

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

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

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
sowie § 4 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ darf abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Gemeinschaftsgaragen, deren Zufahrten und Zugänge bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3
BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch gläserne Vordächer bis zu 1,5 m, Terrassen und deren Einfassungen bis 2,5 m überschritten werden.

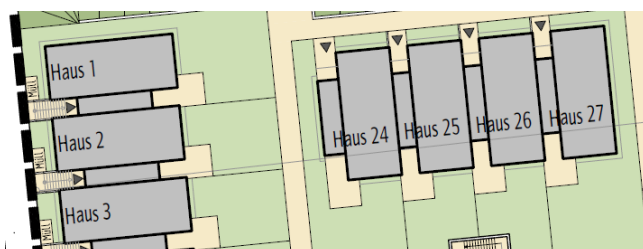
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Abweichende Bauweise "a" (Kettenhäuser)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Kettenhäuser zulässig.

Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Davon abweichend sind an den vorderen und hinteren Gebäudekanten auf einer Tiefe von max. 3 m seitliche Grenzabstände zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO



[Prinzipiskizze Kettenhäuser]

- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 5.1 Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten der Anlieger, der Müllentsorgung und Feuerwehr
 - Fahrrecht (FR) zu Gunsten der Müllentsorgung und Feuerwehr
- 6. Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen**
- 6.1 Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST1 und GST4 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST2 und GST3 dienen den Anliegern. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- 6.2 Die Gemeinschaftsanlagen in unterer Ebene GGa1 bis GGa3 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.
- 6.3 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Wohngebiet zur Ver- und Entsorgung dienen, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO
- 6.4 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser unzulässig.
- 7. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Artenschutz** § 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG
- 7.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes
- 7.1.1 *Versickerung des Niederschlagswassers*
- Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen ist innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht und/oder in Rigolen unter den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene zu versickern. Davon ausgenommen sind die Ein- und -ausfahrten zu den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die Treppenanlagen, die Müllstellplätze und die Eichendorffstraße.

Bei oberflächennaher Versickerung ist ein Nachweis über die ausreichende Flächengröße und die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Bei Versickerung über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese Genehmigung ist mittels eines entsprechenden Verfahrens bei der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erlangen.

7.1.2 *Wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen*

Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GSt4 an der Eichendorffstraße sind mit versickerungsfähigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu befestigen. Als Oberflächenbefestigung können z.B. Pflastersteine mit breiten Rasenfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.

7.1.3 *Terminierung der Baufeldräumung zum Schutz von Vögeln*

Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel sind der Rückschnitt und die Rodung des flächigen Gehölzbestandes vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres nicht gestattet und somit in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen.

7.1.4 *Terminierung der Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln*

Baumfällungen von Altbäumen dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November durchgeführt werden. Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) potenziell als Fledermausquartiere geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen. Im Falle des Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen des Quartiers oder in Abstimmung mit

der UNB nach einer Umsiedlung durch einen Fachmann erfolgen. Innerhalb der Vogelbrutzeit sind die Bäume auch auf Vogelnester zu kontrollieren. Sollten Nester vorgefunden werden ist mit der Fällung zu warten, bis die Jungvögel die Nester verlassen haben. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert nachzuweisen.

7.1.5 *Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen und von mindestens 5 Vogelbrutkästen im Gehölzbestand*

Im zu erhaltenden Gehölzbestand sind entsprechend der Anzahl der zerstörten Quartiersplätze, mindestens jedoch 5 Fledermauskästen (Universalquartiere), anzubringen. Für Vögel sind mindestens 5 Vogelbrutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand vorzusehen. Alle Kästen sind in Abstimmung mit der UNB fachgerecht anzubringen. Der Vorhabenträger überträgt die Verantwortung für eine regelmäßige Wartung der Kästen auf die Eigentümergemeinschaft.

7.1.6 Im Vorhabengebiet gilt die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, einen Antrag auf Ausnahme von § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen eines Bescheides unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen / Ausgleichszahlung) zulässig.

7.1.7 *Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen*

Die Beleuchtung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit „fledermausfreundlichen“ Lampen auszustatten. Hierzu sind Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Ausrichtung des

Lichtkegels soll gezielt, d.h. ohne große Streuung auf die Wege erfolgen. Jegliches direktes Anstrahlen des Gehölzbestandes entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes von privaten Flächen ist zu unterlassen.

7.1.8 *Schutz von Fledermäusen bei den Tiefbauarbeiten*

Sollten bei den Tiefbauarbeiten wider Erwarten größere Hohlräume im Untergrund im Bereich der ehemaligen Luftschutztollen, des Bergbaustollen oder des Lichtloches gefunden werden, die für Fledermäuse potenziell zugänglich sind, ist die UNB zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.

7.1.9 *Baumschutz*

Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4, DIN 18920 und ZTV-Baumpflege durchzuführen. Zum Schutz des Altbaumbestandes an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und bei einer Unterkellerung der Wohnhäuser ist eine Spundung der Baugruben vorzusehen. Bei trockenen Witterungsverhältnissen sind die Bäume regelmäßig nach Bedarf zu wässern. Der zu erhaltende Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist während der gesamten Bautätigkeit vollständig durch einen stabilen Bauzaun zu schützen. Der Bereich darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. An den Altbäumen Nr. 34, 26 und 23 ist das Kronenprofil auf der westlichen Seite im Fein- und Schwachastbereich entsprechend einer „ordnungsgemäßen Baumpflege nach ZTV-Baumpflege“ leicht einzukürzen (siehe Nummerierung in der Planzeichnung). Zur Kräftigung dieser Bäume ist eine Beimpfung mit Endomykorrhiza-Pilzen gemäß den Qualitätsvorga-

ben der FLL Baumpflanzung Teil 1 und 2 vorzusehen. Sollte für die Fußwege eine Überdeckung des äußeren westlichen Wurzelraumes des zu erhaltenden Gehölzbestandes erforderlich sein, ist der Unterbau aus (überbaubaren) Baumsubstraten gemäß FLL „Empfehlung für Baumpflanzung, Teil 2“ zu erstellen. Beim Einbau ist darauf zu achten, dass die Substrate nicht überverdichtet werden. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Die Bäume der vorhandenen Allee mit Winter-Linden in der Scheffelstraße sind während der Baumaßnahme entsprechend der genannten Regelwerke wirkungsvoll im Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

- 7.1.10 Flächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind mit mindestens 0,3 m Bodenüberdeckung herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.
- 7.2 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes
 - 7.2.1 Im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Bruchstraße und der Eichendorffstraße sind 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzung von gleichartigen Bäumen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind mittelkronige Bäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßenbaumliste, Stand 30.04.2015, Arbeitskreis Stadtbäume) als „geeignet“ eingestuft sind. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern.

Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Baumliste Straßenbegleitgrün:

- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua i.S.*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre i.S.*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus i.S.*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria i.S.*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanooides i.S.*)
- Zierkirschen (*Prunus spec.*)

Pflanzqualität:

Hochstamm, mindestens 3mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

- 7.2.2 Die Flächen für das Anpflanze von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Böschungsbereich zur Bruchstraße sind als Straßenbegleitgrün gärtnerisch zu gestalten. Hierzu ist eine flächendeckende Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern und/oder Rasenflächen vorzunehmen. In die Pflanzung sind 7 hochstämmige Laubbäume entsprechend der Beschreibung gemäß textlicher Festsetzung 7.2.1 zu integrieren. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
- 7.2.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein zusammenhängender Gehölzbestand mit Strauch- und Baumschicht, der auch in der Baumschicht Kronenschluss erreicht, zu erhalten. Auf den Flächen sind bauliche Anlagen und Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Ferner sind in diesem Bereich jegliche Beeinträchtigung des Bodens in Form von Verdichtung oder Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen sowie die Lagerung von Materialien unzulässig. Am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist der Gehölzbestand durch die Pflanzung von 19 § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB

einheimischen Laubbäumen langfristig zu sichern. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind Bäume mit mindestens mittlerer Kronengröße zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Die Ersatzpflanzung der 19 Bäume ist im Zusammenhang mit den dortigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten unverzüglich vorzunehmen, um die artenschutzfachlich erforderliche Leitstruktur aufrecht zu erhalten.

Mit der Pflanzung ist die durchgängige Leitstruktur für die Fledermäuse zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind vor Pflanzung mit der UNB abzustimmen.

Baumliste östlicher Böschungsbereich:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzqualität:

Hochstamm, mindestens 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

- 7.2.4 Am östlichen Rand des Vorhabengebietes sind die Freiflächen in der vorhandenen Gehölzstruktur durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu schließen. Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Die genaue Stückzahl ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzliste Sträucher für den östlichen Bö-

schungsbereich:

- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzqualität:

Sträucher: 2 mal verpflanz, ohne Ballentuch,
Höhe 100 – 150 cm

Pflanzabstand:

1,0 x 1,5 m

7.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes

Auf den in Tabelle 1 benannten Grundstücken der Mülheimer Wohnungsbau eG sind insgesamt 18 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Laubbäume mindestens mittlerer Kronengröße vorzusehen, die in der GALK-Liste als „geeignet“ bewertet wurden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen. Der genaue Standort wird im Bereich der nachfolgend aufgeführten Grundstücke vor Ort festgelegt.

Standorte der Ersatzpflanzung:

siehe Tabelle 1 unten

Pflanzqualität:

Hochstamm, mindestens 3 mal verpflanz,
Stammumfang 20 – 25 cm

Straße	Gemarkung	Flur	Flurstück	Anzahl
Fichtestraße 92	Heißen	2	743	1
Hingbergstraße 322, 324	Heißen	3	1008	1

Hingbergstraße 320, 316, 312	Heißen	3	885	3
Honigsberger Str. 21m	Heißen	2	862 u. 868	1
Tilsiterstr. 56	Holthausen	9	785	1
Ulmenallee 1	Speldorf	21	270	1
Hundsbuschstr. 24	Speldorf	19	133	2
Erlenweg 81	Saarn	36	336	1
Brüsseler Allee 2-6	Saarn	31	444	1
Rosenstraße 1	Styrum	28	26	2
Feldstraße 34-36	Styrum	19	32	1
Eichenberg 23	Mülheim	12	235	1
Kappenstraße 88-94	Dümpten	10	76-79	2
Summe				18 Stück

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche LPB II bis IV sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109 unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches folgende Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ festgesetzt:

LPB I u. II nach DIN 4109 erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB

LPB III nach DIN 4109 erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB

LPB IV nach DIN 4109 erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB.

Gemäß VDI 2719 sind in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich zu Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln über > 50 dB(A) gelegt sind, d.h. in den zeichnerisch als LPB

III und IV festgesetzten Fassaden, zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes und zur Sicherstellung des Lüftungsbetriebes in diesen Räumen, schallgedämpfte Zuluftleinheiten vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Hinweis zu der herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von Juli 2016):

Die DIN-Norm 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr und dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

- 8.2 Die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind so zu führen, dass angrenzende Gebäude und Freiflächen nicht beeinträchtigt werden.
- Der Nachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

9. Gestaltungsfestsetzungen

- 9.1 Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind langfristig durch geeignete Pflegemaßnahmen / Wasserung zu erhalten. Bei einem Ausfall von Pflanzen sind diese spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Höhe zu ersetzen. Für die Laubgehölzhecken sind nachfolgend

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 86 BauO NRW

aufgeführte Gehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste Sträucher für Heckenpflanzungen:

- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- 9.2 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel- oder Pultdächer auszuführen. Dachgauben sind bis maximal 50 % der jeweiligen Hausbreite zulässig.

II. Kennzeichnung

- 1 Bergbau und Luftschutzstollen

In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) und des Luftschutzstollens besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfläche auszuschließen sind.

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2
BauGB

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

- 1 **Bauschutzbereich**

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Vorhabengebiet liegt rd. 6 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gemäß §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m.
§§ 12 bis 18 a LuftVG

IV. Hinweise

1 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Folgendes:

Die Auswertung des Vorhabengebietes war wegen Schattenwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 Vorhandene Leitungen und Kanäle

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten. Die genaue Lage der (Haus-) Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl etc.) abzustimmen.

3 Luftschutzstollen

Auf dem Grundstück Scheffelstraße 30 / Ecke Bruchstraße befinden sich zwei Bunkereingänge. Von hier aus soll sich laut Auskunft der Oberfinanzdirektion Köln, Bundesvermögensab-

teilung, im nördlichen Drittel des Verfahrensgebietes ein verzweigtes Luftschutzstollennetz befinden. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen Stollen, der 1944 aus privaten Mitteln und in Selbsthilfe mit öffentlichen Zuschüssen an Geld und Material errichtet worden ist. Er sollte auf einer nutzbaren Länge von ca. 100 m planmäßig bis zu 500 Personen Schutz gewähren. Die Überdeckung wird mit 10 bis 12 m angegeben. Die holzverbaute Stollenanlage wurde mittlerweile verfüllt und teilweise abgemauert.

Im Rahmen der Bauausführung ist seitens des Vorhabenträgers zu prüfen, inwieweit besondere bautechnische und statische Vorkehrungen im Hinblick auf die Standsicherheit der geplanten baulichen Anlagen erforderlich werden.

4 **Fluglärm**

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von < 35 dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

5 **Denkmalschutz**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht aus-

§§ 15 und 16 DSchG NRW

geschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6 Löschwasserversorgung

- 6.1 Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Vorhabengebietes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

§ 5 BauO NRW

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden sind zu beachten.

- 6.2 Die auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Feuerwehraufstellflächen und Fahrflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind Bestandteil des mit der Feuerwehr abgestimmten Brandschutzkonzeptes für das Vorhabengebiet.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.