

## **Bebauungsplan**

### **„Kassenberg / Fossilienweg – X 11“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

## **Darlegungstext**

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b><u>TEIL A .....</u></b>  | <b><u>3</u></b> |
| <b><u>1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION .....</u></b>                                   | <b><u>3</u></b> |
| 1.1 LAGE DES PLANGEBIETES .....   | 3               |
| 1.2 BESTAND INNERHALB DES PLANGEBIETES .....  | 3               |
| 1.3 NACHBARSCHAFT UND UMFELD .....  | 4               |
| <b><u>2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</u></b>   | <b><u>5</u></b> |
| 2.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (RFNP) .....   | 5               |
| 2.2 BEBAUUNGSPLAN „KASSENBERG / GRAF-WYRICH-STRASSE - INN 13A“,<br>„13A/I“ UND „13A/II“ ..... | 5               |
| 2.3 BEBAUUNGSPLAN „KASSENBERG - X 7“ .....  | 5               |
| 2.4 BAUDENKMALE.....  | 6               |
| 2.5 GENDER MAINSTREAMING.....   | 6               |
| <b><u>3. ZIELE UND ZWECKE DER BAULEITPLANUNG .....</u></b>                                    | <b><u>6</u></b> |
| 3.1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG.....                            | 6               |
| 3.2 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN .....  | 7               |
| 3.3 PLANUNGALTERNATIVEN .....   | 7               |
| <b><u>TEIL B .....</u></b>  | <b><u>8</u></b> |
| <b><u>1. ENTWURF ZUM UMWELTBERICHT .....</u></b>  | <b><u>8</u></b> |
| 1.1 NATUR UND LANDSCHAFT.....   | 8               |
| 1.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG .....  | 8               |
| 1.3 VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....  | 8               |
| 1.4 IMMISSIONSSCHUTZ/SCHALLSCHUTZ .....   | 8               |
| 1.5 BODEN / ALTLASTEN / BODENBELASTUNGEN .....  | 9               |
| 1.6 BERGBAU.....  | 9               |
| 1.7 KLIMA.....  | 9               |
| 1.8 LUFTSCHADSTOFFBELASTUNG.....  | 9               |
| 1.9 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....  | 9               |

## Teil A

### 1. Räumliche und strukturelle Situation

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Broich, etwa 1,5 km westlich des Mülheimer Stadtzentrums. Es wird im Westen begrenzt durch den Fuß- und Radweg „Fossilienweg“, im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Gebäudes „Kassenberg 10-26, im Osten durch die Straße „Kassenberg“ und im Süden durch die nördliche Grenze des Wohnbaugrundstücks „Kassenberg 9“.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Straße „Kassenberg“. Diese besitzt als Bundesstraße 223 neben ihrer innerstädtischen auch eine überörtliche Erschließungs- und Verbindungsfunktion nach Duisburg bzw. in Richtung Essen und Düsseldorf.

Zudem ist das Plangebiet durch die über den „Kassenberg“ fahrende Buslinie 132 (Am Biestenkamp ⇔ Kattowitzer Straße), die Buslinie 133 (Saarner Kuppe ⇔ Heidkamp) und die Niederflurbuslinie 752 (Mülheim HBF ⇔ Düsseldorf Hbf) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Straßenbahnlinien 102 (Uhlenhorst ⇔ Oberdümpfen) und 901 (Mülheim Hbf ⇔ Duisburg Ober-Marxloh) sind über die Haltestelle „Schloss Broich“ vom nördlichen Teil des Plangebietes fußläufig noch gut erreichbar.

#### 1.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet finden sich entlang des „Kassenberg“ durchgehend Wohnnutzungen, die jedoch hinsichtlich Bauzeit, Baustil und Geschossigkeit (2- bis 6-geschossig) heterogen geprägt sind.

Die im Westen der Häuser gelegenen, teilweise recht tiefen, Gärten werden durch den „Fossilienweg“, einer überörtlich bedeutsamen Fuß- und Radwegeverbindung begrenzt. Die Gärten prägen das Stadtbild dieser Ruhrseite, da sie in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Steinbruchgebiet eine zusammenhängende Grünkulisse bilden. Diese Grünkulisse ist zur Ruhr weithin sichtbar, da das Plangebiet durch eine starke Hangentwicklung vom „Kassenberg“ zum „Fossilienweg“ hin gekennzeichnet ist.

Die Wohngebäude an der westlichen Seite des „Kassenberg“ liegen, mit Ausnahme der Gebäude 37-41, alle unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies resultiert teilweise aus der Hangentwicklung zum Fossilienweg. Hieraus ergibt sich jedoch auch eine Art Bauflucht entlang des „Kassenberg“. Nimmt man diese „Bauflucht“ als Maßstab, so befindet sich nur noch am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein größeres unbebautes Grundstück.

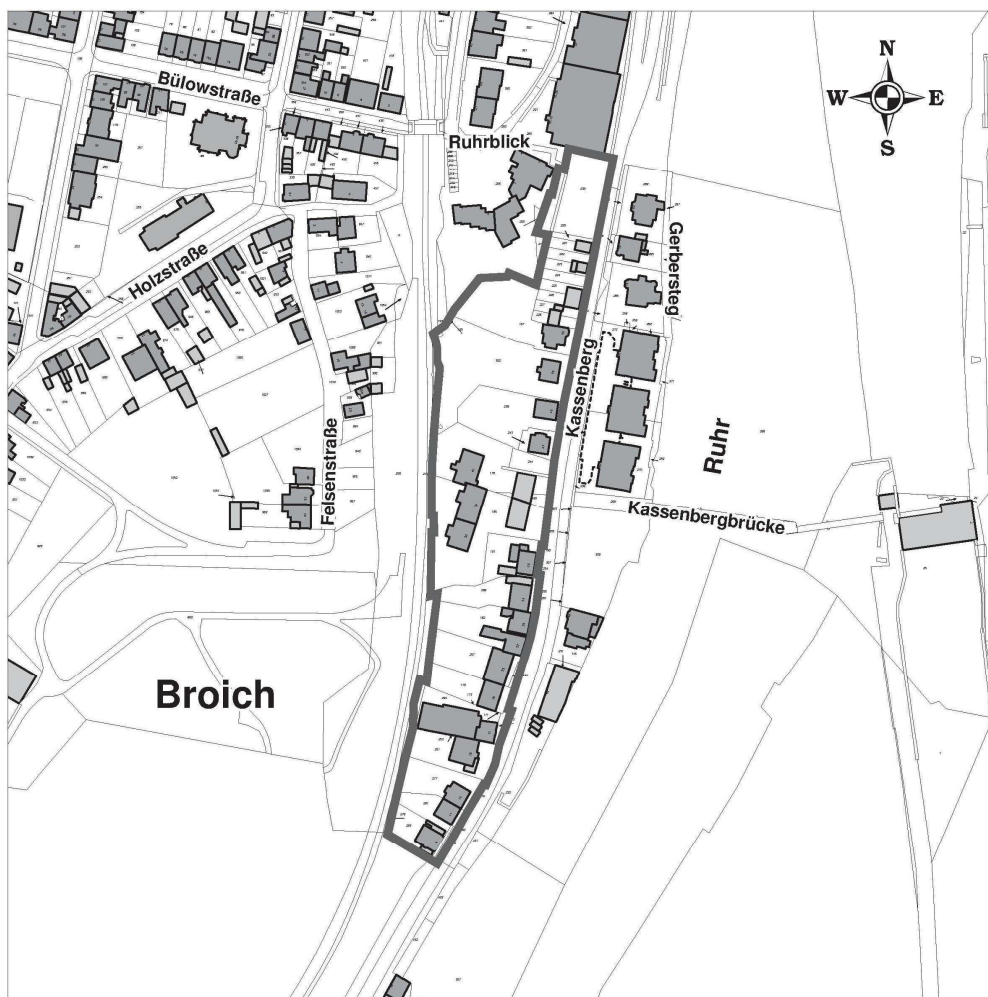
### 1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Die gegenüber dem Plangebiet liegende Straßenseite des „Kassenberg“ ist in Höhe des Geltungsbereiches zum überwiegenden Teil ebenfalls durch Wohngebäude genutzt. Eine Ausnahme ist das im Süden befindliche Gebäude der Mülheimer Kanu- und Ski-Freunde e.V. (Hausnr. 42). An die Gärten dieser Wohnnutzungen, die nach Osten ausgerichtet sind, schließt sich die Ruhr mit der Kassenbergbrücke an. Diese Brücke bietet Fußgängern und Radfahrern eine Ruhr-Querung und stellt eine Verbindung zum Mülheimer Waserbahnhof bzw. zur Mülheimer Innenstadt dar.

Im Norden des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser. Diese sind als Terrassenbebauung (am Kassenberg) bzw. als Hochhaus (Ruhrblick 1-5) realisiert worden.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Mülheimer Innenstadt, in Broich oder im südlich gelegenen Stadtteil Saarn.

*Übersichtsplan: Lage des Plangebietes*



Schulen befinden sich ebenso wie Tageseinrichtungen für Kinder in Broich.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bereich zwischen den Gärten der Häuser „Ruhrblick 1-5“ und „Kassenberg 41“ wird als Grünfläche dargestellt. Bei der vorgesehenen Beibehaltung einer Art „Baufucht“ entlang der Straße „Kassenberg“ und unter Verzicht auf Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ entsprechen die Ziele des Bebauungsplanes der räumlichen Zielaussage des RFNP.

### **2.2 Bauungsplan „Kassenberg / Graf-Wyrich-Straße - Inn 13a“, „13a/I“ und „13a/II“**

Der Bebauungsplan „Kassenberg / Graf-Wyrich-Straße – Inn 13a“ setzt für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine gestaffelte Hangbebauung als abweichende Bauweise fest. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „13a/II“ wurde zwischen den Terrassengebäuden am „Kassenberg“ ein Fußweg in Richtung „Fossilienweg“ / Ruhrhöhen zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „13a/I“ wird der Baumbestand des Hangbereichs der Grundstücke „Kassenberg 59-67“ gesichert bzw. bei Verlust eine Neuanpflanzung großkroniger Bäume festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kassenberg / Fossilienweg – X 11“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Inn 13a“, „Inn 13a/I“ und „Inn 13a/II“, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „X 11“ liegen, aufgehoben.

Die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan „Kassenberg/ Fossilienweg – X 11“ durch die Festsetzung von Baugrenzen, Festsetzungen hinsichtlich Höhe und Gestaltung von Wohngebäuden und die Festsetzungen von privaten Grünflächen ersetzt werden.

### **2.3 Bauungsplan „Kassenberg - X 7“**

Der Bebauungsplan „Kassenberg – X 7“ wurde am 29.09.1987 eingeleitet, jedoch wurde das Planverfahren nicht weiter geführt. Der Bebauungsplan „Kassenberg - X 7“ sah neben der Sicherung der vorhandenen wohn- bzw. gewerblichen Bausubstanz die Einrichtung von begrünten Fuß- und Radwegeverbindungen vor. Hierzu zählte insbesondere auch ein Brückenbauwerk, das die beiden Ruhrseiten verbindet. Dieses Ziel ist durch die Kassenbergbrücke, die das westliche Ruhrufer mit der Schleuseninsel verbindet, bereits realisiert. Auch sind durch den Fossilienweg bzw. den RuhrtalRadweg bereits attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen entstanden.

Für den „Kassenberg“ sind aktuell keine Straßenbaumaßnahmen geplant, deren Umsetzung durch einen Bebauungsplan gesichert werden müsste.

Mit Einleitung des Bebauungsplanes „Kassenberg / Fossilienweg – X 11“ wird daher das eingeleitete Verfahren „Kassenberg – X 7“ eingestellt.

## **2.4 Baudenkmale**

Bei den Gebäuden Kassenberg 11, Kassenberg 13 und Kassenberg 49 handelt es sich um in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragene Baudenkmale.

## **2.5 Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern sowie aller gesellschaftlichen Gruppen Sorge zu tragen.

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.

Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

## **3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

### **3.1 Anlass zur Planaufstellung, Ziele und Inhalte der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend entlang der Straße „Kassenberg“ bebautes Gebiet. Nur im Bereich der Häuser „Kassenberg 37-41“ rücken die Wohngebäude von der Straße ab in den rückwärtigen Grundstücksteil.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Ausgehend vom -außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden - Fossilienweg, stellt der Regionale Flächennutzungsplan jedoch Grünflächen dar, die in den Ruhrhang – und damit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes – hineinragen.

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes auf der Ebene eines Bebauungsplanes. Eine Festsetzung der Grünflächen verfolgt die Sicherung der Erholungsfunktion des überregionalen RuhrtalRadweges bzw. des Fossilienweges, die Sicherung der Freiraumfunktionen am Ruhrhang sowie

den Erhalt des charakteristischen Stadtbildes aus einer Villenbebauung am Flussufer, dem dahinter liegenden grünen Ruhrhang und der Bebauung auf den Ruhrhöhen.

Für den Hinterlandbereich des Grundstücks „Kassenberg 55“ liegt ein Bauantrag vor, dessen Ziel die Errichtung von vier Einfamilienreihenhäusern ist. Die Errichtung von Wohnhäusern im hinteren Grundstücksbereich würde zum einen den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes widersprechen. Zum anderen würde die grüne Kulisse des Ruhrhanges mit seinen Freiraumfunktionen beeinträchtigt. Zudem ist bei einer Bebauung dieses Grundstücks der Umgebungsschutz des in die Denkmalliste der Stadt Mülheim eingetragenen Baudenkmals „Kassenberg 49“ zu beachten. Aufgrund der Lage der vorhandenen Wohngebäude „Kassenberg 37-41“ könnte jedoch eine Baugenehmigung gem. § 34 Baugesetzbuch, unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange, ggf. nicht verhindert werden.

Um die städtebauliche Entwicklung am „Kassenberg“ mit seinen Grün- und Freiraumfunktionen steuern zu können, sollen im Bebauungsplan „Kassenberg / Fossilienweg – X 11“ private Grünflächen festgesetzt werden.

Im Plangebiet soll entlang des „Kassenberg“ weiterhin Wohnungsbau erhalten und realisiert werden können. Die genaue Lage und mögliche Höhenentwicklung vorhandener bzw. künftiger Gebäude soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Die Ermöglichung von weiterer Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ im Hangbereich ist ausdrücklich kein Ziel des Bebauungsplanes.

### **3.2 Städtebauliche Kenndaten**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Bebauungsplangebiet..... | ca. 1,9 ha |
| Wohnbaufläche .....      | ca. 1,3 ha |
| Private Grünflächen..... | ca. 0,6 ha |

### **3.3 Planungsalternativen**

Um die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes auf der Ebene des Bebauungsplanes zu sichern, bestehen keine Planungsalternativen.

## Teil B

### 1. Entwurf zum Umweltbericht

#### 1.1 Natur und Landschaft

Für das Bebauungsplanverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufzustellen, der die vorhandenen ökologischen Strukturen und geschützten Bäume nach der Baumschutzsatzung erfasst und bewertet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch eventuelle Neuversiegelungen sind zu ermitteln und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

#### 1.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden BNatSchG sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, gegebenenfalls dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Nähere Erkenntnisse über die notwendige Tiefe der Artenschutzprüfung liegen nach Durchführung der Artenschutzprüfung, Stufe I, vor.

#### 1.3 Verkehr und technische Infrastruktur

##### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes ist über die Straße „Kassenberg“ gewährleistet.

##### Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung

Da es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung des Plangebietes gewährleistet ist.

Es ist im Verlauf des Verfahrens zu prüfen, ob anfallendes Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt werden kann.

#### 1.4 Immissionsschutz/Schallschutz

##### Straßenverkehr

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung der Straße „Kassenberg“ ist davon auszugehen, dass für künftige neue Wohnbebauung unmittelbar am „Kassenberg“ schalltechnische Anforderungen zu beachten sind.



### Achtungsabstände zu Störfallbetrieben

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

### **1.5 Boden / Altlasten / Bodenbelastungen**

Beim Plangebiet handelt es sich um bereits weitgehend mit Wohnnutzungen bebautes Gelände.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Erkenntnisse über schutzwürdige Böden vor.

Das Plangebiet muss im weiteren Verlauf des Verfahrens hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten bzw. Bodenbelastungen betrachtet werden.

### **1.6 Bergbau**

Für das Plangebiet liegen bisher keine Aussagen hinsichtlich des Vorkommens von Bergbau vor. Dieser Aspekt wird im weiteren Verfahren noch untersucht.

### **1.7 Klima**

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten.

Im weiteren Verfahren soll untersucht werden, ob durch entsprechende textliche oder zeichnerische Festsetzungen Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Solarenergie etc.)

Gemäß der städtischen Klimaanalyse von 2003 liegt das Plangebiet im Bereich des „Stadtrandklima“. Es handelt sich um einen Lastraum überwiegend dicht bebauter Wohn- und Mischgebiete.

### **1.8 Luftschadstoffbelastung**

Aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung des „Kassenberg“ sind ggf. detailliertere lufthygienische Untersuchungen im weiteren Verfahren durchzuführen.

### **1.9 Umweltverträglichkeit**

Bei der Planung handelt es sich vorrangig um die Sicherung von Wohnbauflächen und die Sicherung von Grünflächen. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen.