

Bebauungsplan

„Mendener Straße – W 14“

Stadtbezirk: I

Gemarkungen: Holthausen und Menden

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan	5
2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan	5
2.3 Landschaftsplan	5
2.4 Sonstige Planungen	5
3. Anlass und Ziel der Planung	6
3.1 Anlass zur Planaufstellung	6
3.2 Ziele der Planung.....	6
3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	8
3.4 Gender Mainstreaming	8
4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen	9
4.1 Verfahren	9
4.2 Umweltbelange	10
4.3 Planungsalternativen.....	10

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,4 ha in den Stadtteilen Holthausen und Menden liegt nördlich der Mendener Brücke. Es wird im Nordosten von der Mendener Straße begrenzt, im Süden von der Unteren Saarlandstraße und im Westen vom Leinpfad entlang der Ruhr. Im Nordwesten verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der Sportanlagen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden.

Die Abgrenzung ist auch dem untenstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.

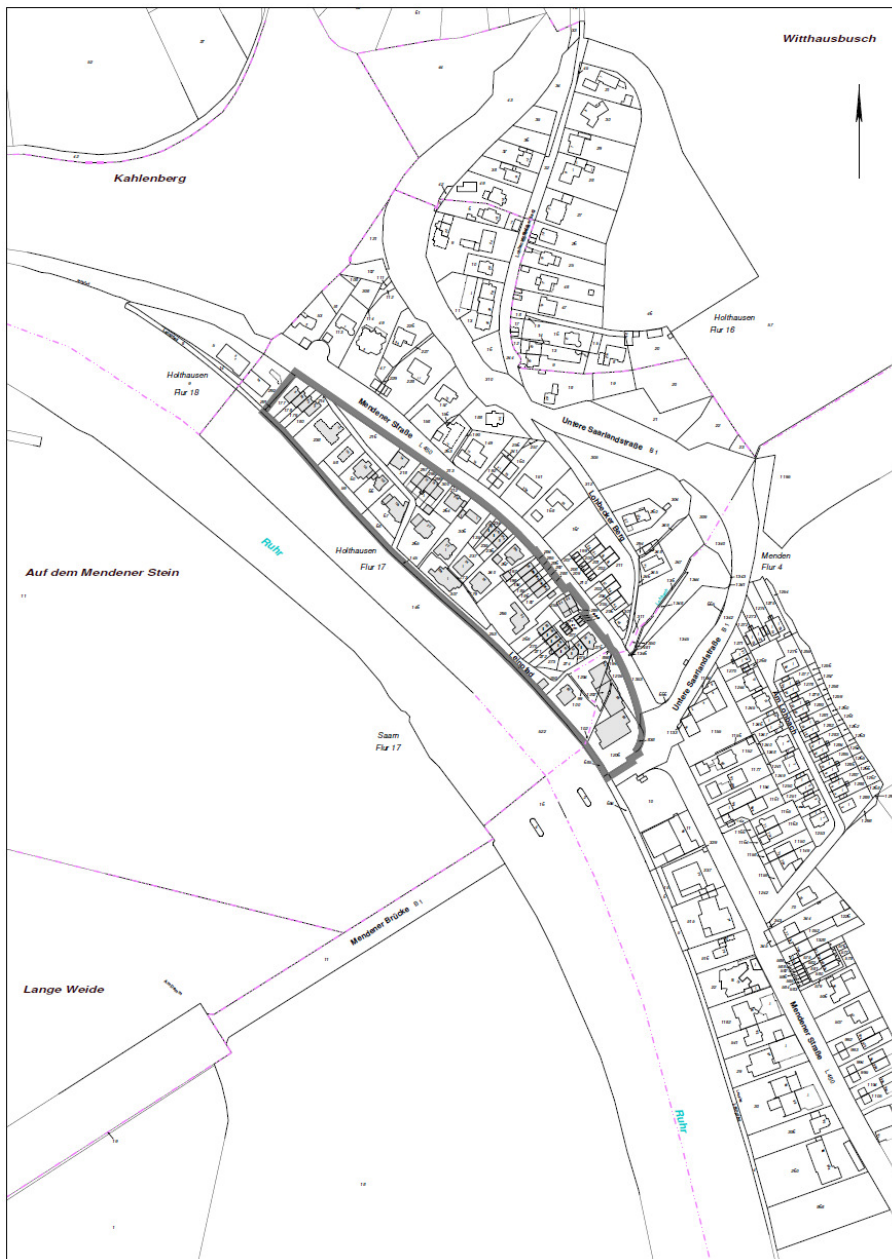


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohngebiet, das entlang der Mendener Straße überwiegend von Mehrfamilien- und Reihenhäusern geprägt wird, entlang der Ruhr stehen überwiegend Einzelhäuser mit villenartigem Charakter. Die Gebäude Mendener Straße 20, 26, 32 und 34 sind eingetragene Baudenkmale.

An zwei Stellen verbinden Fußwege durch das Plangebiet die Mendener Straße mit dem Leinpfad. Das Gelände fällt von der Mendener Straße hin zur Ruhr stark ab.

Das Plangebiet wird durch die namensgebende Mendener Straße sowie den Leinpfad entlang der Ruhr erschlossen. Die Mülheimer Innenstadt ist in ca. 2,5 km Entfernung über die Mendener Straße und deren weiteren Verlauf mit dem PKW oder über den Leinpfad fußläufig zu erreichen. Über die südlich angrenzende Untere Saarlandstraße (gleichzeitig Bundesstraße 1) ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesautobahn 40 im Norden und Bundesautobahn 52 im Süden) angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Haltestelle „Mendener Brücke“ direkt am Plangebiet. Dort verkehren die Buslinie 151, die im Norden über die Dohne zum Mülheimer Hauptbahnhof und im Süden nach Essen-Kettwig fährt sowie die Buslinie 753 Richtung Norden über die Tilsiter Straße und das Rumbachtal zum Mülheimer Hauptbahnhof und Richtung Süden über die Mendener Brücke und den Saarner Klostermarkt Richtung Ratingen.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung in Saarn am Klostermarkt und in der Innenstadt an der Trooststraße. In etwas weiterer Entfernung befinden sich zudem auf der Saarner Kuppe eine Gesamtschule und ein Berufskolleg. Kindertageseinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, sondern ebenfalls erst in ca. 2 km Entfernung in Saarn an der Viehgasse sowie in nördlicher Richtung am William-Shakespeare-Ring, am Werdener Weg und an der Kluse.

Es bestehen keine Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die nächstgelegenen Versorgungsstandorte liegen im Norden in ca. 1,6 km Entfernung an der Zeppelinstraße und dem Werdener Weg sowie im Westen auf der anderen Ruhrseite im Stadtteil Saarn sowohl im Dorf Saarn als auch an der Straßburger Allee und der Düsseldorfer Straße in ca. 2 km Entfernung.

Die vorhandenen Wohngebäude sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im RFNP ist das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene zeichnerisch vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand April 2018) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ruhraue Blatt 7 und Blatt 13 mit Rechtskraft vom 30.05.1963. Dort wird das Plangebiet überwiegend als Baugebiet und in geringem Umfang als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Im Bereich der Mendener Straße besteht der am 03.12.1954 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan mit der Bezeichnung „Mendener Straße“ und im Bereich der Unteren Saarlandstraße/ Auffahrt Mendener Brücke der am 03.07.1931 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan mit der Bezeichnung „Verbandsstraße N.S.V.“.

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Mendener Straße – W 14“ werden der Bebauungsplan „Ruhraue“ sowie die Fluchtlinien aufgehoben, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird sich zukünftig gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen (weiterhin) nach den Vorschriften des § 34 BauGB ergeben.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr, allerdings grenzt dieser in Teilbereichen unmittelbar an. Die Landschaftsschutzgebiete 2.2.2.9 Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke und 2.2.2.12 Witthausbusch befinden sich ebenfalls in direkter Nähe zum Plangebiet.

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das bestehende Wohngebiet wird entlang der Mendener Straße überwiegend durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser geprägt, die aufgrund der zeilenartigen Bebauung als Riegel, überwiegend in Flachdachbauweise, in Erscheinung treten. Im Gegensatz dazu ist der Charakter des Plangebiets entlang des Leinpfads durch freistehende Wohngebäude – von denen zwei unter Denkmalschutz stehen – mit überwiegend geneigten Dächern geprägt. Durch die zugehörigen Gärten, die durch einen hohen Baumanteil gekennzeichnet sind, entsteht ein locker bebauter und durchgrünter Übergang zur Ruhr, der durch eine aufgelockerte Baustruktur gekennzeichnet ist.

Die Gebietsstruktur soll aufgrund der Nähe zur Ruhr und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erhalten werden. Bei einer Nachverdichtung ist möglicherweise mit der Errichtung zusätzlicher und/oder größerer Gebäude und mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten zu rechnen. Durch eine zunehmende Bebauung und insbesondere die vermehrte Errichtung von großen Mehrfamilienhäusern im Plangebiet wäre ein Verlust des im westlichen Plangebiet vorhandenen Bau- und Gebietscharakters zu befürchten.

Ein aktuelles Baugesuch innerhalb des Gebietes sieht Geländeänderungen durch Abgrabungen für die Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei Nachverdichtungsvorhaben vor.

Das Gelände fällt von der Mendener Straße zum Leinpfad hin stark ab. Aufgrund der bestehenden topografischen Situation ergibt sich daher von der Ruhr bzw. vom Leinpfad aus eine Staffelung der Gebäude zur Mendener Straße hin, sodass die optisch in Erscheinung tretende Gebäudehöhe durch Abgrabungen verstärkt an Massivität zunehmen würde. Aus stadtgestalterischer Sicht wäre eine Gestaltung mit geneigten Dächern vor allem im Bereich zwischen den ins Gebiet verlaufenden Stichstraßen vorteilhaft.

Weiterhin kann die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in einem Teil des Plangebietes, in denen sich die Baukörper in zweiter Baureihe befinden und die Erschließung zwischen zwei Baukörpern an der Mendener Straße verläuft, sinnvoll sein. So können bestehende Wohnnutzungen vor zu starkem An- und Abfahrtsverkehr zu den tiefer liegenden Grundstücken, der mit Lärm- und Lichtimmissionen verbunden ist, geschützt werden.

3.2 Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund bestehender Nachverdichtungspotentiale wird beabsichtigt, den Gebietscharakter des Wohngebietes, insbesondere im westlichen Plangebiet, in dem sich freistehende Stadtvillen befinden, zu erhalten. Hierzu ist eine planerische Steuerung er-

forderlich, um die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet gebietsverträglich zu gestalten.

Mit dem Bebauungsplan sollen absolute Gebäudehöhen und aufgrund der bewegten Topografie Vorgaben zu Geländehöhen bzw. zulässigen Abgrabungen festgesetzt werden, damit der Gesamteindruck von der Ruhr bzw. dem Leinpfad erhalten bleibt und die Gebäude nicht zu massiv wirken.

Wie zuvor beschrieben, sollen in Teilbereichen ebenfalls gestalterische Vorgaben zur Gestaltung der Dachneigungen aufgenommen werden, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild vom Ruhrufer aus zu sichern.

Vor allem im Bereich zwischen den ins Gebiet verlaufenden Stichstraßen ist neben der Vorgabe der Dachgestaltung eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, in denen sich die Baukörper in zweiter Baureihe befinden und die Erschließung zwischen zwei Baukörpern an der Mendener Straße verläuft, sinnvoll. So können bestehende Wohnnutzungen vor zu starkem An- und Abfahrtsverkehr zu den tiefer liegenden Grundstücken, der mit Lärm- und Lichtimmissionen verbunden ist, geschützt werden.

Im Übrigen erscheinen die Regelungen des § 34 BauGB ausreichend, um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der o.g. Zielstellung für das Plangebiet sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Im weiteren Verfahren wird zu prüfen sein, inwieweit ggf. weitere Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Durch den Bebauungsplan wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die Gebäudehöhen und Vorgaben zu Abgrabungen begrenzt.

Diese Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist gerechtfertigt und städtebaulich erforderlich. Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Bauleitplanung zur Bewahrung des Gebietscharakters die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Das private Interesse einer uneingeschränkten Nutzbarkeit eines Grundstückes wird nicht wesentlich eingeschränkt, eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke bleibt weiterhin gewährleistet.

Die im Plangebiet bereits bestehenden und genehmigten Wohngebäude genießen unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten Bestandschutz.

Der Bebauungsplan dient der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Vorhandene Nachverdichtungspotentiale werden hierbei nicht grundsätzlich beschnitten. Da der Bebauungsplan kein erstmaliges Baurecht schafft, wird keine Inanspruchnahme von Freiraumflächen begründet. Somit steht der Bebauungsplan mit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz

eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang und wird den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB gerecht. Der Bebauungsplan ist zudem mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und aus dem RFNP entwickelt (siehe 2.1).

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan bezieht sich ganz überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und führt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht zu einer wesentlichen Änderung des bestehenden Zulässigkeitsmaßstabes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten, sondern zielt vielmehr darauf ab, die Nachverdichtungstätigkeiten zukünftig städtebaulich zu gestalten. Das Plangebiet ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungssysteme wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da die Möglichkeiten zur Nachverdichtung durch diesen Bebauungsplan nicht erstmalig begründet werden.

3.4 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

4. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

4.1 Verfahren

Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets in Form einer maßvollen Nachverdichtung im Bestand. Somit stellt die Planung einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Da sich das Vorhabengebiet außerhalb der Achtungsabstände von Seveso-III-Betrieben befindet, bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan entspricht weiterhin der in § 13a genannten Voraussetzung, wonach in den Fällen, in denen weder eine zulässige Grundfläche, noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die Fläche maßgeblich ist, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Da die Größe des Plangebiets nur ca. 24.400 m² insgesamt beträgt, bleibt die voraussichtlich zu versiegelnde Fläche deutlich unter der Grenze von 20.000 m².

Bei einer für ein Wohngebiet gem. § 17 BauNVO anzunehmenden GRZ von 0,4 würde sich eine zu versiegelnde Fläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO von etwa 9.760 m² ergeben.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht werden:

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

Nach dem Einleitungsbeschluss werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sowie der

ggf. erforderlichen Gutachten und Untersuchungen werden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Planbegründung erstellt. Diese dienen als Planunterlagen für die anschließende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4.2 Umweltbelange

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, erfüllt der Bebauungsplan „Mendener Straße – W 14“ die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB wird daher abgesehen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange zu prüfen sein und in einem gesonderten Kapitel „Umweltbelange“ dargelegt. Die Ergebnisse ggf. erforderlicher Gutachten und Untersuchungen werden in dieses Kapitel eingearbeitet.

Mit dem Bebauungsplan „Mendener Straße – W 14“ sollen vor allem die absolute Gebäudehöhe begrenzt und Vorgaben zu zulässigen Abgrabungen festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im Übrigen auch weiterhin entsprechend der Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen durch diesen Bebauungsplan geändert werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden.

4.3 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, oder die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass innerhalb des Plangebietes sukzessive auch Wohngebäude mit größeren Abmessungen und Höhen entstehen könnten. Potentielle Nachverdichtungen können den Gebietscharakter weitreichend verändern und insbesondere zur Ruhr hin in Form von massiv wirkender Bebauung in Erscheinung treten. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß des § 34 BauGB nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Möglich wäre auch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der zusätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Die Aufstellung eines qualifizierten

Bebauungsplanes bedeutete jedoch ggf. einen erheblich höheren Verfahrens- und Kostenaufwand, z.B. durch die Erstellung von Fachgutachten. Das BauGB regelt in § 1 Abs. 3, dass Bebauungspläne aufzustellen sind sofern und soweit sie erforderlich sind. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und über die Beschränkung der Gebäudehöhen hinaus sowie der Gestaltung der villenartigen Gebäude und der Gestaltung des Geländes derzeit kein Regelungsbedarf besteht, wird entsprechend des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes das Instrument gewählt, mit dem die städtebauliche Ordnung in angemessener und verhältnismäßiger Weise geregelt werden kann. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist somit nicht zwingend erforderlich.