

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

Begründung

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes.....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
1.2.1 Lage und städtebauliche Situation des Vorhabengebietes	4
1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld.....	5
1.2.3 Verkehrliche Anbindung.....	6
1.2.4 Technische Infrastruktur	6
1.2.5 Natur, Landschaft und Artenschutz	7
1.2.6 Klima	7
1.2.7 Altlasten/ Kampfmittel	7
1.2.8 Bergbau	8
2. Planungsrechtliche Situation	8
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.2 Bebauungspläne/ Fluchtlinienpläne	8
2.3 Landschaftsplan	8
2.4 Sonstige Planungen	8
2.4.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).....	8
2.4.2 Teilraumentwicklungskonzept Heißen (TREK).....	9
2.4.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel.....	9
3. Anlass und Ziel der Planung	9
3.1 Anlass zur Planaufstellung	9
3.2 Ziele der Planung.....	9
4. Städtebauliche Konzeption/ Projektbeschreibung	10
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	10
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	11
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	12
4.4 Entwässerungskonzept	12
4.5 Gender Mainstreaming	13
5. Begründung der Planinhalte	13
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13

5.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.1.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	14
5.1.4	Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze und Nebenanlagen	15
5.1.5	Verkehrsflächen	16
5.1.5.1.	Öffentliche Verkehrsfläche	16
5.1.5.2.	Private Verkehrsfläche	16
5.1.6	Private Grünfläche	17
5.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
5.1.8	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	19
5.1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20
5.1.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	20
5.2	Landesrechtliche Festsetzungen.....	20
5.2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	25
5.2.2	Festsetzungen nach LWG.....	25
6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	26
6.1	Kennzeichnung.....	26
6.2	Nachrichtliche Übernahme	27
7.	Städtebauliche Kenndaten	28
8.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	28
8.1	Verfahren und Abwägungsprozess	28
8.2	Planungsalternativen.....	29
9.	Durchführungs- und Erschließungsvertrag	30
10.	Verwendete Gutachten	31

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“ liegt im östlichen Bereich des Mülheimer Stadtgebietes im Stadtteil Holthausen an der Grenze zum Stadtteil Heißen. Das ca. 1,1 ha große Vorhabengebiet umfasst in der Gemarkung Holthausen Flur 3 die Flurstücke 68, 69, 562, 769, 770, 775, 776 und befindet sich zwischen der Straße Gracht im Norden und der Essener Straße (Bundesstraße B1) im Süden. Im Norden, Westen und Osten schließen kleinteilige Wohngebiete an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Im Süden grenzt das Vorhabengebiet direkt an die Essener Straße. Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



Darüber hinaus wird eine 925 m² 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.

1.2 Bestandsbeschreibung

1.2.1 Lage und städtebauliche Situation des Vorhabengebietes

Die Historie der Nutzung beginnt in den 1950er Jahren mit der Nutzung durch Heizöl- und Kohlehandel, seit den 1970er Jahren bis 2002 befand sich eine Tankstelle im Norden des Vorhabengebietes. Der heutige Bestand umfasst Lagergebäude, Werkstätten, Unterstände und unterirdische Tanks. Resultierend aus der bisherigen Nutzung sind die gewerblichen Grundstücke im Norden des Vorhabengebietes derzeit großflächig oberflächenversiegelt, die Nutzung ist aufgegeben.

Im nördlichen Teil des Geländes befinden sich zwei Gebäude und ehemals gewerblich genutzte Flachdachhallen und ein asphaltierter Parkplatz, der durch eine efeubewachsene Mauer abgegrenzt ist. Der nördliche Teil des Vorhabengebiets ist somit durch die Außenanlagen der Bestandsbebauung großflächig versiegelt, der südliche Teil ist weitgehend frei von Bebauung und derzeit Brachfläche. Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen befinden sich weder innerhalb des Vorhabengebietes noch in der unmittelbar angrenzenden Umgebung.

Die Topographie des Vorhabengebietes steigt jeweils maximal um ca. 1,7 m von West nach Ost und um ca. 4 m von Süd nach Nord. Das Vorhabengebiet selbst liegt ca. 1,8 m oberhalb der Essener Straße (B 1).

1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld

Nordwestlich und nordöstlich des Vorhabengebietes schließt sich eine kleinteilige Wohnbebauung an. Im Südwesten sind es drei Zeilen, die aus Reihenhäusern bestehen und sich von der Kolpingstraße bis zum Vorhabengebiet abgestuft nach Süden hin entwickeln. Im Norden und Osten sind es die straßenbegleitenden Häuserfluchten entlang der Straßen Gracht, der Honigsberger Straße und der Fichtestraße.

Im Südwesten grenzt ein baumbeständenes Grundstück an und im Osten befinden sich eine Wiese und gärtnerisch genutzte Flächen. Etwa 200m südwestlich des Vorhabengebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Oppspring und Rumbachtal", welches durch strukturreiche Waldbestände und Grünland geprägt ist.



Der nordöstlich des Vorhabengebietes gelegene ca. 0,5 km entfernte Ortsteil Heißen sowie das westlich gelegene, ca. 2,3 km entfernte Stadtzentrum sind mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. So befinden sich mehrere Kirchen und Schulen – sowohl Grund- als auch weiterführende Schulen – im Umfeld des Vorhabengebietes. Ebenso sind dort Einzelhandelsangebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden. Diese sind ebenfalls in dem ca. 3,8 km östlich des Vorhabengebietes befindlichen Einkaufszentrum „Rhein-Ruhr-Zentrum“ zu erhalten.

Sportangebote wie z.B. ein Schwimmbad und eine Bezirkssportanlage in knapp mehr als einem Kilometer Entfernung sind ebenfalls vorhanden.

1.2.3 Verkehrliche Anbindung

Südlich des Vorhabengebietes verläuft die Essener Straße, diese ist als Bundesstraße und im Bereich des Vorhabengebietes als Außenstrecke klassifiziert – hier ist das Bundesfernstraßengesetz zu beachten (20 m – Anbauverbotszone, neue Zufahrten i.S. des Bundesfernstraßengesetzes sind unzulässig). Die Straße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr und dient zugleich als Zubringerstraße zur Bundesautobahn (BAB) 40. Das Vorhabengebiet selbst wird im Norden über die Straße Gracht direkt von der Essener Straße erschlossen. Die Gracht ist aus Richtung Essener Straße bis Haus Nr. 182, unmittelbar an der nordöstlichen Grenze des Vorhabengebietes gelegen, eine Einbahnstraße. Das Vorhabengebiet selbst kann jedoch auch von der westlich gelegenen Honigsberger Straße im Zweirichtungsverkehr angedient werden. Die Honigsberger Straße führt nach Nordosten zu dem ca. 500 m entfernt liegenden Bereich Heißen – Mitte. Sie verknüpft auch das Vorhabengebiet mit dem innerörtlichen Straßensystem.

Nach Daten des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) und den Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts durch den Straßenverkehrslärm sowohl der Gracht als auch der Essener Straße (B 1) deutlich überschritten. Weitere Details hierzu sind dem Umweltbericht, *Schutzgut Menschen* zu entnehmen.

Die Anbindung des Vorhabengebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist u.a. durch den ÖPNV-Verknüpfungspunkt Heißen – Kirche gewährleistet.

1.2.4 Technische Infrastruktur

In der Essener Straße und in der Honigsberger Straße liegen Hauptver- und entsorgungsleitungen, östlich des Vorhabengebietes befindet sich im Bereich Ludwigstraße/ Essener Straße/ Fischenbeck ein Regenrückhaltebecken.

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Gas kann über das bestehende Versorgungsnetz der jeweiligen Versorgungsträger mit Anschüssen von der Straße Gracht aus erfolgen.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über die Straße Gracht. Nördlich des Vorhabengebietes, in unmittelbarer Nachbarschaft, befindet sich im Einmündungsbereich Gracht/ Honigsberger Straße eine Wertstoffsammelstelle.

Die Entwässerung des Stadtteiles bezüglich des Schmutzwassers erfolgt über ein Mischwassersystem das mit Anschlüssen in der Gracht auch im Bereich des Vorhabengebietes vorhanden ist. Das Niederschlagswasser wird derzeit bei den

umgebenden Flächen und Bauwerken ebenfalls über das vorhandene Mischwassersystem entsorgt.

1.2.5 Natur, Landschaft und Artenschutz

Wie dem Biotopkataster des LANUV NRW zu entnehmen ist, liegt der südliche Teil des Vorhabengebietes innerhalb des Biotopkatasters (BK) 4507-0081: „Hecke, Brachflächen und Grünland nördlich Essener Straße“ und des Biotopverbunds (VB)-D-4507-020 „Grünland-Gartenbrachen-Komplex in Mülheim an der Ruhr“. Diese sind aufgrund ihrer Wiesen- und Heckenstrukturen und ihrer Funktion als Vernetzungsbiotop von Grünflächen innerhalb der Mülheimer Innenstadt von Bedeutung. Schutzziele sind hierbei u.a. der Erhalt reichstrukturierter Grünlandbereiche und Gartenbrachen im urban-industriellen Ballungsraum als Trittsteinbiotop sowie der Erhalt eines vielfältig strukturierten, ländlich geprägten Landschaftsbereiches. Die Artenschutzbelange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten.

Daher wurde für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine *Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) und faunistische Stichproben zur Artenschutzrechtlichen Prüfung* (inkl. *Artenschutzrechtlicher Einschätzung zur Rodung von Gehölzen - Baumhöhlen- und Nesterkontrolle*) durchgeführt.

Weitere Details hierzu sind dem Umweltbericht, *Schutzgüter Pflanzen und Tiere* zu entnehmen.

1.2.6 Klima

In den Klimaanalysen der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 und des RVR aus dem Jahr 2011 wird das nördliche Vorhabengebiet, im Bereich der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung, dem Klimatop „Stadtrandklima“ und die südliche Teilfläche des Vorhabengebietes dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet. Weitere Details hierzu sind dem Umweltbericht, *Schutzgut Klima* zu entnehmen.

1.2.7 Altlasten/ Kampfmittel

Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwei Altlastenverdachtsflächen eingetragen: der Standort H8-0018 und der Standort H8-00019. Weitere Details hierzu sind dem Umweltbericht, *Schutzgut Boden* zu entnehmen.

Die Luftbilddauswertung 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 südlichen Bereich des Vorhabengebietes in der privaten Grünfläche. Sollten in dem Bereich mechanische Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) erfolgen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

1.2.8 Bergbau

Das gesamte Vorhabengebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaus.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbaufläche und parallel zur Essener Straße (B1) Grünfläche dar. Somit entsprechen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“ der räumlichen Zielaussage des RFNP und der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus dem RFNP entwickelt werden.

2.2 Bebauungspläne/ Fluchtlinienpläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes. Er liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gracht/ Mühlenfeld/ Essener Straße – U 15a/ U 16“, für welchen der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 05.10.1995 den Auslegungsbeschluss gefasst hat. Dieses Bebauungsplanverfahren wird derzeit nicht fortgeführt.

Für die Gracht besteht der am 10.09.1955 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan 255 „Honigsberger Straße“. Die südliche Straßenfluchtlinie liegt im nördlichen Geltungsbereich des Vorhabengebietes.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße U 22 (v)“ sollen die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben werden.

2.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2016.

2.4 Sonstige Planungen

2.4.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gracht/Einmündung Honigberger Straße – U 22 (v)“ grenzt im Süden direkt an die Essener Straße (B 1). Gemäß § 9 FStrG ist hier ein Schutzstreifen von 20 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von Bebauung frei zu halten. Für weitere 20 m bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die vorliegende Planung berücksichtigt zum überwiegenden Teil einen 40 m – Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzig die zu errichtende Lärmschutzwand

unterschreitet in zwei Bereichen geringfügig diese 40 m. Diesbezüglich erfolgte bereits eine positive Abstimmung des Vorhabenträgers mit der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die städtebauliche Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht somit den gesetzlichen Bestimmungen.

2.4.2 Teilraumentwicklungskonzept Heißen (TREK)

Das Teilraumentwicklungskonzept Heißen (TREK) von Januar 2000 stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar. Ein schmaler Teilbereich parallel der Essener Straße wird als Grünfläche dargestellt.

2.4.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel

Gemäß dem 2015 beschlossenen Masterplan „Zentren und Einzelhandel“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m das Stadtteilzentrum Heißen (C - Zentrum). Um die Funktionsfähigkeit bestehender Zentren nicht weiter zu beeinträchtigen, soll die Zentren schädigende Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen außerhalb der Zentren grundsätzlich vermieden werden. Da Einzelhandel nicht geplant wird, entspricht die Planung den Zielen des Masterplans Zentren und Einzelhandel.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

In Mülheim an der Ruhr gibt es weiteren Bedarf an Eigenheimen. Zur Deckung dieses Bedarfs ist es das Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen. Hierdurch sollen kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen und die technische und soziale Infrastruktur funktionell gestärkt werden. Durch die innerstädtische Flächenausweisung soll die Bevölkerung im Stadtteil Holthausen gehalten und somit die Mantelbevölkerung gestärkt werden. Des Weiteren soll die Neubebauung auf die Prognosen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ von Januar 2012 reagieren. Das „Handlungskonzept Wohnen“ geht davon aus, dass die Nachfrage nach Eigenheimen in Mülheim an der Ruhr in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Es wurde ein jährliches Nachfragepotential von 235 bis 350 neu errichteten Eigenheimen ermittelt, welches durch Neubauten gedeckt werden sollte.

3.2 Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsfähige Bebauung im Einfamilienhaussegment bilden. Der Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung soll entsprochen werden, wobei vorhandene Siedlungsstrukturen ergänzt werden sollen.

Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Planungsrecht für insgesamt 22 WE in Form von Einfamilien-Wohnhäusern als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser

- planungsrechtliche Sicherung der im Vorhabengebiet befindlichen Biotopflächen
- Schaffung von Planungsrecht für eine neue, innere (Fahr)Erschließung, abweigend von der Straße „Gracht“.

4. Städtebauliche Konzeption/ Projektbeschreibung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Wilma Wohnen West Projekte GmbH aus Ratingen ist über die Grundstücke innerhalb des Vorhabengebietes Verfügungsberechtigt und beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung eines Neubaugebietes mit insgesamt 22 Wohneinheiten (WE) sowie die Sicherung einer Biotopfläche. Hierzu wird der vorhandene Gebäudebestand zurückgebaut und die Fläche zum Teil entsiegelt. Es erfolgt eine Anschüttung im südlichen Bereich des Baugebietes um 1-2 m.

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt vier Haustypen. Diese unterscheiden sich in ihren Gebäudekubaturen, Wohnnutzflächen, Grundrisslösungen und Hauseingangssituationen. Von den geplanten 22 WE sind 5 WE in Reihenhäusern mit II Vollgeschoss und Satteldach, 12 WE in 6 Doppelhäusern mit II Vollgeschoss und Satteldach und 5 WE in Einzelhäusern mit II Vollgeschoss, Staffelgeschoss, Dachterrasse und Flachdach vorgesehen. Zwei Haustypen sind mit „eingezogenem“ Hauseingang geplant und zwei mit einem Vordach. Den Häusern ist gartenseitig jeweils eine Terrasse zugeordnet. Alle Häuser sollen vollunterkellert errichtet werden. Sie erhalten jeweils eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz, für die freistehenden Einfamilienhäuser besteht die Option eines zusätzlichen Stellplatzes/Carports. Die Garagendächer werden extensiv begrünt.

Die geplanten Haustypen sind zu jeweiligen Gruppen zusammengefasst und in 3 Zonen gegliedert.

- **Im Norden:**

Fortführung der Straßenrandbebauung mit II-geschossiger Reihenhausbauung mit Satteldach und Vordach, Terrassen und Hausgärten mit Südausrichtung. Zur besseren Erreichbarkeit der „gefangenen“ Gärten der Häuser Nr. 2 bis 4 ist seitens des Vorhabenträgers ein 1 m breiter Dungweg, abweigend von der östlich gelegenen neuen Erschließungsstraße, vorgesehen. Dieser Dungweg wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend privatrechtlich gesichert.

- **Mitte West:**

3 Doppelhäuser, II-geschossig, mit Satteldach und „eingezogenem“ Hauseingangsbereich, Terrassen und Hausgärten in Westausrichtung, südlich eingedreht.

- **Mitte Ost:**

3 Doppelhäuser, II-geschossig, mit Satteldach und Vordach, Terrassen und Hausgärten mit Südausrichtung.

- **Im Süden:**

II geschossige Einzelhausbebauung plus Staffelgeschoss/ Dachterrasse, Flachdach, mit „eingezogenem“ Hauseingangsbereich als Siedlungsabschluss.

Die Architektur der Reihenhäuser bedient sich einer klaren Formsprache und einer funktional begründeten, differenzierten Befensterung. Die Gebäude sollen mit hellen Putzfassaden und dunklen Ziegeldachflächen ausgeführt werden. Gleiches gilt auch für die Doppelhäuser.

Die freistehenden Einfamilienhäuser mit Dachterrassen sind in klaren kubischen Formen gestaltet, die Hauseingangslösungen stehen in Bezug zur Stellung der seitlichen Garage um eine großzügige Vorzone zu ermöglichen. Die Erdgeschoß-Rückfront ist zum Garten hin fast vollständig verglast.

Die Form der Gruppierung, die Ausrichtung der Schrägdachflächen nach Süden bzw. nach Westen mit leichter Eindrehung nach Süden optimiert die Nutzungsmöglichkeiten von Sonnenenergie und entspricht den Zielen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die fünf Reihenhäuser im nördlichen Vorhabengebiet erhalten zur Warmwasserversorgung einen indirekt beheizten Solar-Warmwasserspeicher mit den erforderlichen Solarpaneelen auf den Dachflächen. Die Beheizung dieser Gebäude erfolgt durch eine Gasbrennwerttherme. Die Warmwasserversorgung sowie die Beheizung der übrigen Gebäude erfolgt durch Luftwärmepumpen.

Ein Streifen von 40 m Abstand zur Essener Straße (B 1) bleibt frei von Bebauung. Die im Biotopkataster eingetragene Grünfläche (im Süden des Vorhabengebietes) erhält unter gutachterlicher Begleitung eine Erstpflanzung und wird dann dauerhaft als Biotop erhalten.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die im nördlichen Vorhabengebiet vorgesehenen fünf Reihenhäuser werden direkt von der Gracht erschlossen. Die innere Erschließung des Vorhabengebietes und somit der weiteren 17 Einfamilienhäuser erfolgt durch eine von der Gracht abzweigende neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit als HAUPTERSCHLIEßUNG. Diese Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Der Anschluss an die Straße Gracht erfolgt mit einer Gehwegüberfahrt unter Berücksichtigung der Schleppkurven für die Feuerwehr und für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Von der Mischverkehrsfläche ausgehend sind drei kurze Erschließungsstichwege in östliche Richtung vorgesehen.

Der Stellplatzschlüssel liegt bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Die städtebauliche Konzeption des Projektes sieht die Unterbringung der privaten PKW in der Regel auf dem jeweils eigenen Grundstück seitlich neben den Gebäuden in Garagen vor. Einzig für die drei mittleren Häuser der festgesetzten Hausgruppe im WR_1 wird die Stellplatzverpflichtung separat östlich der neuen HAUPTERSCHLIEßUNG und damit östlich des

WR_1 mittels Garagen erfüllt. Für die freistehenden Einfamilienhäuser wird darüber hinaus optional ein zusätzlicher Stellplatz/Carport ermöglicht. Insgesamt handelt es sich somit um 22 Stellplätze als Garagen und um weitere 5 optionale Stellplätze/ Carports in der Regel neben den Gebäuden sowie 22 zusätzliche, bauordnungsrechtlich nicht anrechenbare Stellmöglichkeiten vor den Garagen. Die erforderlichen sechs öffentlichen Besucherparkplätze können innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept orientiert sich an den umgebenden Strukturen. So ist der nördliche Teil geprägt durch die anschließende Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise mit viel Grün im Wohnumfeld. Auch im Vorhabengebiet ist es deshalb vorgesehen, diese Situation fortzusetzen. Das Konzept sieht deshalb hier Einfamilienhäuser mit privaten Gärten vor. Der südlich angrenzende Teil soll entsprechend seiner ökologischen und klimatologischen Bedeutung von Bebauung und weitgehend auch von anthropogenen Nutzungen frei gehalten werden.

4.4 Entwässerungskonzept

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes ist gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Gracht angeschlossen werden. Da es sich bei der Planung zum überwiegenden Teil um eine Neubebauung handelt, besteht nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Im Verfahrensverlauf wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwässern auf der Grundstücksfläche aufgrund der stauenden bindigen Schluffböden nicht möglich ist. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich. Eine Ableitung des im Vorhabengebiet anfallenden Niederschlagswassers kann in den Mischwasserkanal in der Gracht erfolgen.

Da das Vorhabengebiet im Einzugsgebiet des Rumbach und seiner Nebenläufe liegt, welcher im Februar 2015 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde, dürfen durch eine Neubebauung keine negativen Auswirkungen sowohl auf den Rumbach als auch auf die benachbarte Bestandsbebauung entstehen. Das vom Vorhabenträger bei einem externen Gutachterbüro beauftragte Entwässerungskonzept berücksichtigt diese Restriktionen. Das Konzept beinhaltet einen Überflutungsnachweis mit einem 100-jährigen Regenereignis und berücksichtigt eine entsprechende Rückhaltung. Die Bereitstellung des Rückhaltevolumens erfolgt im Überflutungsfall je Baugrundstück separat in einer gartenseitigen Rasenmulde und zusätzlich in einem Übergabeschacht im Vorgarten.

Weitere Details hierzu sind dem Pkt. 5.2.2 dieser Begründung sowie dem Umweltbericht, *Schutzgut Wasser* zu entnehmen.

4.5 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern 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

Entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsfähige Bebauung im Einfamilienhaussegment zu bilden, sind im nördlichen und mittleren Vorhabengebiet nur Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Dieser Bereich des Vorhabengebietes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als *Reines Wohngebiet (WR)* festgesetzt. Das Baugebiet wird nach Art der zulässigen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert. Im *WR* sind die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Gewerbebetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel eine innerstädtische Fläche für ein attraktives möglichst störungsfreies Wohnen zu entwickeln sowie die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu ergänzen. Die Art der baulichen Nutzung als *Reines Wohngebiet* ermöglicht die angestrebte Realisierung unterschiedlicher Haus- und Wohnformen entsprechend des im

Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten städtebaulichen Konzepts. Damit entspricht die Art der baulichen Nutzung zum überwiegenden Teil den umliegenden Gebieten und dem Charakter des Stadtteiles, die allgemeine Zweckbestimmung eines *Reinen Wohngebietes* ist gewährleistet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den *Reinen Wohngebieten* WR_1 bis WR_3 wird entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Konzeption eine maximal II-geschossige Bauweise (zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Darüber hinaus wird in den *Reinen Wohngebieten* WR_1 und WR_2 auch die maximale Firsthöhe (FH) als Höhen über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Für das *Reine Wohngebiet* WR_3 wird aufgrund der städtebaulichen Konzeption (s. hierzu auch Pkt. 4 dieser Begründung) eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt. Damit entspricht die Neubebauung in Höhe und Geschossigkeit der umliegenden Bebauungsstruktur. Aufgrund der topografischen Situation im Vorhabengebiet werden für die *Reinen Wohngebiete* die geplanten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (EFH) ebenfalls als Höhen über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der vorgesehenen EFH wird bei der Umsetzung des Neubauprojektes zu einem harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Zudem ist hierdurch auch sichergestellt, dass die Höhenlage der Gebäude Bezug auf die Erschließungsplanung (Anlage zum Durchführungs- und Erschließungsvertrag) und die festgesetzte Lärmschutzwand nehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte GRZ liegt im *WR* bei 0,4 und entspricht somit der Obergrenze gemäß BauNVO. Damit ist einerseits sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind und eine Versiegelung nicht über das gesetzlich allgemein zulässige Maß hinausgeht. Andererseits ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen, gegeben.

5.1.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung unterschiedliche Haus- und Wohnformen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das festgesetzte *WR* in drei Gebiete unterteilt, in denen jeweils unterschiedliche Gebäudetypen realisiert werden. Unterschieden wird hierbei zwischen dem festgesetzten WR_1 im Norden des Vorhabengebietes, direkt an der Gracht gelegen. Hier sind ausschließlich Reihenhäuser in Ergänzung der vorhandenen, umliegenden Straßenrandbebauung zulässig – festgesetzt wurde dort als Bauweise eine Hausgruppe. Im WR_2 im mittleren Bereich des Vorhabengebietes sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig sowie im festgesetzten WR_3 , dem südlichen Abschluss der projektierten Neubebauung, ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Diese Differenzierung des Baugebietes soll dazu beitragen eine Architektur entstehen zu lassen, die

unterschiedliche Wohnformen entwickeln lässt und sich in die vorhandenen Strukturen der individuellen Häuser in der Nachbarschaft eingliedert.

Die Festsetzung von Baugrenzen in den *Reinen Wohngebieten* orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers (s. auch Punkt 4 dieser Begründung). Die festgesetzten Baugrenzen umfassen ausschließlich die jeweiligen Hauptbaukörper. Daher dürfen die vorderen Baugrenzen im WR_1 und WR_2 durch Vordächer um bis zu 1,10 m überschritten werden. Hierdurch kann ein ausreichend dimensionierter Wetterschutz entsprechend der städtebaulichen Konzeption errichtet werden. Um den ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auftretenden individuellen Gestaltungswünschen der künftigen Einzeleigentümer zu entsprechen, dürfen weiterhin die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen im WR_1 bis WR_3 durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen oder überdachte Terrassen und deren Konstruktionsteile um bis zu 4,0 m überschritten werden. Hierdurch können individuelle Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Baugrenzen ermöglichen so eine nur maßvolle bauliche Verdichtung und fixieren klar den städtebaulichen Ansatz zur Schaffung einer lockeren Bebauung, die für hohe Wohnqualität sorgen kann. Gleichzeitig wird durch die Baugrenzen eine stringente Anordnung der Hauptbaukörper gewährleistet.

5.1.4 Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze und Nebenanlagen

Die private Stellplatzverpflichtung in Form von Garagen soll in den *Reinen Wohngebieten* WR_1 bis WR_3 i.d.R. auf dem jeweils eigenen Grundstück gemäß § 51 BauO NRW erfüllt werden. Einzig für die 3 mittleren Häuser der festgesetzten Hausgruppe im WR_1 wird die Stellplatzverpflichtung entsprechend der städtebaulichen Konzeption (s. auch Pkt. 4 dieser Begründung) separat östlich der neuen Haupteinfahrt und damit östlich des WR_1 durch drei Garagen erfüllt. Der Stellplatzschlüssel liegt bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Im Durchführungs- und Erschließungsvertrag wird geregelt, dass der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf durch Garagen gedeckt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a. die Garagendächer zu begrünen.

Der Bedarf zum Abstellen eines weiteren Fahrzeugs, wie er in zahlreichen Einfamilienhaushalten besteht, kann durch die Nutzung der Zufahrtsflächen zu den Garagen gedeckt werden. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie so gewählt, dass vor den Garagen ausreichend Fläche zur Aufstellung eines Fahrzeugs vorhanden ist, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Hierbei handelt es sich nicht um anrechenbare Stellplätze im Sinne von § 53 BauO NRW, sondern lediglich um die Möglichkeit, den Parkdruck aus dem Straßenraum zu nehmen. Weiterhin besteht für die freistehenden Einfamilienhäuser im festgesetzten WR_3 darüber hinaus die Möglichkeit, einen weiteren zusätzlichen Stellplatz/Carport auf eigenem Grundstück zu errichten. Auch diese

Festsetzung soll dazu beitragen, einen evt. weitergehenden Bedarf zum Abstellen der privaten PKW zu decken.

Garagen/ Carports und Stellplätze sind in allen *Reinen Wohngebieten* nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Beschränkung soll den ruhenden Verkehr städtebaulich ordnen, ihn an die künftigen Gebäude angliedern und Vorgarten- und Gartenbereiche von parkenden Fahrzeugen freihalten.

In den Vorgartenbereichen sind als Nebenanlagen nur Mülltonnenbehältnisse zulässig. In den *Reinen Wohngebieten* WR_2 und WR_3 sind dort zusätzlich auch Luftwärmepumpen zulässig, dies ermöglicht entsprechend des energetischen Konzeptes für die projektierte Neubebauung die Versorgung der jeweiligen Gebäude mit Warmwasser und die Beheizung. Als Vorgarten sind die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteerschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, definiert. Die Festsetzung, die Vorgartenbereiche betreffend, regelt ein attraktives Erscheinungsbild der Neubebauung zur Erschließungsseite.

5.1.5 Verkehrsflächen

5.1.5.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Die innere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt durch eine von der Gracht abzweigende neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit als Haupteerschließung – Durchgangsverkehre werden hierdurch unterbunden. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigter Bereich“) festgesetzt. Entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung hat sie eine Breite zwischen 5,5 m und 6,5 m. Diese Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Der Anschluss an die Straße Gracht erfolgt mit einer Gehwegüberfahrt unter Berücksichtigung der Schleppkurven für die Feuerwehr und für ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Die erforderlichen sechs öffentlichen Besucherparkplätze können innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

Die geplante öffentliche Straße sowie die erforderlichen Besucherstellplätze werden vom Vorhabenträger erstellt und anschließend der Stadt Mülheim an der Ruhr übergeben. Die konkreten Maßnahmen zur Herstellung der Straße und der Besucherparkplätze werden in einem Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Mülheim an der Ruhr festgelegt.

5.1.5.2. Private Verkehrsfläche

Von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend sind drei kurze Erschließungstichwege in östliche Richtung vorgesehen. Diese Stichwege werden als private Verkehrsflächen festgesetzt und erhalten an der Einmündung in die geplante

öffentliche Verkehrsfläche eine Aufweitung. Hier ist ein ausreichend dimensionierter Müllsammelplatz festgesetzt, wo durch die betroffenen künftigen Grundstückseigentümer am Tag der Abholung die jeweiligen Tonnen für die Abholung bereitgestellt werden. Da die Privatstraßen nicht von der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) befahren werden können, ist die ordnungsgemäße Entsorgung der privaten Hausabfälle somit trotzdem gegeben.

Die Errichtung der privaten Erschließungsanlagen obliegt ebenfalls dem Vorhabenträger. Details hierzu und zu den drei Müllsammelstellen innerhalb der privaten Verkehrsflächen werden in dem separaten Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

5.1.6 Private Grünfläche

Der Bereich südlich des festgesetzten WR_3 wird bis zur südlichen Grenze des Vorhabengebietes, an der Essener Straße, als *private Grünfläche* festgesetzt. Dieses soll sicherstellen, dass diese Flächen, die auch aus Biotop- und klimatischen Gründen frei gehalten werden sollen, nicht in die künftige Wohnbaufläche einbezogen werden können. Damit diese Flächen als Biotopflächen erhalten bleiben und nicht gärtnerisch genutzt werden, werden sie zusätzlich als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit der Zweckbestimmung *Erhalt eines Biotopverbunds* festgesetzt (s. hierzu Punkt 5.1.7 dieser Begründung). Zur Pflege dieser Flächen wird innerhalb des WR_3 ein Weg über ein Gehrecht planungsrechtlich gesichert (s. hierzu auch Punkt 5.1.9 dieser Begründung).

Die Fläche wird den Anliegern der *Reinen Wohngebiete* WR_1 bis WR_3 als Gemeinschaftseigentum verkauft, Details hierzu werden in dem Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

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

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde seitens des Büros Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH aus Düsseldorf ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt.

Im LBP wurden, aufbauend auf einer Bestandserfassung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft im Vorhabengebiet, die mit dem Neubauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Die Bestimmung des ökologischen Eingriffes sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen/ -flächen erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen“ bzw. der fortgeführten Fassung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“.

Trotz der heute im nördlichen Vorhabengebiet überwiegend anthropogen überformten Flächen (Gewerbeflächen) sind durch die grundsätzliche Neuordnung des

Vorhabengebiets als Wohngebiet Eingriffe in den Baumbestand und in einzelne Biotopstrukturen gegeben. Im LBP wurden die für den Eingriff durch die geplante Bebauung erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgelegt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die innerhalb des Vorhabengebietes im südlichen Teilbereich gelegenen wertvolleren Grünflächen mit Gehölz- und Baumbeständen (laut Biotopkataster des LANUV NRW) bleiben bei der städtebaulichen Neuordnung des Vorhabengebietes weitgehend erhalten. Ihre Inanspruchnahme wurde soweit reduziert, dass die Funktion des Biotopverbunds erhalten bleibt. Diese als *private Grünfläche* festgesetzte Biotopfläche (s. hierzu auch Pkt. 5.1.6 dieser Begründung) wird zusätzlich als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit der Zweckbestimmung *Erhalt eines Biotopverbunds* festgesetzt. Die Fläche ist langfristig zu erhalten und zu pflegen, eine gärtnerische Nutzung ist unzulässig.

Im Bereich der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sind gemäß textlicher Festsetzung zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 9 lebensraumtypische Laubbäume zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen. Der Baumbestand entlang der Essener Straße (B 1) ist zu erhalten, Pflegemaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zulässig. Es wird weiterhin festgesetzt, dass insbesondere der in der Biotopfläche vorhandene dominante Knöterichaufwuchs durch gezielte Rückschnittmaßnahmen in den ersten 5 Jahren kontinuierlich zurückzudrängen ist.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind gemäß textlicher Festsetzung private Stellplätze und Garagenzufahrten in teilversiegelten Bauweisen durchzuführen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind und diese Begrünung dauerhaft zu erhalten ist. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Durch diese Festsetzung werden positive klimatische Effekte erwartet, im Durchführungs- und Erschließungsvertrag erfolgt eine entsprechende Durchführungsverpflichtung. Hierdurch soll sowohl die Umsetzung der Begrünung als auch der dauerhafte Erhalt sichergestellt werden.

Nicht überplante Vegetationsstrukturen innerhalb des Vorhabengebietes und auf der Grenze zu diesem sind gemäß textlicher Festsetzung zu schützen und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sind dauerhaft zu erhalten. In diesem Zusammenhang erfolgt im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen ebenfalls ein *Hinweis*, den Bauzaun an der Grenze zwischen der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* zur Lärmschutzwand sowie die Untersagung des Lagerns von Baustoffen in dieser Fläche betreffend.

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 zu begleiten.

Mit diesen Festsetzungen wird nicht nur ein Teil des Ausgleichserfordernisses erfüllt, sondern es werden auch direkte positive Effekte für das Vorhabengebiet und seine Umgebung erzielt. So tragen die Maßnahmen dazu bei, sowohl der biologischen und der klimatischen Funktion der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* gerecht zu werden als auch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Vorhabengebiet durch die Eingriffe nicht erheblich zu beeinträchtigen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 3691 ökologischen Werteeinheiten ist auf einer Fläche außerhalb des Vorhabengebietes, einer Teilfläche aus dem Ökokonto der Stadt Mülheim an der Ruhr, zur kompensieren und wird verbindlich zugeordnet (925 m² große Teilfläche der Ausgleichsfläche 063A01 in Mülheim-Winkhausen, Gemarkung Winkhausen, Flur 7, Flurstück 365 tlw.). Hierbei handelt es sich um eine in 2014 realisierte Aufforstungsmaßnahme.

Details zu den festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich in dem Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt. Weitere Details hierzu sind auch dem Umweltbericht, *Schutzgüter Pflanzen und Tiere* zu entnehmen.

5.1.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zwecks Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine *Erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (ASP I) und faunistische Stichproben zur Artenschutzrechtlichen Prüfung* (inkl. Artenschutzrechtlicher Einschätzung zur Rodung von Gehölzen – Baumhöhlen- und Nesterkontrolle) durchgeführt. Die ASP I kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der dort formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Integration des Artenschutzes in die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher wurden Maßnahmen wie eine ökologische Baubegleitung und eine Bauzeitenregelung bei Gebäuderückbau sowie bei Fäll- und Rodungsarbeiten festgesetzt. Für den Fall, dass bei entsprechenden Kontrollen nach § 44 BNatSchG geschützte Tiere gefunden werden, wurden geeignete Maßnahmen festgesetzt, welche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden müssen.

Weitere Details hierzu sind auch dem Umweltbericht, *Schutzgüter Pflanzen und Tiere* zu entnehmen.

5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die zukünftigen Nutzungsansprüche an den privaten Wohnwegen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger der privaten Erschließungsstraßen und der Ver- und Entsorgungsträger geregelt.

Der Zugang zur privaten Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft über einen Fußweg wird durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger der WR_1 bis WR_3 sowie der Stadt Mülheim sichergestellt. Über privatrechtliche Regelungen wird zudem durch den Vorhabenträger sichergestellt werden, dass ein entsprechendes Gehrecht für die Pflege und Kontrolle der Grünfläche auch für den südlichsten Erschließungsstich sichergestellt ist. Die jeweiligen Rechte sind grundbuchlich zu sichern.

5.1.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden der

- *Verkehrslärm* (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Dezember 2017, Druckdatum 07.05.2018) sowie der
- *Anlagenlärm* der geplanten Luftwärmepumpen (Schalltechnische Untersuchung der geplanten Luftwärmepumpen zum Bauvorhaben Mülheim Gracht, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, September 2017)

betrachtet.

Verkehrslärm

Im Rahmen des Verkehrslärmgutachtens wurden die auf das Vorhabengebiet und dessen Umgebung einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, ermittelt und beurteilt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Topographie des Vorhabengebietes in Richtung Essener Straße abfällt. Im südlichen Bereich des Baugebiets soll das Gelände künftig um 1 – 2 m angeschüttet werden. Diese künftigen Höhen wurden im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt wurde, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und über den Durchführungsvertrag die Verpflichtung zur Realisierung der einzelnen Baukörper besteht. Daher ist die künftige Bebauung in den Rasterlärmkarten berücksichtigt.

Die Verkehrslärberechnung wurde in den Rechenhöhen 2 m über Gelände (entsprechend Erdgeschoss und Freibereiche) und 8 m über Gelände (entsprechend 2. Obergeschoss) durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem

Ergebnis, dass das Vorhabengebiet durch Verkehrsgeräusche von der Gracht und der Essener Straße (B1) belastet ist.

Für die geplanten Gebäude entlang der Straße Gracht wurden maximale Beurteilungspegel zwischen 60 und 65 dB(A) tags und zwischen 50 und 55 dB(A) nachts ermittelt. Für die Bebauung im Süden des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel bei Werten zwischen 55 und 60 dB(A) tags und bis zu 50 dB(A) nachts.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18805 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowohl an der Gracht als auch an den südlichen Gebäuden des Plangebiets deutlich überschritten.

Daher wird im Gutachten im Weiteren untersucht, welche Schallminderungsmaßnahmen zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel führen können. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden der Vorzug zu geben. Die höchsten Schallimmissionen liegen mit Werten von über 60 dB(A) an der Hausgruppe direkt an der Gracht vor. Um eine spürbare Wirkung auch in den oberen Geschossen zu zeigen, müsste eine Lärmschutzwand entlang der Straße Gracht eine Höhe von mindestens dem 1. Obergeschoss aufweisen. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar und wird daher nicht weiter verfolgt. Die geplante Bebauung an der Straße Gracht soll die benachbarte vorhandene Straßenrandbebauung Stelle fortführen und so städtebaulich den Straßenraum fassen. Ein Abrücken der Bebauung von der Straße ist demzufolge aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Durch die Ausbildung der Gebäude als Hausgruppe entsteht jedoch eine Eigenabschirmung der Gebäude, so dass an den Südfassaden und in den Außenwohnbereichen Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) tags und weniger als 45 dB(A) nachts erreicht werden. Dies entspricht den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.

Weiterhin wirken auf das Vorhabengebiet und die nach Süden orientierten Freiflächen die Verkehrslärmimmissionen von der Essener Straße (B1) ein. An den Südfassaden und in den Außenbereichen der Gebäude des WR 3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wie beschrieben überschritten. Daher wurden im Rahmen der vorliegenden Verkehrslärmuntersuchung drei verschiedene Varianten aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) geprüft und in die Abwägung eingestellt:

- *6 m hohe Lärmschutzwand* (über Gelände) direkt an der Quelle (Essener Straße) in der Biotopfläche,
- *4 m hohe Lärmschutzwand* (über Gelände) an der südlichen Grundstücksgrenze des WR₃,
- *2,5 m hohe Lärmschutzwand* (über Gelände) an der südlichen Grundstücksgrenze des WR₃.

Durch die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand an der Essener Straße ergeben sich im Vorhabengebiet deutlich geringere Beurteilungspegel für den Verkehrslärm im WR 3. Auf den Freiflächen werden Pegel von weniger als 53 dB(A) im Tages- und 46 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht, dies bedeutet um 6-7 dB reduzierte Schallimmissionen im Vergleich zu der Situation ohne Lärmschutzwand. Trotzdem werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete im Tageszeitraum weiterhin um bis zu 3 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) überschritten. Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse und der Tatsache, dass die Errichtung dieser Wand einen Eingriff in die Biotopfläche bedeuten würde, welcher aus ökologischen Gründen vermieden werden soll, wird diese Variante nicht weiter verfolgt.

Die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze des WR3, auf der Krone der neu angeschütteten Böschung gelegen, führt grundsätzlich auf den Freiflächen zu geringeren Immissionspegeln, ab einer Höhe von 4 m über Gelände werden in einzelnen Bereichen Pegel unterhalb von 50 dB(A) und damit eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete erreicht. Es ist jedoch auch bei einer Erhöhung der Wand auf 6 m über Gelände oder Ergänzung von Wänden an den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen nicht möglich, großflächig eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) im Tageszeitraum auf den Freiflächen zu erreichen. Grundsätzlich ergeben sich durch die Errichtung einer Wand an der südlichen Grundstücksgrenze insbesondere im Erdgeschoss an den Südfassaden der Neubebauung geringere Beurteilungspegel. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete werden jedoch auch bei Errichtung eines 6 m hohen Lärmschutzhindernisses im 1. Obergeschoss deutlich überschritten. Um eine generelle Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an den Südfassaden der Neubebauung zu erreichen, wäre die Errichtung eines mindestens 10 m hohen Lärmschutzhindernisses erforderlich.

Durch die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze des WR3, auf der Krone der neu angeschütteten Böschung gelegen, sowie einer angeschlossenen 10 m langen, parallel zur östlichen Grenze nach Norden verlaufenden, Lärmschutzwand ergeben sich in den Außenwohnbereichen Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) im Tageszeitraum. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete werden somit zwar um bis zu 5 dB(A) überschritten, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden jedoch eingehalten, so dass von einer ungestörten Kommunikation in den Außenwohnbereichen ausgegangen werden kann.

Im Ergebnis der Abwägung wird südlich der Wohnbebauung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 102,65-102,75 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 2,5 m über Gelände. Höhere Lärmschutzwände hätten, wie oben dargelegt, nur

geringe Effekte und würden in den oberen Geschossen des WR₃ ebenfalls nicht zu einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 führen.

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen sowie maximalen Gebäudehöhen ist gewährleistet, dass die Höhen von Lärmschutzwand und Gebäuden korrelieren. Mit Errichtung dieser Lärmschutzwand werden im WR 3 tagsüber die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Damit ist auch eine ungestörte Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet. Nachts liegen die Beurteilungspegel an den südlichen Fassaden bei Werten zwischen 45 und 50 dB(A). Dies bedeutet zwar eine Überschreitung der Werte für Wohngebiete, die Werte für Mischgebiete werden jedoch sicher eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

Ein kompletter Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann demnach nicht über aktive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, weshalb zum weitergehenden Schutz vor Geräuschemissionen zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Hierbei ergeben sich nach der DIN 4109(2016) Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III für die am stärksten betroffenen Fassaden im Nahbereich der Straße Gracht und den der Essener Straße zugewandten Fassaden. Im Inneren des Vorhabengebiets reduzieren sich die Anforderungen auf Lärmpegelbereich I bis II. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II keine "echten" Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird. Je nach Flächenverhältnissen und Aufbau des Mauerwerkes gilt dies sogar auch meist für Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III, weshalb für das gesamte Plangebiet festgesetzt wird, dass die Schalldämmmaße des Lärmpegelbereich III einzuhalten sind.

Bei Fenstern zu Schlafräumen ist zusätzlich zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst mehr als 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Dies betrifft je nach Lage der Schlafräume alle Gebäude im Plangebiet.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen ist insgesamt sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung wurde ebenfalls untersucht, inwiefern die durch das Planvorhaben verursachten Anliegerverkehre Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben. Im Ergebnis liegen bezüglich der Auswirkungen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vor.

Anlagenbezogener Lärm

Der Vorhabenträger sieht vor, den überwiegenden Teil der geplanten Bebauung über Luftwärmepumpen energetisch zu versorgen. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Anordnung der geplanten Luftwärmepumpen gutachterlich untersucht.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an der geplanten sowie umliegenden Bebauung gemäß den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 9613-2 mittels eines digitalen Simulationsmodells ermittelt; es wurde die Einhaltung der Anforderungen gemäß der TA Lärm für Sonn- und Feiertage geprüft. Die Ermittlung der Schallimmissionen erfolgte rechnerisch für den Tages- und Nachtzeitraum, die Luftwärmepumpen wurden in dem digitalen Simulationsmodell in Form von Ersatzflächenschallquellen berücksichtigt. Auf Grundlage der Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 erfolgte die Bestimmung der im Bereich der nächstgelegenen fremdgenutzten schutzwürdigen Nutzungen vorliegenden Schallimmissionen, die dem jeweiligen Plangebäude zugehörigen Luftwärmepumpen wurden als Schallquelle mitberücksichtigt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Ruhezeitenzuschläge der TA Lärm für Sonn- und Feiertage sowie der dem Plangebäude zugehörigen eigenen Luftwärmepumpen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts im Vorhabengebiet eingehalten wird. Dabei ist zu beachten, dass die Luftwärmepumpen in der Regel jeweils einen Mindestabstand von ca. 0,9 m zu den Fassaden einhalten müssen. Dieser Mindestabstand der Luftwärmepumpen zu den Gebäuden wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowohl textlich festgesetzt als auch in den Durchführungs- und Erschließungsvertrag aufgenommen. Eine Unterschreitung des festgesetzten Abstands ist möglich, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass an allen relevanten Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Auch für die nächstgelegenen Gebäude außerhalb des Vorhabengebietes wurden die Beurteilungspegel berechnet. Demnach liegen die berechneten Beurteilungspegel in einem Bereich von bis zu 39 dB(A) tags und 21 dB(A) nachts und somit unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Sie liegen ebenfalls unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Die gesunden Wohnverhältnisse sind somit sowohl im Vorhabengebiet als auch in der angrenzenden Nachbarschaft nicht beeinträchtigt.

Weitere Details zu der Verkehrslärmuntersuchung sowie der Schalltechnischen Untersuchung der Luftwärmepumpen sind auch dem Umweltbericht, *Schutzgut Menschen* zu entnehmen.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes in einem städtebaulich bzw. architektonisch attraktiven neuen Wohnquartier und um ein optisch ansprechendes Einfügen des neuen Baugebietes in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden gestalterische Regelungen getroffen. Aus städtebaulichen Gründen werden besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper im WR_1 und WR_2 gestellt, da sie zusammengehörige Einheiten darstellen. Solche bauliche Einheiten sollen durch die Verpflichtung gleicher Erdgeschossfußboden-Höhen (EFH) sowie Gebäudehöhen über NHN auch als solche wahrnehmbar sein. Auch die Festsetzung der gleichen Dachneigung und auch Gestaltung der Dächer in gleicher Farb- und Materialwahl soll zur Wahrnehmung der Zusammengehörigkeit beitragen. Die Firstrichtung ist für die einzelnen Baufenster zeichnerisch festgesetzt worden.

Sowohl die freistehenden Einfamilienhäuser im WR_3 als auch Garagen und Carports sind jeweils mit einem Flachdach zu errichten. Hierdurch wird zum Einen die Umsetzung der in der Projektbeschreibung (s. hierzu Pkt. 4.1 dieser Begründung) dargelegten Architektur planungsrechtlich gesichert, zum Anderen werden die baulichen Voraussetzungen für die Realisierung der festgesetzten extensiven Dachbegrünung der Garagen ermöglicht.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, um das Anlegen von weiteren Stellplätzen - zulasten der Durchgrünung des Vorhabengebietes - auszuschließen. Die in den Vorgärten zulässigen Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuhausen oder zu begrünen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass hier nicht das bunte Nebeneinander der unterschiedlichen Müll- und Wertstoffbehälter das Bild des Straßenraumes beherrscht und eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes erfolgt. Dieses ist auch der Grund, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete gärtnerisch zu nutzen und anzulegen sind und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen sind. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Hauszuwegungen und Garagenzufahrten ebenfalls gärtnerisch anzulegen. Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig.

Der gestalterische Ausschluss von Mauern als Grundstückseinfriedungen soll zur optischen Transparenz beitragen, es sollen auch nach Fertigstellung des Vorhabens Durchblicke erhalten bleiben.

5.2.2 Festsetzungen nach LWG

Da eine Versickerung von Oberflächenwässern auf der Grundstücksfläche aufgrund der stauenden bindigen Schluffböden nicht möglich ist ebenso wie eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, ist eine Ableitung in den Mischwasserkanal in der Gracht vorgesehen. Zur Sicherung der erforderlichen Rückhaltung des Niederschlagswassers (lt. Überflutungsnachweis mit einem 100-jährigen Regenereignis) ist ein in das Entwässerungssystem eingebundenes Rückstauvolumen von mindestens 5,5 m³ als gartenseitige Rasenmulde sowie mittels eines Übergabeschachtes im Vorgartenbereich festgesetzt. Hierdurch ist die berechnete erforderliche Rückhaltung der über das zweijährige Regenereignis (= 100jähriges Regenereignis) gewährleistet. Negative Auswirkungen auf den Rumbach und die an das Vorhabengebiet angrenzende Bestandsbebauung sind - gutachterlich berechnet - nicht zu erwarten. Die konkrete Planung erfolgt mittels eines Freianlagenplans, welcher Anlage des Durchführungs- und Erschließungsvertrages werden wird.

Weitere Details zu den getroffenen Festsetzungen sind dem Pkt. 4.4 dieser Begründung sowie dem Umweltbericht, *Schutzgut Wasser* zu entnehmen.

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Kennzeichnung

Altlasten und Bodenbelastungen

Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr sind für das Vorhabengebiet zwei Altlastenverdachtsfälle eingetragen, daher wurde durch einen externen Fachgutachter eine Gefährdungsabschätzung zur Erkundung und Erfassung von nutzungsspezifischen Verunreinigungen und/oder der Verwendung von nicht spezifizierten Auffüllungen durchgeführt. Für den Standort H8-0018 (Gracht 180) sind im Altlastenkataster im nördlichen Teil als Nutzung ein Baustoffgroßhandel und im südlichen Teil ein Gebrauchtwagenhandel mit Lagerplatz für Fahrzeuge eingetragen. Nach Auswertung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass für diesen Standort keine Hinweise auf Bodenbelastungen festgestellt wurden. Bei dem Standort H8-0019 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, hier erfolgt eine textliche und zeichnerische Kennzeichnung.

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 weiterhin, die vorhandenen Verunreinigungen wie im Bodenmanagementkonzept beschrieben, auf eigene Kosten 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. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach Durchführung der oben genannten Maßnahmen und nach Bestätigung durch die untere Bodenschutzbehörde im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten gewährleistet.

Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wird in den Durchführungs- und Erschließungsvertrag aufgenommen. Weitere Details sind auch dem Umweltbericht, Kapitel *Schutzgut Menschen* sowie *Schutzgut Boden* zu entnehmen.

Bergbau

Das gesamte Vorhabengebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaus. 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 und sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse zu unterrichten. Diese Einsichtnahme sollte schriftlich beantragt werden und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang erfolgte im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen ebenfalls der Hinweis, dass Hinweise auf einen widerrechtlich geführten tagesnahen Bergbau gutachterlich untersucht und nicht bestätigt werden konnten. Jedoch sei 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.

6.2 Nachrichtliche Übernahme

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.

7. Städtebauliche Kenndaten

Vorhabengebiet	Ca. 1,1 ha
Reines Wohngebiet	Ca. 0,65 ha
Öffentliche Erschließung	Ca. 0,08 ha
Private Erschließung	Ca. 0,03 ha
Maßnahmenfläche	Ca. 0,35 ha
Anzahl Wohneinheiten	22

8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

8.1 Verfahren und Abwägungsprozess

Zur Schaffung von Planungsrecht für die projektierte Neubebauung sowie zur Sicherung der wertvollen Grünstrukturen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“ aufgestellt werden. Dafür werden die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind ermittelt und bewertet. Es wurde im Zeitraum vom 09.01.2017 – 03.02.2017 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Öffentlichkeitsversammlung am 24.01.2017 durchgeführt. Hierbei wurde die Planung des Vorhabenträgers, welche die Grundlage für den Zielplan und Darlegungstext nebst Entwurf zum Umweltbericht bildete, der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt, diese wurde um Stellungnahme gebeten. Weiterhin fand im Zeitraum vom 22.12.2016 – 03.02.2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen des anschließenden Abwägungsprozesses wurde die städtebauliche Konzeption dahingehend modifiziert, dass das gesamte Neubauprojekt Richtung Norden verschoben wurde. Hierdurch wurde erreicht, dass sowohl die Hausgärten des WR_3 als auch die festgesetzte Lärmschutzwand zum überwiegenden Teil außerhalb der Biotopverbundfläche realisiert werden können. Es sind zwar weiterhin kleinere Eingriffe in einzelne Biotopstrukturen gegeben, die Funktion des Biotopverbundes bleibt bei dieser Konzeption jedoch erhalten. Die nunmehr der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption stellt einen Kompromiss zwischen den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen, der gesamtstädtischen Zielsetzung der innerstädtischen Wohnbaulandentwicklung und den wirtschaftlichen Belangen des Vorhabenträgers dar und soll daher durch dieses Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden. Für

die Belange des Umweltschutzes fand eine Umweltprüfung statt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde weiterhin geprüft, ob benachbarte, einzelne Flächen in das Vorhabengebiet einbezogen und somit überplant werden können. Da diese Flächen jedoch nicht in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers liegen, wurde von dieser Option Abstand genommen. Ein Einbeziehen solcher einzelnen Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB entspricht nicht den Planungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr, diese Flächen gemeinsam mit dem Vorhabenträger zu entwickeln.

8.2 Planungsalternativen

Mit der Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entsprechend der in Kapitel 3 dieser Begründung formulierten Ziele/ Vorgaben gesichert werden. Alternativ zu der vorgesehenen Dimensionierung der Nutzung *Reine Wohngebiete/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* könnte die projektierte Wohnbaufläche zu Lasten bisher baulich nicht genutzter Flächen ausgedehnt werden. Hierdurch würden jedoch die Neubauf Flächen in die Biotopstrukturen im südlichen Plangebiet hineinragen, die aufgrund ihrer Wiesen- und Heckenstrukturen und ihrer Funktion als Vernetzungsbiotop von Grünflächen innerhalb der Mülheimer Innenstadt von Bedeutung sind. Weiterhin entspricht dies nicht der gesetzlichen Forderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und stellt deshalb keine nachhaltig wirksame Alternative dar. Ein Verzicht z.B. auf das südliche Baugebiet, das *WR₃*, ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine wirkliche Alternative, da die Kosten für die Neubebauung und die damit einhergehende Erschließung über eine geringere Anzahl von Wohneinheiten gedeckt werden müssten. Eine weitere Alternative wäre eine Neubebauung in Anlehnung an die Bestandsnutzung, d.h. gemischt genutzte Bereiche (Wohnen/ Gewerbe) die großflächig versiegelt sind. Eine solche Struktur stellt in ihrer baulichen Körnung und in ihrem baulichen Erscheinungsbild einen Fremdkörper in der umgebenden Struktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern dar und stellt ebenfalls keine nachhaltig wirksame Alternative dar. Eine weitere Alternative wäre die „Nullvariante“, d.h. das unveränderte Belassen des heutigen Zustandes. Dies wäre ein Verzicht auf die Innenentwicklung eines Wohnquartiers mit guter infrastruktureller Anbindung auf einer in Teilen bereits vorgenutzten Fläche. Dies widerspräche den gesamtstädtischen Zielen der innerstädtischen Wohnbaulandentwicklung. Daher soll auch dieser Planungsvariante nicht der Vorzug gegeben werden.

9. Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Durchführungs- und Erschließungsvertrags, welcher vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Wilma Wohnen West Projekte GmbH und der Stadt Mülheim an der Ruhr abgeschlossen wird, wiedergegeben. Die Wilma verpflichtet sich in diesem Vertrag zu folgenden Leistungen:

- Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“, des Vorhaben- und Erschließungsplans und nach den Maßgaben des Durchführungs- und Erschließungsvertrages
- Fertigstellung des Gesamtvorhabens innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Begrünung der Garagendächer
- Herstellung privater Stellplätze und Garagenzufahrten in teilentsiegelter Bauweise
- Herstellung bzw. Kostenübernahme der landschaftspflegerischen Maßnahmen gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan und landschaftspflegerischem Begleitplan
- Herstellung bzw. Kostenübernahme der artenschutzrechtlichen Maßnahmen gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan und erweiterter Artenschutzrechtlicher Vorprüfung
- Einhaltung und Umsetzung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der schalltechnischen Untersuchung des Büros Peutz Consult GmbH
- Übernahme der Altlastensanierung
- Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen einschließlich Verkehrssicherungspflicht während der Bauzeit gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und nach den Maßgaben des Durchführungs- und Erschließungsvertrages
- Herstellung der Entwässerungsanlagen (Niederschlagswasser) gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und nach den Maßgaben des Durchführungs- und Erschließungsvertrages
- Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch den Vorhaben- und Erschließungsträger von Beginn der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen

Die Durchführung dieser Maßnahmen wird über eine Bürgschaft in Höhe der errechneten voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen gewährleistet.

10. Verwendete Gutachten

Diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

Name	Büro	Datum
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf	11.05.2018
Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) und faunistische Stichproben zur Artenschutzrechtlichen Prüfung	Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf	11.05.2018
Umweltmeteorologisches Gutachten - „Klimatisch-lufthygienische Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“ in Mülheim-Holthausen	Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, Essen	Januar 2017
Gefährdungsabschätzung zur Erkundung und Erfassung von nutzungsspezifischen Verunreinigungen und/oder der Verwendung von nicht spezifizierten Auffüllungen – Im Vorfeld der Umnutzung – für das Grundstück Mülheim Gracht 176 – 178 in Mülheim an der Ruhr	IGS GmbH, Unna	27.03.2017
Baugrunduntersuchungen/ Gründungsberatung Zur Errichtung einer Wohnbebauung im BPlan-Gebiet: „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße, U 22“	IGS GmbH, Unna	28.03.2017

Bodenmanagementkonzept für die Umsetzung des Bauvorhabens zur Errichtung einer Wohnbebauung an der Gracht 176-178 und Gracht 180 in Mülheim an der Ruhr	IGS GmbH, Unna	23.03.2018 (Entwurf)
Beurteilung des bergschadentechnischen Risikos im Bereich des Grundstücks „Gracht“ (Gemarkung Holthausen, Flur 3, Flurstücke 68, 69, 561, 562, 486) in Mülheim-Holthausen	DMT Fachstelle für Baugrund- und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten, Essen	15.12.2015
Stellungnahme zur Entwässerung des VBB U 22 (v) Gracht, Mülheim an der Ruhr - Überflutungsnachweis	bPlan Ingenieurgesellschaft, Essen	04.10.2017
Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gracht/ Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“ in Mülheim an der Ruhr	Peutz Consult GmbH, Düsseldorf	08.12.2017, Druckdatum 07.05.2018
Schalltechnische Untersuchung der geplanten Luftwärmepumpen zum Bauvorhaben Mülheim Gracht	Peutz Consult GmbH, Düsseldorf	20.09.2017, Druckdatum 16.04.2018
Ergänzendes Schreiben „Geringere Abstände der Luftwärmepumpen beim Vorhaben Mülheim Gracht“ (Häuser 12-17)	Peutz Consult GmbH, Düsseldorf	26.04.2018