

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

## **Textliche Festsetzungen**

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

Vorhabenträger: Wilma Wohnen West Projekte GmbH, Pempelfurtstraße 1, 40880  
Ratingen

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den reinen Wohngebieten WR<sub>1</sub> - WR<sub>3</sub> sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitlicher und sportliche Zwecke
- nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
sowie § 3 Abs. 3 BauNVO

### **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.1 Im WR<sub>1</sub> - WR<sub>3</sub> dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen oder überdachte Terrassen und deren Konstruktionsteile um bis zu 4,0 m überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Im WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> dürfen die festgesetzten vorderen Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 1,10 m überschritten werden.

### **3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 3.1 Im WR<sub>1</sub> - WR<sub>3</sub> sind Garagen/ Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m. § 12 BauNVO
- 3.2 Im WR<sub>1</sub> sind im Bereich der Vorgärten (= Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur Mülltonnenbehältnisse zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m. § 14 BauNVO
- Im WR<sub>2</sub> und WR<sub>3</sub> sind im Bereich der Vorgärten (= Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur

Mülltonnenbehälter und Luftwärmepumpen zulässig.

- 3.3 Geräteschuppen und Gewächshäuser sind in allen Baugebieten nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

§ 9 Abs. 1 Nr.  
21 BauGB

GR: Gehrecht zugunsten der Anlieger der WR<sub>1</sub> – WR<sub>3</sub> und der Stadt Mülheim an der Ruhr

GFLR: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger der privaten Erschließungsstraßen und der Ver- und der Entsorgungsträger.

#### **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### 5.1 Lärminderungsmaßnahmen/ Aktive Schallschutzmaßnahme

Die Wohnnutzung darf erst nach Errichtung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwand aufgenommen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr.  
24 i.V. mit §  
9 Abs. 2 Nr. 2  
BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand muss mindestens eine Luftschalldämmung DLR nach DIN EN 1793-2, Tabelle A1, Gruppe B3: 25 dB ≤ DLR ≤ 34 dB aufweisen.

##### 5.2 Passive Maßnahmen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lärmpegelbereich III festgesetzt.

An Fassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07 eingehalten werden.

Für die Außenbauteile sind gem. Tabelle 7 der DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erf.R'w,res des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen in dB	erf.R'w,res des Außenbauteils für Büroräume u.a. in dB
LBP III	61-65	35	30

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

Um eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) im Nachtzeitraum mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten oder alternativ ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren. Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen.

### 5.3 Luftwärmepumpen

Die im WR<sub>2</sub> und WR<sub>3</sub> zulässigen Luftwärmepumpen müssen so platziert werden, dass ein Mindestabstand von 0,9 m zu den Fassaden eingehalten wird. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm vom festgelegten Fassadenabstand abgewichen werden.

## 6. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Artenschutz**

§ 1a Abs. 3  
 BauGB i.V.m.  
 § 9 Abs. 1 Nr.  
 20 BauGB  
 und §§ 135a  
 – 135c  
 BauGB

### 6.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

#### 6.1.1 Allgemeiner Schutz von Vegetationsstrukturen

Nicht überplante Vegetationsstrukturen innerhalb des Vorhabengebietes und auf der Grenze zu diesem stehende Vegetationsstrukturen sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger zu schützen und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn der Baumaßnahmen von dem Amt für Umweltschutz/Untere Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

#### 6.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit der Zweckbestimmung Erhalt eines Biotopverbunds festgesetzte Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, eine gärtnerische Nutzung ist unzulässig. Diese Fläche ist durch fortschreitende Sukzession als strukturreicher Gehölzkomplex zu entwickeln. Der vorhandene dominante Knöterich-Aufwuchs innerhalb der Biotopfläche ist in den ersten 5 Jahren ab Baubeginn zur Förderung lebensraumtypischen Gehölzaufwuchses durch gezielte Rückschnittmaßnahmen kontinuierlich zurückzudrängen. Das Schnittgut des Stauden-Knöterichs ist in diesem Zeitraum aus der Fläche abzufahren.

Innerhalb der Biotopfläche sind 9 lebensraumtypische Laubbäume der Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie Stiel- oder Trauben-Eiche (*Quercus robur/petraea*) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung ist in Bereichen mit dominierendem Stauden-Knöterich vorzunehmen. Die Baum-Neupflanzungen unterliegen unmittelbar der Baumschutzsatzung, der Verlust von festgesetzten Bäumen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr auszugleichen.

Der Baumbestand ist zu erhalten, fachgerechte Baumpflegemaßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Sträucher entlang der Essener Straße (B 1) dürfen zur Förderung der Vitalität und aus Gründen der Verkehrssicherung alle 5 bis 8 Jahre fachgerecht „auf den Stock“ zurückgeschnitten werden. Das Vorhalten einer bis zu 2 m breiten Pflegeschneise innerhalb der Sukzessionsfläche zur Kontrolle und Pflege der Gehölzstrukturen an der Essener Straße sowie der rückseitigen Lärmschutzwand ist zulässig.

Pflegearbeiten im Bereich der Maßnahmenfläche während der

allgemeinen Schutzzeit für wildlebende Tiere und Pflanzen entsprechend § 39 BNatSchG sowie der erweiterten Schutzzeit für Eulenarten, somit vom 1. Februar bis zum 30. September, sind unzulässig. Das Schnittgut der Sträucher und Bäume kann als Totholzhaufen innerhalb der Biotopfläche verbleiben.

#### 6.1.3 Teilversiegelung auf Stellplätzen/Zufahrten

Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in teilentsiegelten Bauweisen auszuführen. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasser- und luftdurchlässig sowie im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind. Geeignet sind z. B.: offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen. Befestigungen wie engfugiges Pflaster, Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### 6.1.4 Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen von Garagen sind dauerhaft mit handelsüblichen Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### 6.1.5 Ökologische Baubegleitung

Während der gesamten Bauzeit ist im Vorhabengebiet eine ökologische Baubegleitung mit qualifiziertem Fachpersonal einzurichten. Die ökologische Baubegleitung hat neben den allgemeingültigen Rechtsvorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Bodenschutz die festgesetzten Maßnahmen zum Vegetationsschutz, die Rodungs- und Fällarbeiten, die Abrissarbeiten an den Gebäuden sowie die Erstpflanzung und die Baumpflanzungen in der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* zu begleiten. Sollten während der Bau- und Fällmaßnahmen nach § 44 BNatSchG geschützte Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der gesamte Ablauf wird dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss des Vorhabens

unaufgefordert vorgelegt.

## 6.2 Flächen und Maßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes

Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine 925 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Ausgleichsfläche 063A01 in Mülheim-Winkhausen (Stadt Mülheim, Gemarkung Winkhausen, Flur 7, Flurstück 365 tlw.) aus dem Ökokonto der Stadt Mülheim zugeordnet (externer Ausgleich). Die städtische Ackerfläche wurde im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme bereits mit lebensraumtypischen Baum- und Straucharten aufgeforstet. Die Ausgleichsfläche ist in der Anlage, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist, dargestellt.

## 6.3 Artenschutz

### 6.3.1 Bauzeitenregelung bei Gebäuderückbau

Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Gebäuderückbau in den Wintermonaten von Anfang November bis Mitte März vorzunehmen. Die vom Vorhaben betroffenen Gebäude sind vor ihrem Rückbau von innen wie auch von außen von einer fachkundigen Person auf einen Besatz durch gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen.

Ist ein Gebäuderückbau in diesem Zeitraum nicht möglich, sind zusätzlich Ein-/ Ausflugbeobachtungen mittels Fledermausdetektor durch fachkundige Personen und nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr durchzuführen. Sollte dabei eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen festzulegen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### 6.3.2 Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten:

Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel, Eulenvögel und von Fledermäusen sind der Rückschnitt und die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hochstaudenflächen vom 1. Februar bis zum 30. September eines Jahres unzulässig. Ist der Rückschnitt bzw. die Rodung in diesem Zeitraum nicht vermeidbar, sind Bäume, Gebüsche und Hochstaudenflächen vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Fachkräfte zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss der Rückschnitt bzw. das Roden nach Verlassen der Nester, Horste bzw. Höhlen oder Spalten erfolgen. Das genaue Vorgehen und der sich ggf. ergebende Kompensationsumfang sind im Vorfeld mit der

Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebende Vorgehensweise sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

## **II. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **1. Gestalterische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4  
BauGB i.V.m.  
§ 86 Abs. 4  
BauO NRW

1.1 In den reinen Wohngebieten WR1 und WR2 sind die Erdgeschossfußboden-Höhen (EFH-Höhen) sowie die Gebäudehöhen von Doppelhäusern und Hausgruppen in der gleichen Höhe über NHN zu erstellen. Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Dachneigung, Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.

1.2 Bei Flachdächern muss der Abstand aufgeständerter Solaranlagen zu den straßenzugewandten Gebäudeaußenkanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

1.3 Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen.

1.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Hauszuwegungen und Garagenzufahrten ebenfalls gärtnerisch anzulegen. Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.

1.5 Mauern sind als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

### **2. Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

2.1 Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Gracht einzuleiten.

2.2 Zur Bereitstellung der berechneten erforderlichen Rückhaltung der über das zweijährige Regenereignis (= 100jähriges Regenereignis) hinausgehenden Regenwassermengen ist je Einzelbaugrundstück ein in das Entwässerungssystem eingebundenes Rückstauvolumen von mindestens 5,5 m<sup>3</sup> (gartenseitige Rasenmulde sowie Übergabeschacht im

Vorgarten) vorzusehen.

### **III. Kennzeichnungen**

#### **Altlasten und Bodenbelastungen**

§ 9 Abs. 5 Nr.  
3 BauGB

Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwei Altlastenverdachtsflächen eingetragen, für eine Fläche ist eine Kennzeichnung erforderlich.

Bei dem Standort H8-0019 (Gracht 176-178) handelt es sich im nördlichen Teil um eine ehemalige Tankstelle und im südlichen Teil um einen Brennstoffhandel. Mit den im März 2017 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde der Erfolg der Sanierungsmaßnahme im Bereich der ehemaligen Tankstelle nachgewiesen. Hier konnten keine Belastungen mehr festgestellt werden.

Im südlichen Teil des Altstandortes H8-0019, im Bereich des ehemaligen Brennstoffhandels, wurden hingegen Belastungen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen angetroffen. Diese Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, in dem alle Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen des Bodens umfassend dargestellt sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die vorhandenen Verunreinigungen wie im Bodenmanagementkonzept beschrieben vor der Umsetzung der geplanten Neubebauung vollständig zu beseitigen.

Der Sanierungserfolg und die Eignung der Böden, insbesondere im Bereich der künftigen Hausgärten, sind durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG nachzuweisen.

Werden im Zuge von Bodenuntersuchungen weitere relevante Schadstoffe angetroffen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Alle Bodeneingriffe sind durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der UBB vor Aufnahme der Nutzung zur

Prüfung und Freigabe der Flächen vorzulegen.

### **Bergbau**

§ 9 Abs. 5 Nr.  
2 BauGB

Das gesamte Vorhabengebiet liegt im Bereich der auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder „Fuchs I“ und „vereinigte Wiesche“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld Eisenstein. Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, nicht verzeichnet.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen einzusehen.

## **IV. Nachrichtliche Übernahme**

### Bauschutzbereich Flughafen Essen/Mülheim

§ 9 Abs. 6  
BauGB i.V.m.  
§§ 12 bis 17  
LuftVG

Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Essen/Mülheim innerhalb des 4-km-Kreises. Die zustimmungspflichtige Höhe gemäß § 12 LuftVG beträgt hier 149 m über NHN.

## **V. Hinweise**

### 1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

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

Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmschutzindikator LDEN (Tag/Abend/ Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von > 35 dB(A) bis < 40 dB (A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastungen ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei

Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) lassen sich negative Auswirkungen des Fluglärms mindern.

2. Besonderer Schutz von Vegetationsstrukturen

An der Grenze der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* zur Lärmschutzwand ist mit Aufnahme von Bautätigkeiten gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege ein ortsfester Bauzaun zu errichten und vom Amt für Umweltschutz/Untere Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen. Der Bauzaun ist so zu errichten, dass auch der Schutz der zu erhaltenden Weide (*Salix spec.*) im nördlichen Winkel der Maßnahmenfläche (LBP Baum Nr. 14) gewährleistet ist. Im Bereich der Maßnahmenfläche ist jegliches Lagern von Baustoffen unzulässig, Betreten oder Befahren ist nur zu Kontroll-, Pflege- oder Pflanzzwecken zulässig. Der Bauzaun ist nach Abschluss der Bautätigkeiten im Vorhabengebiet vollständig zurückzubauen, frühestens nach Abschluss der Errichtung der Böschung und der Lärmschutzwand.

3. Ausgleich nach Baumschutzsatzung

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

Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gem. § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gem.

§ 6 Abs.5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen/ Ausgleichszahlung) zulässig. Ersatzpflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Zuwiderhandlungen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an

der Ruhr dar.

4. Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der Begrünung der Flachdächer von Garagen wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind (siehe Verwaltungsvorschriften BauO NRW zu § 35 BauO NRW).

5. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) war positiv, es besteht ein konkreter Kampfmittelverdacht bzw. ein Verdacht auf Militäreinrichtung des II. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch) im Bereich der privaten Grünfläche. Eine Überprüfung der Anlagen wird empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu vereinbaren. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen

6. Bergbau

Hinweise auf einen widerrechtlich geführten tagesnahen Bergbau konnten – gutachterlich untersucht – nicht bestätigt werden. Jedoch ist bei Ausführung von zukünftigen Erdarbeiten auf bisher nicht bekannte Störstellen im Baugrund zu achten.

Hier ggf. erforderliche Maßnahmen sind jeweils nach örtlichem Aufschluss mit einem Sachverständigen abzustimmen.

Sofern Kohlelagen in einer Baugrube freigelegt werden, sind diese durch Isolierfolie o.ä. abzudecken, da der Schwefelgehalt der Kohle durch Verwitterung und Zersetzung zur Bildung betonaggressiver Sulfate führen kann. Sofern die Kohle angewittert bzw. aufgeweicht in der Baugrubensohle ansteht, ist sie zweckmäßigerweise im Druckausbreitungsbereich der Fundamente zu entfernen und durch geeigneten Bodenersatz (Magerbeton o.ä.) zu ersetzen.

7. Abfallentsorgung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehältnisse sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

8. Verwendung von Recyclingmaterialien

Bei der Verwendung von Recyclingmaterialien im Erdbau oder Straßenoberbau wird eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr nach § 8 WHG erforderlich.

9. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabengebietes beträgt 48 m<sup>3</sup>/h. Im Bereich der Wendeanlage ist eine Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) vorzusehen, die die Entnahme der erforderlichen Löschwassermenge gewährleistet.

10. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der

Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hinzuweisen.

Bodendenkmale und Entdeckungsstellen sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

10. DIN-Normen

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

Anlage zu der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2  
(Ausgleich und Ersatz außerhalb des Vorhabengebietes)

