

## **Bebauungsplan**

### **„Kölner Straße/Stooter Straße – I 25“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Selbeck

## **Zusammenfassende Erklärung**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

## 1. Vorbemerkungen

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kölner Straße/Stooter Straße – I 25“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Der LBP kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch unterschiedliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Hierzu zählen u.a. der Schutz und Erhalt von Einzelbäumen, die Anlage einer Obstwiese, von Extensivgrünland, eines Waldmantels sowie von Strauchpflanzungen, die ökologische Aufwertung des Bodenfilters und des Rückhaltebeckens und die Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb des Plangebietes.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem können die zu erwartenden planbedingten negativen Umweltauswirkungen minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung** ist als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms festzuhalten, dass das Plangebiet geprägt ist durch die Verkehrslärmimmissionen der umgebenden Straßen, insbesondere der Kölner Straße. Darüber hinaus entsteht auch durch die neu geplante Erschließungsstraße Verkehrslärm. Für das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Schallgutachten wurden die Prognosedaten der „Verkehrlichen Untersuchung der Anbindung des Bebauungsplanes Kölner Strasse/Stooter Straße – I 25“ verwendet und die Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und der 16. BImSchV verglichen. Dies ergab, dass innerhalb des Plangebietes bei

freier Schallausbreitung insbesondere im Nahbereich der Kölner Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Mischgebiete bzw. Allgemein Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum teils deutlich überschritten werden. Um das Plangebiet unter dem Aspekt der gesunden Wohnverhältnisse zu entwickeln, werden geeignete Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes festgesetzt. Hierzu zählen das Abrücken der Baufelder von der Kölner Straße, die Eigenabschirmung durch eine Bebauung entlang der Kölner Straße in Form einer Hausgruppe mit einer Länge von 45 m mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit, die Errichtung einer beidseitig hochabsorbierenden Lärmschutzwand und/oder die Schalldämmung von Außenbauteilen. Die ausreichenden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm innerhalb des Plangebietes ist nicht auszuschließen. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird daher auf die vorhandene Geräuschbelastung durch Fluglärm hingewiesen, auch wenn diese aus bauleitplanerischer Sicht nicht weiter relevant ist.

Innerhalb des südlichen Plangebietes ist zukünftig die Möglichkeit gegeben, die geplante Neubebauung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zu versorgen und somit eine alternative Energieversorgung zu nutzen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zählt ein Blockheizkraftwerk als gewerbliche Anlage, von der aus lärm- und schwingungsbedingte Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen können. Zur erforderlichen Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm in Höhe von 40 dB(A) an dem nördlich gelegenen Baufeld und zur Vermeidung von Schwingungsübertragungen sind innerhalb des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzung zu den Anforderungen an das BHKW getroffen worden. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Erholung und Regeneration kommt es bei Durchführung der Planung zu keinen negativen Auswirkungen, da die großen innenliegenden Freibereiche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden und die Neubebauung auf den bereits durch die heutige Gärtnerei genutzten Flächen vorgesehen ist. Somit werden qualifizierte Flächen für Erholung und Regeneration durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Vegetations- und Gehölzverluste durch die Neubebauung werden innerhalb des Plangebietes kompensiert und hierdurch neue Grünstrukturen geschaffen.

- Ebenfalls wurden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft** untersucht.

Bei der Betrachtung des Aspektes Tiere sind die artenschutzrechtlichen Belange nach dem geltenden BNatSchG bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Die Auswir-

kungen auf planungsrelevante Tierarten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP II) untersucht. Hierbei wurde geprüft, inwieweit durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse lässt sich festhalten, dass das Untersuchungsgebiet mit seinen Gehölzstrukturen wichtige Leitstrukturen und Jagdhabitats für siedlungsnahlebende Fledermäuse bietet. Das Angebot an Quartieren ist dagegen nur spärlich vorhanden, konkrete Hinweise auf Quartiere ergaben sich nicht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Bäume spontan im Sommer besiedelt werden.

In Bezug auf potentielle planungsrelevante Vogelarten kam die ASP II zu dem Ergebnis, dass sich im Untersuchungsgebiet aufgrund der deutlichen Störfrequenz durch die vorhandenen und benachbarten Siedlungsstrukturen, die auch auf den Flächen der Gärtnerei fortwirken (weitere Bewirtschaftung, Abverkauf noch vorhandener Güter etc.) keine Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten ergeben. Es bestehen zwar Potentiale durch die Strukturvielfalt im Bereich der Gärtnerei in Kombination mit der größeren, zentralen Grünlandfläche und der Anbindung an die benachbarte offene Feldflur im Südosten. Diese werden aber aktuell nicht genutzt. Sofern die zentrale Grünlandfläche (die auch als Nahrungssuchehabitat eine besondere Funktion erfüllt) und ausreichend Gehölzstrukturen erhalten bleiben, ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Konfliktpotential mit geschützten Vogelarten zu erkennen. Durch die Sicherung von Gehölzstrukturen bleibt auch das Nistplatzangebot für viele Vogelarten bestehen, die meisten hier nachgewiesenen Arten können auch zukünftig in Gärten Brutmöglichkeiten nutzen.

Im Zuge der Begehungen wurde auch auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien geachtet, da vor allem das Gelände der Gärtnerei eine Vielzahl an Strukturen aufwies. Es konnten allerdings keine Tiere aus diesen Artengruppen festgestellt werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte und damit ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind verschiedene Maßnahmen zu beachten bzw. umzusetzen:

- > Fäll- und Rodungsmaßnahmen einschließlich umfangreicher Rückschnitte an Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten
- > Fällung bzw. Rodung der als Fledermausquartier potenziell geeigneten Gehölze nur unter Aufsicht durch qualifiziertes Fachpersonal und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- > Höhlen und andere geeignete Habitatstrukturen ggf. vor der Fällung mittels Hubsteiger o.Ä. untersuchen, eventuell zusätzliche Kontrolle unmittelbar nach der Fällung

- > Gebäudesanierungen und -abrisse artenschutzfachlich begleiten, vor Baubeginn in jedem Fall Kontrolle durch qualifiziertes Fachpersonal
- > Verlust potenzieller Quartierstrukturen durch Ersatzquartiere ausgleichen

Zusätzlich tragen auch landschaftspflegerische Maßnahmen, die der Kompensation des durch die Planung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft dienen, zur Minimierung von artenschutzrechtlichen Konflikten bei. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt und die Entwicklung der Gehölzgalerie entlang des Wirtzbaches und die Heckenpflanzung als Blendschutz am Ende der Erschließungsstraße

Für die Beurteilung des Aspektes Pflanzen wurde im Dezember 2019 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) aufgestellt, der die vorhandenen ökologischen Strukturen und geschützten Bäume nach der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr“ (Baumschutzsatzung) erfasst und bewertet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung wurden ermittelt und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der LBP kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ausschließlich gering- bis mittelwertige Biotope (maximaler Biotopwert = 4) in Anspruch genommen werden. Größere zusammenhängende, aus Naturschutzsicht als hochwertig einzustufende Flächen außerhalb des Gärtneriegeländes (Grünlandfläche in der Mitte des Untersuchungsgebietes, Gehölze entlang des Wirtzbaches) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt und stehen weiterhin als Lebensraum uneingeschränkt zur Verfügung.

Insgesamt sind innerhalb des Untersuchungsgebietes 28 Bäume aufgenommen worden, die teilweise den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen. Mit der neu geplanten Bebauung werden durchweg mindestens 20 m Abstand zu angrenzenden Waldbeständen eingehalten.

Da für einen Großteil des Plangebietes die Bestandsbebauung gesichert wird, kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu Veränderungen im kompletten Geltungsbereich. Daher wurden im Rahmen des LBP nur für die Eingriffsbereiche im Bereich der heutigen Gärtnerie (Eingriffsbereich 1) und im Bereich der Stooter Straße (Flurstück 791) (Eingriffsbereich 2) Bewertungen vorgenommen und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt.

Innerhalb des Eingriffsbereichs 2 erfolgen durch die Planung Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung und ggf. durch Baumfällungen. Da eine Bebauung des Grundstückes aktuell bereits nach § 34 BauGB möglich ist, ist ein Ausgleich nach Eingriffsregelung hier nicht erforderlich. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auszugleichen.

Für den Eingriffsbereich 1 wird die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung mit Hilfe der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW durchgeführt. Die innerhalb des Plangebietes derzeit vorhandenen Bäume werden bei der Bilanzierung des Bestandswertes (= Ist-Zustand) nicht berücksichtigt. Für den Verlust von Bäumen, die im Bereich zukünftiger Bauflächen liegen und die somit nicht in die weitere Planung integriert werden können, wird ein separater Ersatz nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung ermittelt.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert. Hierzu sind im Südosten des Plangebietes folgende Maßnahmen erforderlich:

- > Schutz und Erhalt von Einzelbäumen
- > Anlage einer Obstwiese (M1)
- > Anlage von Extensivgrünland (M2)
- > Anlage eines Waldmantels (M3)
- > Anlage einer Strauchpflanzung (M4)
- > Einfriedung am Ende der Planstraße im Bereich der Wendeanlage
- > Ökologische Aufwertung des Bodenfilters und des Rückhaltebeckens
- > Anpflanzung von Straßenbäumen
- > Dachbegrünung von Carports und Garagen

Die Ausgleichsmaßnahmen tragen gleichzeitig zur Einbindung der Neubebauung in die vorhandenen Strukturen bei und stärken die *biologische Vielfalt*. Sowohl im Bestand als auch im Planungszustand ist im Plangebiet von einer hohen biologischen Vielfalt auszugehen. Während große Teile der Freiflächen im Plangebiet in ihrem Bestand gesichert werden (Hausgärten, private Grünflächen, zentrale landwirtschaftliche Wiesenfläche), erfolgen im Bereich der Baumschule grundsätzliche Veränderungen. Den baulichen Entwicklungen mit Versiegelungen und intensiv gepflegten Hausgärten stehen hier Ausgleichsmaßnahmen entgegen, die nicht lebensraumtypische Arten entfernen sowie eine neue Vielfalt an kleinräumigen offenen und gehölzbetonten Lebensgemeinschaften auf nassen bis frischen Standorten mit einer hohen lebensraumtypischen Arten- und Sortenvielfalt entwickeln.

Das *Orts- und Landschaftsbild* im nördlichen Plangebiet wird sich durch die Planung nicht verändern, da hier die Bestandsbebauung gesichert und ebenso erhalten bleibt wie die großen innenliegenden Freibereiche. Die veränderte Nutzung der Gärtnereiflächen im Süden des Plangebietes als zukünftiges Wohngebiet wird hingegen eine Veränderung des gewohnten Ortsbildes für die Bewohner des Stadtteils Selbeck sowie die zahlreichen Pendler entlang der Kölner Straße bewirken. Im hinteren Grundstücksteil werden ehemalige, derzeit brachliegende Gärtnerei- und Baumschulflächen

mit hohem Koniferen- und Ziergeholz-Anteil durch ökologisch höherwertige Biotopflächen mit größerer Naturnähe im Rahmen der Eingriffskompensation ersetzt. Die im Übergang zwischen der geplanten Neubebauung und der landwirtschaftlichen Fläche anzuliegende 8 m breite Obstwiese dient auch der Einbindung der geplanten Neubebauung im Bereich der heutigen Gärtnerei in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

- Für das **Schutzgut Boden/Fläche** ist festzuhalten, dass die Beanspruchung von Bodenflächen durch Bebauung und Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet zum größeren Teil im Bereich der naturfernen schutzwürdigen Böden stattfindet, zum kleineren Teil aber auch auf den naturnahen schutzwürdigen Flächen. Die Bodenuntersuchungen zeigen, dass die langjährige Nutzung der Fläche als Gärtnerei im Bereich der zukünftigen Bebauung zu einer Überprägung der Böden geführt hat. Der größte Teil der Flächen, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, sind derzeit versiegelt. Vor diesem Hintergrund wird die Überplanung des Gärtnereibetriebes im Hinblick auf Belange des Bodenschutzes als in hohem Maße eingriffsminimierend eingestuft. Eine gesonderte Kompensation für Bodenfunktionen wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Auf Flurstück 791 an der Stooter Straße (Eingriffsbereich 2) kann es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls zu einer Zunahme der Flächenversiegelung kommen. Da dieser Bereich aber bereits heute schon teilweise baulich geprägt ist, wird insbesondere aufgrund der insgesamt geringen Flächenveränderungen eine gesonderte Bodenfunktionskompensation auch hier als nicht erforderlich eingestuft.

Für das Plangebiet liegen verschiedene Einträge im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr vor, wodurch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bodenuntersuchungen erforderlich wurden. Hierbei wurden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet unter Berücksichtigung der verschiedenen Wirkungspfade *Boden - Mensch*, *Boden - Nutzpflanze* und *Boden – Grundwasser* überprüft. Die Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass sowohl für die aktuellen als auch die planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen weitestgehend keine Gefährdungen abgeleitet werden können. Im Bereich der Bestandsbebauung erfolgt in einem Bereich an der Kölner Straße eine textliche Kennzeichnung, da hier die Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Derzeit gehen von ihnen aufgrund der vollständigen Versiegelung jedoch keine Gefahren aus. Sollten die betroffenen Flächen zukünftig entsiegelt werden, müssen die Auffüllungen beseitigt werden. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der heutigen Gärtnerei wird der Bauträger vertraglich dazu verpflichtet, im Zuge der Baureifmachung in einem Bodenmanagementkonzept die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Mit der Planung werden größtenteils die vorhandenen Bebauungs- und Freiraumstrukturen gesichert und somit keine neuen Flächen beansprucht. Im südlichen Bereich des Plangebietes, in dem zukünftig eine Neubebauung mit ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen ist, befindet sich derzeit noch ein Gärtnereibetrieb mit entsprechenden Verkaufs- und Gewächshäusern, Kundenparkplatz, Pflanzbeeten und Baumschule. Demnach ist der Bereich bereits heute in Teilen stark versiegelt und es sind nur anthropogen überformte Böden betroffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Mit der Planung wird der Vorgabe des BauGB, bereits versiegelte Flächen wieder nutzbar zu machen, Rechnung getragen.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Wirtzbach, der einschließlich Gewässerrandstreifen außerhalb des Plangebietes liegt. Das im Plangebiet auf den heutigen Gärtnereiflächen anfallende Regenwasser wird zukünftig kontrolliert in den Wirtzbach eingeleitet, wodurch jedoch keine Auswirkungen auf das Gewässer entstehen.

Entsprechend der hydrologischen Karte von Nordrhein-Westfalen können für die innerhalb des Plangebietes vorherrschenden Bodenverhältnisse Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Werte) von  $< 10^{-9}$  m/s angesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Grundwassermessstellen (GWM 687 und GWM 688) im Bereich der Kölner Straße sowie ein alter (Schacht-)Brunnen im Bereich der privaten Grünfläche südlich der Bebauung Stooter Straße/Hantenweg. Zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchung (Mai 2019) ist in den Bereichen mit den geringmächtigen (bis rund 2 m) Decksanden kein größerer, zusammenhängender 1. Grundwasserhorizont angetroffen worden. Lediglich im nördlichen Plangebiet im Bereich der Kölner Straße/Stooter Straße sind direkt oberhalb des wasserstauenden Verwitterungshorizonts der oberkarbonischen Tonsteine in der Tiefenstufe von 1,5 bis 1,7 m bzw. 1,6 bis 1,8 m jeweils ein klopfnasser Decksand vorgefunden worden. Im nördlichen Bereich des heutigen Gärtnereigeländes wurde in einem klüftigen Tonsteinbereich von 2,5 m bis 2,4 m unter Geländeoberkante gespanntes Grundwasser angetroffen.

Die Realisierung der Planung hat keinen Einfluss auf die Grundwassersituation und den Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens innerhalb des Plangebietes.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in den städtischen Kanal DN 500 in Richtung Breitscheid eingeleitet. Da die vorhandene Pumpstation, die das Schmutzwasser in den Kanal im Stockweg pumpt, nur für häusliches Schmutzwasser ausgelegt ist, ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswas-

sers in den Kanal nicht möglich. Die heutige Situation wird sich somit nicht nennenswert ändern.

Unter diesen Bedingungen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies schadlos möglich ist und keine wasserwirtschaftlichen Belange dem entgegenstehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher für den Bereich der geplanten Neubebauung ein Entwässerungskonzept unter Beachtung der notwendigen Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 erstellt. Demnach wird das auf den privaten Baugrundstücken und den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser in einem Regenwasserkanal gesammelt und über ein Rückhaltebecken in Richtung des an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Wirtzbaches abgeleitet. Mit ca. 130 m<sup>3</sup> Volumen nimmt das Rückhaltebecken auch die aus der Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 errechnete Wassermenge auf. Der Ablauf zum Gewässer erfolgt durch einen wasserdurchlässig gestalteten Abschlussdamm. Über die definierte Durchlässigkeit des Dammes in Verbindung mit der Länge des durchlässigen Bereichs ergibt sich eine an das Gewässer weitergeleitete Drosselwassermenge, die dem natürlichen Oberflächenabfluss entspricht. Dadurch sind keine erheblichen Änderungen zur heutigen Situation zu erwarten.

- Das **Schutzgut Luft und Klima** wird durch Auswirkungen der vorliegenden Planung nicht bzw. nicht erheblich betroffen.

Die Kölner Straße ist aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens durch Luftschadstoffmissionen stark vorbelastet. Um eine Abschätzung möglicher Auswirkungen der vorliegenden Planung zu ermöglichen, wurden die Ausbreitungsrechnungen für ein „Referenzszenario 2030“ (gegenwärtige Bebauung mit Verkehrsbelastung im Jahr 2030) und ein „Prognoseszenario 2030“ (Realisierung des Bebauungsplans mit Verkehrsbelastung 2030 unter Berücksichtigung des planungsbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens) durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnungen erfolgten mit dem mikroskaligen Rechenmodell MISKAM für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid- (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>). Hierbei werden die Auswirkungen von Gebäuden und aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) auf die Ausbreitung der durch den Straßenverkehr emittierten Schadstoffe realitätsnah berücksichtigt. Bei der nachfolgenden Ermittlung der Gesamtbelastung (Immissionskenngrößen gemäß 39. BImSchV) wird die Vorbelastung integriert. Als Bewertungsmaßstab werden die Grenzwerte der 39. BImSchV herangezogen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Kölner Straße die Messstelle „MHKS“ des LANUV, an der in den Jahren 2012 bis 2014 Überschreitungen des NO<sub>2</sub>- Jahresmittelgrenzwertes von 40 µg/m<sup>3</sup> ermittelt wurden. Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurde daher in diesem Abschnitt der Kölner Straße die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h

begrenzt. Seitdem ist ein stetiger Rückgang der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte festzustellen. Aus lufthygienischen Gründen kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung langfristig aufgehoben wird. Bei den Emissionsberechnungen wurde daher im Sinne einer konservativen Betrachtung ein Tempolimit von 50 km/h angenommen.

Die Ergebnisse für das Prognoseszenario 2030 belegen, dass nach der Planungsrealisierung die Luftschadstoffimmissionen an der Straßenrandbebauung der Kölner Straße aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens geringfügig zunehmen. Die für diese Untersuchung relevanten Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden an der Straßenrandbebauung aber überall deutlich unterschritten. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird dieser Trend verstärkt durch die neuen Baukörper, die hier den Luftaustausch geringfügig verschlechtern. Für das gesamte Bebauungsplangebiet werden sehr niedrige Immissionswerte ausgewiesen, die nur unwesentlich über den Werten der Hintergrundbelastung liegen. Aus lufthygienischer Sicht ist eine Umsetzung der Planung somit unbedenklich, so dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Maßnahmen in Bezug auf den Aspekt *Luft/Luftreinhaltung* erforderlich sind.

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert insoweit darauf, als dass sich das Plangebiet in bereits bebautem Umfeld befindet, die Bestandsbebauung gesichert und eine Neubebauung auf weitestgehend vorgenutztem Gelände realisiert wird.

Durch die Planung können die Planungshinweise der gesamtstädtischen Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2018 weitestgehend berücksichtigt werden. Die vorhanden großzügigen Freibereiche werden als private Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft gesichert und somit dauerhaft erhalten. Der östliche Bereich des heutigen Gärtnereibetriebes wird ebenfalls von Bebauung freigehalten und im Sinne des Artenschutzes entwickelt. Südlich davon wird die Niederschlagsentwässerung über einen offenen Graben festgesetzt. In diesem Bereich werden somit Strukturen geschaffen, welche einer Aufheizung entgegenwirken und positive Einflüsse auf das Stadtklima haben. Im Bereich der geplanten Neubebauung entstehen zukünftig neue Grünstrukturen. Für Dächer von Garagen und Carports werden Dachbegrünungen festgesetzt, im Bereich der Planstraße ist die Anpflanzung von Straßenbäumen sichergestellt. Auch diese Maßnahmen tragen z.B. durch die Verschattung von asphaltierten Flächen, die Speicherung von Regenwasser und entstehende Verdunstungskälte dazu bei, dass positive Effekte für das lokale Klima im Bereich der neu entstehenden Bebauung gewährleistet sind.

Vor diesem Hintergrund wird eine erhebliche Beeinträchtigung von klimarelevanten Funktionen nicht erwartet. Die nutzungsbedingt neu entstehenden Emissionen (Kfz-

Verkehr, Hausbrand) durch zusätzliche Anwohner sind aufgrund der hohen Vorbelastung des Plangebietes durch die Kölner Straße als nicht erhebliche Belastung einzustufen. Die Nachverdichtung führt zu keiner signifikanten Verschlechterung der Klimasituation im Lastraum.

- Eine Schutzwürdigkeit von Bauten im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Aufgrund von historischem Kartenmaterial besteht nach Aussage des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland jedoch der Verdacht eines Bodendenkmals. Somit ist das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** durch die Planung betroffen.

Die Kölner Straße galt schon früh als Hauptverbindungsstraße zwischen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet (alte B 1), an der sich straßenbegleitend mittelalterliche und neuzeitliche Hofanlagen ansiedelten. Auch innerhalb des Plangebietes ist auf historischen Kartenwerken des 19. Jahrhunderts eine entsprechende Hofanlage zu erkennen. Hierbei handelt es sich um die historische Hofanlage Hüttenbügel, die bereits auf der Preußischen Uraufnahme verzeichnet ist.

Aufgrund der Vermutung innerhalb des Plangebietes noch Reste etwaiger Vorgängerbebauung und –nutzung der historischen Hofanlage Hüttenbügel vorzufinden, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Empfehlung des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Hierbei wurde zwar mittelalterliche Keramik als regelrechtes „Nest“ bei der Anlage eines Pumpensumpfes freigelegt, allerdings konnte dazu kein archäologischer Kontext festgestellt werden.

Auf die Anlage einer dritten Sondage, die auf dem heutigen asphaltierten Zuwegungs- und Parkplatzbereich liegt, musste in Absprache mit dem Eigentümer und dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege zunächst verzichtet werden. Gerade hier liegt nach Kartierung durch die Preußische Uraufnahme die archäologische Hauptverdachtsfläche. Allerdings ist hier mit zahlreichen Störungen durch Versorgungsleitungen für den Gärtnereibetrieb sowie mit Abbruchresten moderner, nachkriegszeitlicher Gebäude zu rechnen, die vor wenigen Jahren abgerissen wurden.

Zur abschließenden Klärung der Notwendigkeit einer Berücksichtigung erhaltenswerter Substanzen sind im Zuge der Baufeldräumung daher weitere archäologische Untersuchungen in diesem Bereich erforderlich. Hierzu wird mit dem Investor eine entsprechende Vereinbarung/Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag getroffen. Darüber hinaus wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmälern aufgenommen.

### 3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 29.04.2016, Planungsausschuss am 29.04.2016) sowie zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 12.03.2020, Planungsausschuss am 19.05.2020) des Bebauungsplanes „Kölner Straße/Stooter Straße – I 25“ durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.09.2017 bis 25.10.2017, Öffentlichkeitsversammlung am 26.09.2017, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 20.09.2017 bis 25.10.2017) und der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.06.2020 bis 10.07.2020, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 28.05.2020 bis 10.07.2020) eingereichten Anregungen/Hinweise wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung

##### 3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der *Bürgerinnen und Bürger* angesprochen und wie folgt gewertet:

Verkehr:

- > Lärmbelastung
- > Lufthygiene
- > Anbindung der Neubebauung an die Kölner Straße
- > Erschließungskonzept Neubebauung
- > Parkplatzsituation

Für den Aspekt „Verkehr“ wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Gutachten erstellt:

Schallgutachten	afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelt- technik	Februar 2020
Lufthygienisches Fachgutachten	simuPLAN	Dezember 2019
Verkehrliche Untersuchung zur An- bindung des Bebauungsplans „Köl- ner Straße/Stooter Straße – I 25“	Stadt Mülheim an der Ruhr Amt für Verkehrswesen und Tiefbau	Dezember 2017

Die vorliegenden Gutachten wurden in enger Abstimmung mit den Fachämtern – „Amt für Umweltschutz“ und „Amt für Verkehrswesen und Tiefbau“ – erstellt und von dieser Seite gegengeprüft. Die Ergebnisse der Gutachten wurden für die Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zugrunde gelegt und, sofern erforderlich, in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Kölner Straße ist das Plangebiet bereits stark vorbelastet. Durch die Neubebauung auf dem heutigen Gärtnergelände entstehen zwar zusätzliche Verkehrsbewegungen, im Gegenzug entfallen die Anliefer- und Kundenverkehre der Gärtnerei. Innerhalb des Plangebietes werden bei freier Schallausbreitung insbesondere im Nahbereich der Kölner Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum teils deutlich überschritten. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse werden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Abschirmung der geplanten Bebauung im Süd-Westen des Plangebietes wird eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand festgesetzt, welche die Lärmeinwirkungen insbesondere auf die Außenwohnbereiche reduziert. Des Weiteren sorgt entlang der Kölner Straße die auf 45 m festgesetzte Länge der Hausgruppe sowie die zwingende Zweigeschossigkeit der Neubebauung für eine Lärmabschirmung der eigenen Außenwohnbereiche sowie der dahinterliegenden Bebauung. Darüber hinaus sind auch passive Schallschutzmaßnahmen, also die Errichtung der Gebäude mit Materialien, die ein bestimmtes Schalldämmmaß aufweisen, festgesetzt.

Die Ergebnisse des Lufthygienischen Gutachtens für das Prognoseszenario 2030 belegen, dass nach der Planungsrealisierung die Luftschadstoffimmissionen an der Straßenrandbebauung der Kölner Straße aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens geringfügig zunehmen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird dieser Trend verstärkt durch die neuen Baukörper, die hier den Luftaustausch geringfügig verschlechtern. Für das gesamte Bebauungsplangebiet werden sehr niedrige Immissionswerte ausgewiesen, die nur unwesentlich über den Werten der Hintergrundbelastung liegen. Aus lufthygienischer Sicht ist eine Umsetzung der Planung somit unbedenklich.

Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung der Kölner Straße zeigt, dass die Prognoseverkehrsbelastung an der Einmündung Kölner Straße/Planstraße in der morgendlichen Spitzenstunde mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde kommt es für den Linksabbiegestrom aus dem Wohngebiet zu einer rechnerisch unzureichenden Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs. Allerdings werden sich die Rückstaus bei einer prognostizierten Verkehrsbelastung von lediglich fünf Kraftfahrzeugen in der nachmittäglichen Spitzenstunde in Grenzen halten, so dass diese Einschränkung hinnehmbar ist.

Die Hauptverkehrsströme der Kölner Straße weisen sehr gute Qualitätsstufen auf. Um den Verkehrsfluss auf der Kölner Straße insbesondere beim Linksabbiegen in den Neubaubereich nicht zu stören, wird die Kölner Straße innerhalb des heutigen Straßenraumes im Einmündungsbereich neu geordnet. Hierfür wird nördlich des Einmündungsbereiches eine zusätzliche Spur für Linksabbieger eingerichtet. Im „Schatten“ dieser Abbiegespur ermöglicht eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer südlich des Einmündungsbereiches die Querung der Kölner Straße. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, bei der Linksabbieger in Richtung Gärtnerei den Hauptverkehrsstrom stören. Zudem lässt der Bebauungsplan keine weiteren Ein- und Ausfahrten von der Kölner Straße aus zu. Da es sich bei der Kölner Straße innerhalb des Plangebietes um eine Ortsdurchfahrt handelt sind bezüglich der Planung keine weiteren Abstimmungen mit Straßen NRW erforderlich.

Von der Kölner Straße aus erfolgt die innere Erschließung der Neubebauung über eine Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut wird. Diese endet in einer Wendemöglichkeit, die für die Befahrung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ausreichend dimensioniert ist. Im Einmündungsbereich weist die Erschließungsstraße eine Breite von 8,50 m auf, im hinteren Bereich verringert sich die Straßenbreite auf 6,50 m. Abgehend von dieser Stichstraße erfolgt die weitere innere Erschließung über drei nach Norden abgehende private Stichstraßen mit einer Breite von 6 m. Müllsammelplätze in den Einmündungsbereichen stellen die Abfallentsorgung der anliegenden Bebauung sicher. Die vorhandenen Wohngebäuden Kölner Straße 419 und 419a werden zukünftig ebenfalls über die beiden östlichen privaten Stichwege erschlossen.

Die private Stellplatzverpflichtung in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen wird auf dem jeweils eigenen Grundstück gemäß § 48 BauO NRW erfüllt. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Der Abstand zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss hierbei eine Fahrzeuglänge, mindestens jedoch 6 m, betragen. Hierdurch ist vor den Garagen und Carports ausreichend Fläche zur Aufstellung eines Fahrzeugs vorhanden, ohne dass der fließende Verkehr durch warten/halten beim Ein- und Aussteigen beeinträchtigt wird. Diese Fläche kann zudem als Stellplatz für ein zweites Fahrzeug genutzt werden. Den Reihenhäusern entlang der Kölner Straße werden Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet.

Der öffentliche Straßenraum ist so dimensioniert, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hier möglich ist und somit der erforderliche Besucherstellplatzbedarf der Neubebauung von zehn Stellplätzen (0,25/WE) dort abgedeckt wird.

Ausgleich:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde u.a. auch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) vom Büro Dirk Glacier – Landschaftsarchitekt (Dezember 2019) erstellt.

Im LBP wurden die für den Eingriff der geplanten Bebauung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bilanziert. Der Eingriff wird vollständig durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im südöstlichen Plangebiet kompensiert.

### Entwässerung

- > Schmutzwasser
- > Niederschlagswasserbeseitigung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende häusliche Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden, das anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort versickert oder anderweitig bewirtschaftet werden. Für die Neubebauung im südlichen Plangebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenwasserkanal zu sammeln und in Richtung des an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Wirtzbaches abzuleiten. Der letzte Schacht im Ableitungssystem ist als Schlammfang ausgebildet. Hier werden absetzbare Stoffe zurückgehalten. Gleichzeitig ist im Ablauf von diesem Schacht ein Absperrschieber montiert, der in Notfällen, z.B. im Brandfall, geschlossen werden kann und somit verschmutztes Löschwasser im Kanalsystem zurückgehalten wird. Danach mündet der Regenwasserkanal in eine 25 cm tiefe Mulde, die als Bodenfilter ausgebaut wird und somit über eine 20 cm dicke Oberbodenschicht eine Vorreinigung des Regenwassers stattfindet. Aus dem Bodenfilter läuft das Regenwasser einem langgestreckten Rückhaltebecken zu. Das Rückhaltebecken wird mit Böschungsneigungen von 1:3 ausgebildet und passt sich hierdurch in das umliegende Gelände ein. Die größte Einsautiefe beträgt 60 cm. Mit ca. 130 m<sup>3</sup> Volumen nimmt das Rückhaltebecken auch die aus der Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 errechnete Wassermenge auf. Der Ablauf zum Gewässer erfolgt durch einen wasserdurchlässig gestalteten Abschlussdamm. Über die definierte Durchlässigkeit des Dammes in Verbindung mit der Länge des durchlässigen Bereichs ergibt sich eine an das Gewässer weitergeleitete Drosselwassermenge, die dem natürlichen Oberflächenabfluss entspricht. Damit ist die Entwässerung des Plangebietes gesichert.

### Neubebauung

- > Warum Wohnbebauung auf Gärtnerriegelände?
- > Dichte/Anzahl Wohneinheiten
- > Geschossigkeit

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für die Kölner Straße, die Stooter Straße und den Hantenweg auf Ebene des Flächennutzungsplans straßenbegleitend Wohnbaufläche dar, auch das heutige Gärtnerriegelände ist als solche dargestellt. Auf Regionalplanebene ist hier ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die großzügigen Freibereiche südlich der Stooter

Straße und des Hantenwegs sind als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Teil eines regionalen Grünzuges in einem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Städtisches Ziel ist es, den Stadtteil Selbeck zu stärken und hier langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen gesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Schaffung von neuem Wohnraum notwendig.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgt zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen vorrangig die Entwicklung innerstädtischer bzw. bereits vorgenuzter Flächen. Bei dem Gärtneriegelände handelt es sich um eine solche Fläche. Für die Neubebauung wird der Teil in Anspruch genommen, der bereits heute weitestgehend durch Verkaufsgebäude, Gewächshäuser oder Parkplätze versiegelt und vorgenuzt sind. Die Fläche ist sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch weitestgehend erschlossen, so dass bei einer Bebauung die bestehenden Infrastrukturen genutzt werden können. Damit eignet sich diese Fläche für eine Nachverdichtung und einer Bebauung an dieser Stelle wird der Vorrang vor baulicher Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gegeben. Mit der im Baugesetzbuch eingeführten „Bodenschutzklausel“ wurde dieser Leitsatz explizit gesetzlich verankert.

Durch die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie durch die ersten Ergebnisse der Artenschutzprüfung ergaben sich verschiedene Restriktionen, die eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes erforderlich machten.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Regionalforstamtes Wald im Sinne des Gesetzes. Hierdurch ist ein Mindestabstand zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und der überbaubaren Fläche von 20 m einzuhalten. In Richtung Wirtzbach dienen einige Flächen aufgrund ihrer Strukturen als Nahrungshabitat für u.a. Fledermäuse. Diese Bereiche sind dauerhaft zu erhalten. Im Übergang zwischen der Neubebauung und der landwirtschaftlichen Fläche wird aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie als Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlungsraum zur freien Landschaft eine 8 m breite Obstwiese angelegt.

Nach Einhaltung dieser Restriktionen und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes hat sich die Zahl der Wohneinheiten gegenüber dem Einleitungsbeschluss reduziert. Zukünftig ist im südlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern möglich. Die Reihenhäuser mit ihrer kompakteren Bauweise befinden sich hierbei im Bereich der Kölner Straße und dienen somit gleichzeitig als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung und die Außenwohnbereiche. Die Ergebnisse des lufthygienischen Gutachtens zeigen, dass für das gesamte Bebauungsplangebiet sehr niedrige Immissionswerte ausgewiesen werden, die nur unwe-

sentlich über den Werten der Hintergrundbelastung liegen. Aus lufthygienischer Sicht ist eine Umsetzung der Planung somit unbedenklich.

In Richtung Wirtzbach und freier Landschaft schließt sich die aufgelockerte Doppelhausbebauung an. Die maximal zulässige GRZ in diesen Bereichen von 0,4 entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete und gewährleistet eine lockere Bebauungsdichte in Verbindung mit einer guten Durchgrünung und Durchlüftung. Neben der aufgelockerten Bauweise sind in diesem südlichen Plangebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig, um einer höheren Dichte durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entgegen zu wirken.

Auch die Festsetzungen der GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet an der Stooter Straße und 0,6 für das Mischgebiet im Bereich Kölner Straße/Stooter Straße für die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes entsprechen den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Für die Bestandsbebauung am Hantenweg dient die GRZ von 0,3 zum Schutz und zum Erhalt der aufgelockerten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft.

Die Festsetzungen gewährleisten eine Verträglichkeit zwischen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an gesundes Wohnen.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit leitet sich aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen ab. Zur weiteren Reglementierung der Höhenentwicklung werden zusätzlich die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten der Gebäude über NHN festgesetzt. Eine Überdimensionierung von Neubauten wird somit verhindert.

#### Bestand: *Bebauung und Freibereiche*

- > Sicherung der Bestandsbebauung/-Nutzung
- > Sicherung der Freibereiche
- > Abwertung

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes wird über den Bebauungsplan gesichert. Entsprechend den vorherrschenden Nutzungsstrukturen werden diese als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass zukünftig noch Erweiterungen möglich sind. Im Bereich der Stooter Straße wird aus städtebaulichen Gründen zukünftig abweichend zum Bestand eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht, um die innenliegenden Bereiche frei von Bebauung zu halten und somit eine höhere Aufenthaltsqualität der privaten Gärten zu schaffen. Für die derzeit bestehende Bebauung gilt der Bestandsschutz.

Die zukünftig im Bebauungsplan als Private Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie auf re-

gionalplanerischer Ebene nicht als Wohnbaufläche bzw. ASB dargestellt. Sie sind zudem Teil eines regionalen Grünzuges.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Flächen in ihrer Funktion rechtsverbindlich gesichert. Zur Änderung dieser Festsetzungen wäre zunächst eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplanes erforderlich. Sowohl aus stadtplanerischer als auch aus regionalplanerischer Sicht wird dieses Ziel jedoch nicht verfolgt.

Der Eigentümer der Gärtnerei möchte den Betrieb aufgeben. Da sich der Gärtnereibetrieb in Privateigentum befindet, hat die Stadt keinen Einfluss auf die Weiterführung bzw. Einstellung des Betriebes. Die Entwicklung des heutigen Gärtnereigeländes mit Wohnbebauung lässt sich bereits aus dem rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ableiten. Dieser stellt für den Planbereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche dar. Auf Regionalplanebene ist hier ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Städtisches Ziel ist es, den Stadtteil Selbeck zu stärken und hier langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen gesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Schaffung von neuem Wohnraum notwendig. Eine Wertminderung der bestehenden Bebauung ist hierbei nicht erkennbar.

#### Energie

- > Passivenergiehäuser
- > Blockheizkraftwerk

Der Anregung, innerhalb des Plangebietes Passivenergiehäuser festzusetzen, kann nicht entsprochen werden. Das Baugesetzbuch bietet keine Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung. Innerhalb des Plangebietes ist für den Bereich der Neubebauung auf dem heutigen Gärtnereigelände eine „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung“ festgesetzt. Diese eröffnet die Möglichkeit, die Neubebauung z.B. über ein Blockheizkraftwerk zu versorgen.

#### Sonstige Aspekte:

- > Gutachtenkosten
- > Sozialklausel
- > Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten/Schule)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die bestehenden Bebauungsstrukturen und Freibereiche zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Diese Strukturen sind auch bereits im Regionalen Flächennutzungsplan so dargestellt. Zusätzlich macht die geplante Aufgabe des Gärtnereibetriebes im Süden des Plangebietes die Schaffung der Voraussetzungen für eine Nachnutzung dieses Bereiches erforderlich. Städtisches Ziel ist es, den Stadtteil Selbeck zu stärken und hier langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die hier vorhandenen Infrastruk-

tureinrichtungen sollen gesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Schaffung von neuem Wohnraum notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden demnach städtische Ziele verfolgt.

Die Flächen der Gärtnerei befinden sich in Privatbesitz, das städtebauliche Konzept wurde in enger Abstimmung zwischen Stadt, Eigentümer und potentiell Bauträger erarbeitet. Die ausschließlich für die Bebauung des Gärtnereigeländes erforderlichen Gutachten (Erschließungsplanung, Entwässerungskonzept) wurden von dem potentiellen Bauträger erstellt. Die Kosten der für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten werden also nicht von der Stadt alleine getragen.

Das Baugesetzbuch bietet keine Möglichkeit, Preisbindungen für Wohnraum im Bebauungsplan festzuschreiben. Entsprechende Regelungen könnten nur über städtebauliche Verträge mit Bauträgern/Investoren getroffen werden. Als rechtliche Grundlage hierfür wäre eine vom Rat der Stadt beschlossene „Sozialklausel“ o.ä. erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind Regelungen bzgl. Preisbindung zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Innerhalb des Ortskerns Selbeck befinden sich eine Grundschule und ein katholischer Kindergarten für Ü3-Kinder, die das Betreuungsangebot in diesem Bereich sicherstellen. Die Betreuung der unter Dreijährigen wird im unmittelbaren Plangebiet durch das Angebot der Kindertagespflege sichergestellt. Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld zum Plangebiet (ca. 4 km Entfernung) Kindertageseinrichtungen am Erlenweg und an der Solinger Straße, die über ein Betreuungsangebot für U3- und Ü3-Kinder verfügen. Das vorhandene Betreuungsangebot wird vom Amt für Kinder, Jugend und Schule als ausreichend angesehen, so dass die Schaffung von zusätzlichen Angeboten nicht erforderlich ist.

### **3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Belange folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind durch das Planverfahren nicht berührt:

- > Amt 53-2 - Umweltmedizin und Infektionsschutz
- > Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung - Leitungen Bestandssicherung
- > Bergisch-Rheinischer Wasserverband
- > medl GmbH
- > Unitymedia NRW GmbH - Vodafone
- > Landesbetrieb Straßenbau.NRW - Regionalniederlassung Ruhr - Haus Bochum
- > Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie
- > Handwerkskammer Düsseldorf - HA-III-2 Kommunale Wirtschaftsförderung

Die Hinweise der Berufsfeuerwehr wurden geprüft. Dem Bereich der Neubebauung auf

dem heutigen Gärtnergelände im Süden des Plangebietes liegt eine mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau abgestimmte Erschließungsplanung zugrunde. Die erforderlichen Mindestbreiten der Erschließungsstraßen wurden berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird über die Trinkwasserleitung sichergestellt. Hierfür erfolgt innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße die Einrichtung eines zusätzlichen Hydranten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf teilte mit, dass keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Trotzdem wurden die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Kampfmittelsicherung und -beseitigung im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Hinweise und Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53, in Bezug auf den Luftverkehr, die ländliche Entwicklung und Bodenordnung, die Denkmalanlagen sowie den Immissionsschutz wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und, sofern erforderlich, im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Nach Aussage des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) besteht aufgrund von historischem Kartenmaterial der Verdacht auf ein Bodendenkmal innerhalb des südlichen Plangebietes. Daher wurde die vom LVR geforderte Sachverhaltsermittlung zur archäologischen Befundsituation zur historischen Hofanlage Hüttenbügel durchgeführt. Da nicht alle erforderlichen Sondagen aufgrund der Örtlichkeit abschließend erfolgen konnten, wird der zukünftige Bauträger über einen städtebaulichen Vertrag zu weiteren archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Baufeldräumung verpflichtet.

Die vom Amt für Umweltschutz erhaltenen Hinweise und Anregungen in Bezug auf Natur und Landschaft, Klima, Lufthygiene und Lärmschutz, die Untere Wasserbehörde, die Wasserrahmenrichtlinie, die Entwässerung, die Untere Bodenschutzbehörde und die öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger wurden in die Planung einbezogen.

Den Anregungen der Industrie- und Handelskammer Essen (IHK) wurde gefolgt und im Bebauungsplan zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Strukturen für die betroffenen Bereiche ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Hinweise der MEG bezüglich der ausreichenden Dimensionierung der Erschließungsstraßen zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen wurden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die geplante Wendeanlage wird gemäß RaSt06 ausgestaltet. Da die privaten Wohnwege nicht über eine Wendeanlage verfügen, werden im jeweiligen Einmündungsbereich Müllsammelplätze festgesetzt.

Der Anregung des RWW bezüglich der Realisierung einer trinkwasserunabhängigen Löschwasserversorgung des Plangebietes kann aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Sicherung der bestehenden Bestands- und Freiraumstrukturen sowie Errichtung

von ca. 40 zusätzlichen Wohneinheiten, nicht gefolgt werden. Der Bauträger wird, zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung, dazu verpflichtet, am Ende der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung im Bereich der Planstraße einen Hydranten einzurichten.

Die PLEdoc GmbH wies darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit ihrerseits verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen sei. Da die Kompensation des Eingriffs vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgt, sind keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Landesbetrieb Wald und Holz wies darauf hin, dass südlich an das Plangebiet angrenzend Wald im Sinne des Gesetzes vorherrschen würde. Der hierdurch erforderliche Mindestabstand zur Neubebauung wurde im überarbeiteten städtebaulichen Konzept berücksichtigt und eingehalten.

## **3.2 Öffentliche Auslegung**

### **3.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger angesprochen und wie folgt gewertet:

#### Verkehr:

- > Lärmschutz (geschlossene Bebauung, Lärmschutzwand)
- > Linksabbiegespur Kölner Straße

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Kölner Straße ist das Plangebiet bereits stark vorbelastet. Vor diesem Hintergrund kommt das Lärmschutzgutachten zu dem Ergebnis, dass für die Hausgruppe entlang der Kölner Straße für eine Lärmabschirmung der eigenen Außenwohnbereiche sowie der dahinterliegenden Bebauung eine Mindestlänge von 45 m sowie eine zwingende Zweigeschossigkeit notwendig sind. Abhängig von der Hausbreite der geplanten Reihenhäuser ist entlang der Kölner Straße die Realisierung von maximal acht Reihenhäusern möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, die Straßenrandbebauung entlang der Kölner Straße nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes in diesem Bereich fortzuführen und den Straßenraum zu fassen. Die geplante Bebauungsmöglichkeit ergänzt die Bestandsbebauung im Umfeld des heutigen Gärtnereibetriebes. Auch hier befinden sich bereits Gebäudekomplexe in vergleichbarer Breite.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Straßenbild durch die geplante Lärmschutzwand mit einer Höhe von drei Metern entlang der Kölner Straße nicht wesentlich beeinflusst. Die Höhe von drei Metern liegt deutlich unter der Höhe der umliegenden Bebauung und auch die Länge von ca. 16 Metern entspricht in Etwa der Breite eines Doppelhauses. Zur Verbesserung des Straßenbildes wird der Bauträger vertraglich dazu verpflichtet, die Gestaltung der Lärmschutzwand mit der Stadt abzustimmen.

Die Einrichtung der geplanten Linkabbiegespur auf der Kölner Straße erfolgt innerhalb des heutigen Straßenquerschnittes. Sie wird mit Hilfe einer Ummarkierung eingerichtet, so dass keine größeren Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Im „Schatten“ dieser Abbiegespur ermöglicht eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer südlich des Einmündungsbereiches die Querung der Kölner Straße. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, bei der Linksabbieger in Richtung Gärtnerei den Hauptverkehrsstrom stören.

*Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit:*

Der Bebauungsplan ist aus dem seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) entwickelt. Dieser stellt die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar und legt hier auf regionalplanerischer Ebene einen Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich fest. Diese auf der übergeordneten Ebene gesicherte Zielstellung für diese Fläche wurde entsprechend im Bebauungsplan übernommen, andernfalls wäre ein RFNP-Änderungsverfahren erforderlich.

Planungsrechtlich liegt die Fläche im Außenbereich und ihre Bebaubarkeit ist entsprechend gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Im Hinblick auf den Umweltschutz nach § 1a Absatz 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche besonders zu begründen. Eine solche Begründung wird im vorliegenden Fall jedoch nicht gesehen.

Die Fläche spielt im Übergang zwischen dem Siedlungsrand und dem sich im Osten anschließenden Freiraum eine bedeutende Rolle. Sie ist in Verbindung mit der westlich gelegenen „privaten Grünfläche“ das Bindeglied zwischen dem bebautem Bereich und dem Landschaftsschutzgebiet LSG „Saarn-Selbecker Hochflächen“ (LSG-4607-0015), welches unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt.

Bereits im alten Landschaftsplan von 1982 war die Fläche Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, wurde dann aber im Zuge der parallel laufenden Neuaufstellungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zunächst nicht mehr als solches festgesetzt. Aus naturschutzrechtlichen Gründen ist es ein langfristiges Ziel, die Fläche zukünftig wieder als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen. Zur Verfolgung dieses Zieles wurde bereits das 1. Landschaftsplanänderungsverfahren u.a. für den Bereich LSG 2.2.2.19 Hantenweg eingeleitet. Mit der Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten und der Landschaftsraum als bedeutendes Element für den lokalen Biotopverbund erhalten und entwickelt wird. Das mäßig artenreiche Grünland ist Bestandteil eines Landschaftsraums mit in Teilbereichen hoher struktureller Vielfalt, der Lebensraum für eine Vielzahl zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften bietet. Gleichzeitig trägt die Fläche zur Erhaltung des Landschaftsraumes für die siedlungsnahen Erholung im Ballungsraum als Bestandteil des regionalen Freiraumsystems im Ruhrgebiet („Überregionaler Grünzug“) bei. Das Landschaftsschutzgebiet dient als Lebensraumerweiterung und

Schutzzone zu den angrenzenden Naturschutzgebieten „Oberläufe des Wambachs“ und „Mintarder Ruhrtalhang und Mintarder Berg“ und den geschützten Landschaftsbestandteilen „Haubachzuläufe am Brucher Hof“, „Oberlauf des Wirtzbaches“ und „Feuchtwiese am Breitscheider Bach“.

Desweiteren dient die Fläche nach Aussage der gesamtstädtischen Klimaanalyse als Frischluft- und Kaltluftproduktionsgebiet für die Stadt und ist somit von klimatischer Bedeutung. Die ungehinderte Anströmung der aus Osten kommenden Kaltluft über die vorhandenen Freiflächen des Plangebietes begünstigt die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Verstoß gegen das Abwägungsgebot:

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im Außenbereich und ihre Bebaubarkeit ist somit gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Diese Einschätzung begründet sich aus der Tatsache, dass sich die Bebauung sowohl des Hantenweges als auch des Straßenabschnittes Stooter Straße in Richtung Kölner Straße als klassische Straßenrandbebauung und somit als geschlossene und zusammengehörende Siedlungsstruktur darstellt. Die Freibereiche innerhalb des Plangebietes werden von der Straßenrandbebauung eingeschlossen. Selbst wenn die Freibereiche nach § 34 BauGB beurteilt würden, ließe sich für die Fläche kein Baurecht ableiten. Im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksfläche besteht an Hantenweg und Stooter Straße für eine Bebauung in zweiter Reihe kein Vorbild. Die Erschließung dieser Flächen wäre ausschließlich über eine ca. 5 m breite Zufahrt vom Hantenweg aus möglich.

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Situation, den regionalplanerischen Vorgaben und den städtebaulichen Gegebenheiten sowie landschaftsplanerischen Zielen verfolgt die Stadt Mülheim an der Ruhr das städtebauliche Ziel, die Freibereiche innerhalb des Plangebietes dauerhaft zu sichern.

Waldabstand:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat das Regionalforstamt die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von 20 m zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald und der geplanten Wohnbebauung gefordert. Der tatsächliche Abstand innerhalb des Plangebietes beträgt mindestens 22 Meter.

Sonstige Aspekte:

- > Sozialklausel
- > Gutachtenkosten
- > Einfriedung Versorgungsfläche

Das Baugesetzbuch bietet keine Möglichkeit, Preisbindungen für Wohnraum im Bebauungsplan festzuschreiben. Entsprechende Regelungen könnten nur über städtebauliche

Verträge mit Bauträgern/Investoren getroffen werden. Als rechtliche Grundlage hierfür wäre eine vom Rat der Stadt beschlossene „Sozialklausel“ o.ä. erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind Regelungen bzgl. Preisbindung zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die bestehenden Bebauungsstrukturen und Freibereiche zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Diese Strukturen sind auch bereits im Regionalen Flächennutzungsplan so dargestellt. Zusätzlich macht die geplante Aufgabe des Gärtnereibetriebes im Süden des Plangebietes die Schaffung der Voraussetzungen für eine Nachnutzung dieses Bereiches erforderlich. Städtisches Ziel ist es, den Stadtteil Selbeck zu stärken und hier langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen gesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Schaffung von neuem Wohnraum notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden demnach städtische Ziele verfolgt.

Die Flächen der Gärtnerei befinden sich in Privatbesitz, das städtebauliche Konzept wurde aber in enger Abstimmung zwischen Stadt, Eigentümer und potentiell Bauträger erarbeitet. Die ausschließlich für die Bebauung des Gärtnereigeländes erforderlichen Gutachten (Erschließungsplanung, Entwässerungskonzept) wurden von dem potentiellen Bauträger auf dessen Kosten erstellt. Die Kosten der für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten werden also nicht von der Stadt alleine getragen.

Der Bauträger wird vertraglich dazu verpflichtet, die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Flurstück 703 mit einem Stabgitterzaun von mindestens 1,20 m Höhe verkehrssicher einzufrieden.

### **3.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Die Belange folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind durch das Planverfahren nicht berührt:

- > Thyssengas
- > Nord-West-OelleitungGmbH
- > Erzbistum Köln
- > Ruhrbahn
- > Polizeidirektion Essen
- > LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland
- > Evonik
- > Amt 53 – Umweltmedizin
- > GASCADE

- > PLEdoc
- > Ruhrverband
- > Handwerkskammer Düsseldorf
- > Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung - Leitungen Bestandssicherung
- > E.ON SE

Der Hinweis der RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., sie auch über eventuelle externe Ausgleichsflächen zu informieren wurde zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, die aufgrund der Baumaßnahme erforderlich werden, vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, ist eine externe Ausgleichsfläche nicht erforderlich.

Die Hinweise der Berufsfeuerwehr wurden geprüft. Dem Bereich der Neubebauung auf dem heutigen Gärtnergelände im Süden des Plangebietes liegt eine Erschließungsplanung zugrunde. Die Straßenbereiten der geplanten öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen betragen mindestens 6 m, so dass die geforderte Mindestbreite von 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge gewährleistet ist.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf teilte nochmals mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Trotzdem wurden die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Verhalten bei Erdarbeiten im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Hinweise des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes (BRW) wurden geprüft. Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde beträgt der Gewässerrandstreifen nach § 31 LWG i.V.m. § 38 WHG für den Wirtzbach 10 m zu beiden Uferseiten bemessen ab Linie des Mittelwasserstands. Vor diesem Hintergrund liegt der Schutzstreifen vollständig außerhalb des Plangebietes und wird somit nicht von der Planung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes tangiert. Zudem wirkt sich die geplante Niederschlagswasserbeseitigung positiv auf den Wirtzbach aus. Das Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanes „Kölner Straße/Stooter Straße – I 25“ wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr erstellt.

Auf die Anregung der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW) innerhalb der privaten Erschließungsstraße im Bereich des WA<sub>5</sub> ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen wurde verzichtet, da über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche die Erschließung der Neubebauung auch durch die Leitungsträger ausreichend gesichert ist, zumal die Erschließung über einen Bauträger erfolgt und ein gemeinschaftliches Interesse an der Erschließung der anliegenden Häuser besteht. Dennoch wird der Bauträger ergänzend vertraglich dazu verpflichtet, die erforderlichen Rechte grundbuchrechtlich zu sichern. Für die privaten Verkehrsflächen in den Bereichen des WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> wurden innerhalb des Bebauungsplans zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungs-

rechte festgesetzt, da über diese Erschließung zukünftig auch die Bestandsbebauung Kölner Straße 419 und 419a erschlossen wird.

Die von der medl angeregte Nutzung von regenerativen Energien innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gefolgt. Demnach wird über den Bebauungsplan die Möglichkeiten zur Nutzung von alternativen Energien ermöglicht, indem Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 BauNVO im Bebauungsplan allgemein zulässig sind. Für die Nachnutzung des Gärtneriegeländes im Süden des Plangebietes ist zur Versorgung der geplanten Neubebauung explizit eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ als Nutzungsmöglichkeit alternativer Energieversorgung festgesetzt. Entsprechende Ausführungen sind sowohl in der Begründung als auch dem Umweltbericht des Bebauungsplanes enthalten. Da das von der Verwaltung im Auftrag des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erstellende Klimaschutzkonzept zurzeit noch nicht vorliegt, können Klimaschutzmaßnahmen, die über den gesetzlichen Standard hinausgehen, bislang nicht verpflichtend gemacht werden. Hierfür fehlt derzeit im Bauleitplanverfahren die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Die Hinweise des Geologischen Dienstes NRW zur „Erdbebengefährdung“ wurden im Umweltbericht ergänzt.

Auf Bitte von Straßen NRW (Krefeld) wurde im Rahmen des Verfahrens auch die Regionalniederlassung Ruhr beteiligt. Die Hinweise bzgl. der Geltendmachung von Ansprüchen auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH (MEG) zum Thema „Unterflur“ wurden an den Bauträger weitergegeben.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz) empfahl die Beteiligung des LVR, der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Umweltbehörde. Diese Träger wurden entsprechend beteiligt und gewertet.

Die Stabsstelle Klimaschutz und Klimaanpassung wies auf Ergänzungen zum Thema „Vorsorgender Bodenschutz und besonders schutzwürdige Böden“ hin. Diese wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde in den Umweltbericht aufgenommen. Zudem gab sie aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung folgende Hinweise/Anregungen: schlechte ÖPNV-Anbindung des Plangebietes, Geschosswohnungsbau für geringeren Flächen- und Energieverbrauch, gewerbliche Nachnutzung des Gärtneriegeländes, Energiekonzept, Klimaschutzmaßnahmen über städtebaulichen Vertrag regeln sowie die Erstellung einer Klimabilanz.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Auf der Kölner Straße verkehren insgesamt drei Buslinien (Linie 131, 752 und 753), mit denen die Mülheimer Innenstadt tagsüber im 20-Minuten-Takt zu erreichen ist. Zudem besteht eine Verbindung nach Ratingen und Düsseldorf. Die vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen wie z.B. Bäcker und Spar-

kasse im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden durch die neuen Einwohner gestärkt und gesichert.

Grundsätzlich ist es ein gesamtstädtisches Ziel, unterschiedliche Wohnungsangebote für verschiedene Nachfragegruppen im Stadtgebiet zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand von Mülheim an der Ruhr und ist eingebettet in eine dörfliche Struktur. Aus stadtgestalterischer Sicht würde sich Geschosswohnungsbau an dieser Stelle nicht in das vorhandene Stadtbild einfügen. Die Realisierung von Geschosswohnungsbau würde in dieser dörflichen Lage eine nicht angemessene Verdichtung darstellen, der zudem eine erhöhte Verkehrsbelastung für die Kölner Straße mit sich bringen würde.

Innerhalb des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr ist nachwievor ein erhöhter Wohnbaubedarf vorhanden, auf die die geplante Neubebauung reagiert. Eine gewerbliche Nachnutzung für das Gärtnereigelände ist aufgrund der Verkehrssituation und der bereits heute stark frequentierten Kölner Straße nicht vorteilhaft. Insbesondere der mit einer gewerblichen Nutzung verbundene erhöhte LKW-Anteil würde die Schadstoffsituation im Bereich der Kölner Straße negativ beeinflussen.

Bei dem Bebauungsplan handelt sich, abgesehen von der Nachnutzung des Gärtnereigeländes im Süden des Plangebietes, in erster Linie um die Sicherung der vorhandenen Bebauung. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch kein Energiekonzept erstellt worden, da eine Umsetzung im Bestand nicht realisierbar ist. Grundsätzlich sind Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 BauNVO im Bebauungsplan allgemein zulässig. Die Nutzung einer umweltfreundlichen Energieversorgung, auch in Kombination mit Photovoltaik/Solarthermie, ist somit möglich. Aufgrund von fehlenden Rechtsgrundlagen kann diese ebenso wenig über den Bebauungsplan erzwungen werden wie Verpflichtungen, die über den Standard nach EneV hinausgehen.

Da das vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beauftragte Klimakonzept, welches von der Verwaltung erstellt werden soll, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt, kann der Investor nicht zu Klimaschutzmaßnahmen verpflichtet werden, die über den gesetzlichen Standard hinaus gehen. Hierfür fehlt derzeit eine entsprechende Grundlage.

Rechtliche Vorgaben bezgl. des Baustandards, die sich aus der EnEV ergeben, bedürfen keiner zusätzlichen Verankerung im städtebaulichen Vertrag, da diese aus sich heraus gelten. Der Bauträger wendet den KfW 55 Baustandard an.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und demnach verschiedene Bebauungs- und Nutzungsoptionen möglich sind, ist eine Bewertung der Treibhausgasemissionen nicht möglich.

Die Änderungen und Hinweise des Amtes für Umweltschutz von der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers sowie zu den Themenfeldern „Lärmschutz“ und „Wasserrahmenrichtlinie“ wurden weitestgehend in den städtebaulichen Vertrag und den Umweltbericht übernommen.

Der Hinweis der *Industrie- und Handelskammer Ruhr (IHK Ruhr)* zu den Rechtsgrundlagen wurde innerhalb der Textlichen Festsetzungen redaktionell geändert.

#### **4. Planungsalternativen**

Unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der für die jeweiligen Bereiche des Plangebietes Wohnbauflächen bzw. Fläche für die Landwirtschaft darstellt und der entsprechenden Zielsetzungen der Stadt, für neue Wohngebiete vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche und bereits vorgenutzte Flächen zu entwickeln, sind grundsätzlich keine planerischen Alternativen für das Plangebiet zu erkennen.

Der Großteil des Plangebietes wird in seinem Bestand gesichert, so dass sich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen zur heutigen Situation ergeben. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich derzeit noch ein Gärtnereibetrieb, der kurzfristig aufgegeben wird. Durch die „Nullvariante“ würde auf dem heutigen Gärtnereigelände nach Aufgabe des Betriebes eine städtebaulich unerwünschte und unattraktive Situation entstehen. Die aufstehenden Verkaufs- und Gewächshäuser würden verfallen, im Bereich der heutigen Baumschule würde sich der Gehölz- und Strauchbestand weiterentwickeln. Eine Nachnutzung der bereits heute weitestgehend durch die Gärtnerei versiegelten Flächen durch eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern beugt dieser Entwicklung vor. Die Bereiche der heutigen Baumschule werden von Bebauung freigehalten. Durch die neuen Wohneinheiten werden der Stadtteil Selbeck und seine Infrastruktureinrichtungen gestärkt.