarten Bebauung deutlich unterschritten. Ansprüche der Umgebungsbebauung auf Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Lärmvorsorge können daher sicher ausgeschlossen werden.

Aktuell besteht kein **Straßenbahnverkehr** entlang der Zeppelinstraße. Die teilweise noch vorhandenen Gleise werden zurückgebaut. Langfristig, insbesondere im Hinblick auf eine potentielle Entwicklung des heutigen Flughafengeländes der Städte Essen und Mülheim an der Ruhr kann die Wiederaufnahme einer neuen Straßenbahntrasse nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden auch ihre Immissionswerte in der Untersuchung prognostiziert. Im Vergleich zum Straßenlärm sind die Einflüsse des Schienenverkehrs deutlich geringer. Die Lärmprognosen für eine ggf. zukünftige Straßenbahnverbindung stehen damit gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen. Die Schallschutzmaßnahmen, die bereits für die Abschirmung des Straßenlärms erforderlich werden, bedürfen damit keiner weiteren Anpassung.

Zur deutlichen Minimierung der Immissionen im Plangebiet wird eine Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gesichert. Durch die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzanlage (aktiver Schallschutz) entlang der südwestlichen

Plangebietsgrenze wird der Schalleintrag aus Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen insbesondere in den Erdgeschossen und Freiräumen (Gärten und Terrassen) gemindert. Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den schutzbedürftigen Räumen werden zudem Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, ggf. Rollladenkästen) sowie an Lüftungseinrichtungen gestellt (Passiver Schallschutz). Hierzu werden die maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 ermittelt und im Bebauungsplan in Form von 1-dB-Intervallen festgesetzt. Auf Außenwohnbereiche wie offene Balkone, Loggien, etc. in den Obergeschossen ist bei Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit zu verzichten, alternativ sind diese im Zuge der architektonischen Selbsthilfe zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien auf den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen. Da im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung nächtliche Beurteilungspegel ≥ 45 dB(A) vorliegen, werden zur Sicherstellung der gesunden Nachtruhe im gesamten Plangebiet an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel L_r > 45 dB(A) nachts für die zum Schlafen genutzten Räume, die ausschließlich Fenster zu dieser Fassade besitzen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen erforderlich. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet **des Düsseldorf Airport DUS** (EDDL). Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag/Abend/Nacht-Pegel) gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie von ≥ 35 dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten sechs Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist im Plangebiet ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) beeinträchtigt sein. Neben den Abflügen werden ggf. auch Gegenanflugverfahren (XAMOD) vor Ort akustisch wirksam. Es liegen Fluglärmbeschwerden sowohl aus dem näheren (< 500 m) als auch dem weiteren Umfeld des Plangebietes vor.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich des **Flughafengeländes Essen/Mülheim** (EDLE) und der ausgewiesenen Platzrunde. Die aktuelle EU-Lärmkartierung der III. Stufe weist hierfür eine Lärmbelastung von $\geq$ 40 dB(A) bis $\leq$ 45 dB(A) aus.

Damit sind im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch Fluglärm zu erwarten. In den Bebauungsplan werden Hinweise auf beide Flughäfen und die von ihnen zeitweise ausgehenden Lärmbelastungen aufgenommen.

Lärmbeeinträchtigungen aus Gewerbebetrieben sind nicht erkennbar.

Da Beschwerden zu Geräuschen aus stationären Anlagen und Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) zugenommen haben, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten ist.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Johann Wilhelm II" und über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein". Die letzten Eigentümer der Bergwerksfelder sind nach Kenntnis der Bezirksregierung Arnsberg nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolger sind nicht bekannt. Im Plangebiet ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert, weswegen mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.

Vor Beginn von Maßnahmen empfiehlt es sich vorsorglich, den aktuellen Informationsstand bei der Bezirksregierung Arnsberg erneut abzufragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gefährdungen durch mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt außerhalb der Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben und außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149. Gefährdungen durch mögliche Katastrophen und Unfälle sind daher nicht zu erwarten.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt

Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beschreibt den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt. Wesentliche Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Annäherung der Ausprägung von Vegetationsbeständen an die potentielle natürliche Vegetation, die biologische Vielfalt sowie der Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und europäischen Richtlinien von Arten und Gebieten. Weiterhin findet der Schutz der natürlichen Ressourcen besondere Berücksichtigung.

Zur Untersuchung dieser Belange wurde von plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH (Duisburg, April 2021) ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und von Plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH in Zusammenarbeit mit Goese Faunistik (Mülheim an der Ruhr, Januar 2021) ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Aufgrund der baulichen Vorprägung und anthropogenen Vornutzung des Plangebietes ist die potentielle natürliche Vegetation hier nicht anzutreffen. Die Nutzungsaufgabe des Gemeindezentrums mit Kindertagesstätte hat bereits zu einer sukzessiven Vegetations-

entwicklung geführt, mit zunehmender Verbuschung in den Randbereichen und stellenweisem Jungwuchs und Setzlingen des umliegenden Baumaufwuchses. In Verbindung mit dem umfangreichen Baumbestand sowie Freiflächen zeigt das Plangebiet im zentralen Teil eine erhöhte Strukturvielfalt aus, die biologische Vielfalt nimmt hier für den Siedlungsbereich einen mittleren Wert ein.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurde untersucht, ob die in NRW planungsrelevanten oder regional bzw. lokal bedeutsamen Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sind. Ziel der Prüfung war dabei die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Während der Geländebegehungen im Frühjahr und Sommer 2020 wurden keine ein- oder ausfliegenden Fledermäuse beobachtet und an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden wurden keine geeigneten Quartiere wie Mauerspalten, Risse o.ä. entdeckt. Auch im Baumbestand wurden keine geeigneten Höhlungen bei der Sichtkontrolle entdeckt. Die Freiflächen des Plangebietes wurden aber im Sommer 2020 als Nahrungshabitat von mindestens vier Fledermausarten genutzt: Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, sowie Vertreter der Gattung Myotis (Mausohrfledermäuse) und der „Nyctaloid“-Gruppe (Gattung Nyctalus, Vespertilio, Eptesicus). Dabei zeigten Zwergfledermäuse mit deutlichem Abstand die größten Aktivitäten. Bei Untersuchungen für den 120 m weiter östlich gelegenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (H 19v) wurde auch die Breitflügelfledermaus nachgewiesen, die deshalb ebenfalls als Nahrungsgast im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Obwohl nicht davon auszugehen ist, dass der Verlust der Vegetationsflächen eine existenzbedrohende Wirkung auf bestehende Fledermauspopulationen haben wird (da weiterhin geeignete Flächen im Umfeld bestehen), werden sich geeignete Nahrungshabitate verringern. Vegetationsrodungen sollten deshalb auf das Minimum begrenzt und Neubegrünungen sollten möglichst zeitnah und mit von Insekten bevorzugten Pflanzungen erfolgen. So kann zumindest langfristig wieder ein ausreichender Ausgleich erzielt werden.

Bei den Brutvögeln wurden keine Hinweise auf planungsrelevante Vertreter festgestellt. Für die meisten der im Infosystem des LANUV gelisteten Vogelarten konnte auf dem Gelände ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Die kleinteilige Parzellierung, mangelnde Ausstattung mit geeigneten Biotopstrukturen und störende Einflüsse der benachbarten Flächen schränken das Artenspektrum ein. Als Bruthabitat kommt die Fläche nur für einzelne der weiterverbreiteten, im menschlichen Siedlungsraum häufiger anzutreffenden Vertreter in Frage, die wenig störempfindlich und wenig anspruchsvoll sind. Im Plangebiet konnten auch keine geeigneten Höhlen in Bäumen oder Nischen und Öffnungen an den Gebäuden für höhlenbrütende Vogelarten festgestellt werden. Zwei Nester in einem offenen stehenden Gartenhaus waren älteren Datums und im Sommer 2020 nicht belegt. Sie wurden keiner planungsrelevanten Vogelart zugeordnet. Bei den Geländebegehungen

wurden folgende Vogelarten im Plangebiet festgestellt: Ringeltaube, Rotkehlchen, Kohlmeise, Zaunkönig, Amsel, Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Heckenbraunelle. Als Nahrungsgäste könnten im Plangebiet die als planungsrelevant zu betrachtende Sperber sowie Turmfalke, Waldkauz und der Star gelegentlich auftreten. Für diese Arten stellt die Planfläche - wenn überhaupt - aber nur einen kleinen Ausschnitt ihres Nahrungshabitates dar. Eventuell treten die Schwalbenarten Mehl- und Rauchschwalbe als Überflieger auf.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien ist aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet auszuschließen. Allenfalls können Gartenteiche in benachbarten Gärten ein gelegentliches Vorkommen von einzelnen Exemplaren weit verbreiteter Amphibien nicht gänzlich ausschließen.

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Baumbestand auf, von dem 21 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr fallen. Die Bäume wurden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinsichtlich ihrer Vitalität untersucht. Bei der angestrebten Neubebauung wird es zu einem Verlust von weiten Teilen des Baumbestandes kommen. Nur bei zwei Bäumen (Trompetenbaum im Süden des Plangebietes (Baum Nr. 17) und Ahorn am östlichen Rand (Baum Nr. 11)) kann sicher von einem Erhalt ausgegangen werden. Diese beiden Bäume werden im Bebauungsplan gesichert. Bäume, die nicht erhalten werden können, sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr durch entsprechende Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Der Verlust von Freiflächen und Bäumen wird zu einer Verringerung der Strukturvielfalt für das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt führen. Gemäß Naturschutzgesetz NRW gilt es, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Minderung der Eingriffe soll die Strukturvielfalt im Plangebiet mittelfristig wieder erhöht werden, indem neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Möglichst viele der Ersatzpflanzungen sollen im Plangebiet erbracht werden. Konkret festgesetzt werden 10 zu pflanzende, hochstämmige Laubbäume sowie eine Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern. Auch die im südwestlichen Plangebiet erforderliche Errichtung einer Lärmschutzanlage ist zu begrünen.

Zum Schutz der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze bestehenden Platanen werden durch Festsetzungen die Unzulässigkeit von Versiegelungen, Überbauungen und Unterbauungen der Wurzelbereiche im Plangebiet sowie besondere Anforderungen an die Gründung der Lärmschutzanlage geregelt.

Zur Steigerung der örtlichen Biodiversität sowie zur Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung sind alle unbebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen, sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig. Erschließungsflächen sind (soweit möglich) wasserdurchlässig herzustellen. Durch diese Maßnahmen können potentielle Nahrungsquellen für Insekten und Vögel entstehen. Durch kleinräumig strukturierte Gehölzstrukturen und Freiflächen können zudem Nahrungs- und Bruthabitate für die häufiger im Sied-

lungsbereich anzutreffenden Singvogelarten sowie Rückzugsbereiche für Kleinsäuger geschaffen werden. Auch die zu begrünenden Dachflächen wirken sich hierauf positiv aus. Mit ihrer extensiven Begrünung lassen sich Ersatzlebensräume für eine Vielzahl von Tieren z.B. Insekten schaffen.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen angeführt, die sich aus anderen Gesetzen, Vorschriften oder Arbeitsanweisungen ergeben. Diese dienen insbesondere

- dem Artenschutz (mit Anforderung an Ökologische Baubegleitung, Terminierung der Baufeldräumung (Rodungs- und Abrissarbeiten) sowie (fledermausfreundliche) Beleuchtung,
- dem Baumschutz (u.a. Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr) sowie
- dem Schutz des Grundwassers (Beteiligung der Unteren Wasserbehörde bei baulichen Anlagen, die in das Grundwasser hinabreichen bzw. den Grundwasserabfluss oder Grundwasserspiegel verändern).

Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird von der visuellen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft bestimmt, die es zu erhalten gilt. Weiterhin findet der Sichtraum, aus dem das Plangebiet optisch wahrgenommen werden kann, Berücksichtigung.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung des ehemaligen evangelischen Kirchenzentrums mit freistehendem Glockenturm und die Wohnbebauung der Umgebung gekennzeichnet. Die visuelle Eigenart des Gebietes wird zudem geprägt durch die Grünstrukturen, d.h. durch die Baumgruppen und Einzelbäume im Plangebiet sowie die Straßenbäume an den angrenzenden Straßen im Südwesten und Norden.

Aufgrund der gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Bauweise und Grundstücksausnutzung behutsam in die umliegende Bebauung einfügen. Durch Aufgreifen der bestehenden Gebäudeflucht und der neuen Baumreihe an der Parsevalstraße wird der Straßenraum sowie der Eingangsbereich des Plangebietes gestaltet. Zugleich wird die Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere in Form von Bäumen und Sträuchern, dem Ortsbild zugutekommen. Um die optische Wirkung der 2,5 m hohen Lärmschutzanlage entlang der Zeppelinstraße abzumildern, wird hierfür eine Begrünung vorgesehen.

9.3 Schutzgut Boden/Fläche

Boden

Für das Plangebiet bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr. Auch werden schutzwürdige Böden von der Planung nicht betroffen.

Dem Boden obliegt, trotz der baulichen Vornutzung und der damit verbundenen Aufgabe der natürlichen Ausprägung, die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zur Beurteilung der Bodenqualität im Plangebiet wurde eine „Geotechnische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Untersuchungen von Oberflächenmischproben gemäß BBodSchV“ durch das GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH (Duisburg, Januar 2021) vorgenommen. Die stichprobenartige Untersuchung hat gezeigt, dass in den Bereichen der zukünftigen Nutzgärten der Wohnbebauung sowie der vom Erwerber vorgesehenen Kinderspielfläche der Kindertagesstätte nahezu fremdstofffreie Böden in Form eines ca. 35 cm mächtigen Oberbodens mit unterlagernden feinsandigen Schluffen vorhanden sind. Die anhand von 60 cm tiefen Handbohrungen gewonnenen Oberflächenmischproben waren ebenso wie die Bodenproben aus 3,0 m tiefen Kleinrammbohrungen ebenfalls organoleptisch unauffällig und ergaben keine Hinweise auf nutzungs- oder materialbedingte Verunreinigungen, durch die Risiken für Mensch oder Grundwasser abzuleiten wären.

Die Feststoffuntersuchungen an den Oberflächenmischproben zeigen, dass sowohl die für einen Direktkontakt für die geplante Nutzung als Kinderspielfläche als auch für Nutzgärten im Bereich von Wohngebieten anzuwendenden Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Auf Basis der durchgeführten Untersuchung lässt sich für die Außenflächen daher kein Risiko für das Schutzgut Mensch über die Gefährdungspfade Boden - Mensch und Boden – Pflanze - Mensch ableiten.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die im Plangebiet vorhandenen Oberflächenbefestigungen nicht beurteilt, da diese für die vom Erwerber geplante Bebauung vollständig zurückgebaut werden. Im Falle, dass Oberflächenbefestigungen (auch teilweise) verbleiben, ist im Baugenehmigungsverfahren eine ergänzende Untersuchung über die Unbedenklichkeit vorzulegen. Dies wird durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der MWB eG und der Stadt Mülheim an der Ruhr abgesichert.

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine Wohnbebauung attestiert werden.

Fläche

Durch die Nachnutzung und behutsame Nachverdichtung eines bereits baulich geprägten Bereiches können Flächen für neue Wohn- und Betreuungsangebote geschaffen werden, ohne an anderer Stelle wertvolle Freiflächen erstmalig in Anspruch zu nehmen. Mit der Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der höheren Grundflächenzahl (GRZ 0,4) zu

einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet. Um die negativen Folgen der Versiegelung abzumildern, sieht der Bebauungsplan die Begrünung der Flachdächer, eine weitgehende Teilversiegelung der befestigten Flächen und die grünordnerische Gestaltung der unbefestigten Flächen einschließlich Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vor.

9.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes bestehen keine planbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sowie Hochwassergefährdungen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers ID 276_02 Ruhrkarbon/West, Nordbereich. Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2007 bis 2012 haben ergeben, dass sich der Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand befindet und der chemische Zustand aufgrund von Belastungen durch die Stoffe Ammonium, Chlorid und Sulfat als nicht gut bewertet wird. Es liegen keine Hinweise in Bezug auf hoch anstehendes Grundwasser vor. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Dennoch wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sofern bauliche Anlagen in das Grundwasser hinabreichen und / oder Anlagen erforderlich sind, die den Grundwasserfluss oder Grundwasserspiegel dauerhaft oder temporär verändern, die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen des Bauantrages erforderlich ist. Hierbei werden die erforderlichen Verfahren und Prüfungen zum wasserwirtschaftlichen Bezug und deren technischen Auswirkungen geprüft.

9.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt in der im „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West“ ausgewiesenen Umweltzone. Die Umsetzung der Planung führt voraussichtlich zu zusätzlichen Emissionen durch Hausbrand und Verkehr. Aufgrund der geringen Anzahl an hinzukommenden Nutzungseinheiten und dem Einsatz moderner Anlagen werden diese keinen nennenswerten Einfluss auf die vorbelastete lufthygienische Situation haben. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) sind nicht zu erwarten.

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet als „Vorstadtklima“ bezeichnet. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Siedlungsstrukturen verändern das Mikroklima nur geringfügig. Das Klimatop ist geprägt durch geringe Extremwerte für Temperatur, Feuchte, Dämpfung der Windgeschwindigkeit, sehr geringe Temperaturerhöhungen und günstige Strahlungsbedingungen. Der Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete wird als bioklimatisch positiv bewertet.

Die bauliche Nachverdichtung im Plangebiet bedingt eine Ausweitung der versiegelten bzw. bebauten Flächen. Zur Abmilderung der Auswirkungen des Klimawandels (Überhitzung der Innenstädte, Überflutungen durch Starkregen) und der zunehmenden Feinstaubbelastung werden befestigte Flächen soweit möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt und nicht befestigte Flächen grünordnerisch gestaltet. Um die negativen Wirkungen der Versiegelung auf das Kleinklima abzumildern, ist zudem eine weitgehende extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die klimarelevanten Festsetzungen sind in Kapitel 4.6 näher ausgeführt.

9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung sind Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Daher sind Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

10. Verwendete Gutachten

Name	**Büro**	**Datum**
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Plan+ Landschafts- und Umwelt-planung GmbH, Duisburg Goese Faunistik, Mülheim an der Ruhr	Januar 2021
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Plan+ Landschafts- und Umwelt-planung GmbH, Duisburg	April 2021
Verkehrsgutachten	VSU GmbH, Herzogenrath	April 2021
Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag	IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf - Hoengen	April 2021
Geotechnische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Untersuchung von Oberflächenmischproben gemäß BBodSchV	GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg	Januar 2021