

**„Änderung des Bebauungsplanes
Klosterstraße / Landsberger Straße – I 4 (Verfahrens-
bezeichnung: I 4/I)“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

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 der Änderung des Bebauungsplanes „Klosterstraße / Landsberger Straße – I 4 (Verfahrensbezeichnung: I 4/I)“ 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 die Änderung des Bebauungsplanes 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 sowohl innerhalb als auch (größtenteils) außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Hierzu zählen innerhalb des Plangebietes die Anpflanzung von zwei Bäumen sowie eine Anpflanzung von Sträuchern. Zudem wird ein Teil eines Feldgehölzes und ein Teilbereich einer öffentlichen Grünfläche mit Wiesen- und Gehölzstrukturen erhalten. Für die Neubebauung wurde zudem eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes werden in der direkt angrenzenden öffentlichen Parkanlage 5 Bäume angepflanzt. Weitere 18 Bäume werden entlang der Oberheidstraße gepflanzt.

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 für den Aspekt Aufheizung festzuhalten, dass durch den Bau von zwei Einzelhäusern sowie den erforderlichen Garagen/-zufahrten und Gartengestaltungen

nur ein sehr geringer Teil des Plangebietes (teil-)versiegelt wird. Dieser geringen Versiegelung von ca. 610 m² stehen die großzügigen Gartenflächen der geplanten Baugrundstücke gegenüber. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass sowohl die Flachdächer der Wohngebäude als auch die Dächer der Garagen/Carports zum Ausgleich der Versiegelung mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen sind. Daher wird die Aufheizung der heute als öffentlichen Grünfläche genutzten Fläche nur geringfügig zunehmen.

- 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.
- Im Hinblick auf die Erholung und Regeneration kommt es bei Durchführung der Planung zu keinen negativen Auswirkungen, da durch die neu entstehenden Hausgärten neue Freibereiche entstehen. Der südliche Bereich des Plangebietes bleibt in seiner Erholungs- und Regenerationsfunktion als öffentliche Parkanlage mit seinen Wegeverbindungen erhalten.
- 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 Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP I) untersucht. Hierbei wurde geprüft, inwieweit durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die aktuelle Biotopstruktur im Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für Tiere, insbesondere Fledermäuse, Vögel, Amphibien und eine Reptilienart (Zauneidechse) dar. Vor diesem Hintergrund ist das Roden oder Fällen von Bäumen im Plangebiet zwischen dem 1. März und dem 30. September unzulässig. Ist das Roden oder Fällen in diesem Zeitraum nachweislich nicht vermeidbar, sind die Bäume vor Durchführung der Arbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft auf Tierbesatz zu untersuchen, die Kontrolle ist zu dokumentieren. Im Falle eines Besatzes ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, das Fällen oder Roden der Bäume muss auf einen Zeitpunkt nach Verlassen der Nester, Höhlen oder Spalten verschoben werden.

Bodenarbeiten, wie das Abschieben von Oberboden oder der Aushub von Baugruben sind nach den Wanderzeiten der Amphibien, somit im Zeitraum von November bis Februar durchzuführen. Jahreszeitlichen Schwankungen der Wander-

zeiten sind zu beachten. Sind Bodenarbeiten in der Wanderzeit nachweislich nicht vermeidbar, ist das Baufeld vor Durchführung der Arbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft auf Tierbesatz zu untersuchen, die Kontrolle ist zu dokumentieren. Im Falle eines Besatzes ist das weitere Vorgehen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen. Die Bodenarbeiten sind bis zum erfolgreichen Verbringen der Tiere auszusetzen bzw. zu verschieben.

Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist bis zum Ende der Bauarbeiten zu beauftragen, um die Gehölze vor Fällung zu sichten, bei Bedarf Ersatzhabitate und Nisthilfen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim abzustimmen und deren Umsetzung zu begleiten sowie die Erdarbeiten im benannten Zeitfenster zu begleiten.

Beteiligte Firmen und ausführende Mitarbeiter sind durch die ÖBB vor Beginn der Bauarbeiten über die Artenschutzbelange zu unterweisen.

Die Baufeldräumung und Bodenarbeiten sind von der ÖBB zu begleiten. Die Arbeiten sind im Zeitraum von Mitte April bis Anfang September durchzuführen, um mögliche Winterquartiere der Amphibien und Reptilien nicht zu beeinträchtigen.

Für die Bauabwicklung oder Gartenbeleuchtung eingesetzte Beleuchtungsanlagen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten mit warmweißem Licht, kein Streulicht, Farbtemperatur 3000 K, ohne Abstrahlung in die Umgebung zu betreiben.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Retention von Niederschlagswasser), zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für Tiere, hier insbesondere Insekten und zur Erreichung positiver klimatischer Effekte wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdachflächen festgesetzt.

Für die Beurteilung des Aspektes Pflanzen wurde 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 Bau von zwei Wohngebäuden führt zum Verlust von 14 Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen sowie weiterem Jungwuchs von Bäumen und Sträuchern. Der Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist funktionsgerecht auszugleichen. Der Umfang der Ausgleichspflanzung (Anzahl und Pflanzqualität) ergibt sich maßgeblich aus der städtischen Baumschutzsatzung.

Mit der Grünfläche (Parkanlage) östlich des Plangebietes stehen ergänzend zu den beiden Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes (private Grünfläche) öffentliche Flächen mit unmittelbarem naturräumlichem Bezug zur Verfügung, auf denen ein funktionaler Ausgleich erfolgen kann. In die Parkanlage können 5 Bäume integriert werden, ohne das Konzept der offenen Grünfläche zu stören.

Weitere 18 neue Baumstandorte werden entlang der derzeit im Ausbau befindlichen Oberheidstraße festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt in Lage und Umfang die Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung.

Die festgesetzten Pflanzungen erfüllen die Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung, den erforderlichen Ausgleich nach Eingriffsregelung und kompensieren die Eingriffe in das Landschaftsbild. Die vorgegebenen Arten berücksichtigen lebensraumtypische Baumarten sowie den Sonderstandort im Straßenraum (u.a. Salzverträglichkeit, Hitzebeständigkeit, Resistenz, Größe, Verkehrssicherheit).

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zur Einbindung der neuen Bebauung in die Grünanlage (Landschaftsbild), wird ein Teil des nicht überplanten Bereichs (private Grünfläche) zudem mit Sträuchern angepflanzt. Die Vorgabe des Pflanzverbandes erfolgt zur Gewährleistung einer freiwachsenden Heckenstruktur unter Berücksichtigung nachbarrechtsgesetzlicher Grenzabstände. Die Artenliste beschränkt die zu verwendende Auswahl, um eine lebensraumtypische Gebüschstruktur mit Bedeutung für Insekten zu erreichen. Durch die Vorgabe von mindestens 6 verschiedenen Arten werden eine ausreichende landschaftstypische Vielfalt erreicht und Totalausfälle einer Art kompensiert. Die Festsetzung von 2 Baumpflanzungen trägt zum maßvollen Ausgleich des Baumverlustes auf den Grundstücken bei.

Ein Teil des Feldgehölzes sowie die südliche öffentliche Grünfläche mit Wiesen und Gehölzstrukturen sind im Plangebiet zu erhalten. Negative Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme insbesondere auf Gehölzstrukturen mit längeren Entwicklungszeiten sind zu vermeiden. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich für das Schutzgut Landschaft hinsichtlich des Aspektes Orts- und Landschaftsbild eine geringe Beeinträchtigung, da nur ein kleiner Teil der vorhandenen öffentlichen Grünfläche durch die Errichtung von zwei Einzelhäusern nicht mehr für die Allgemeinheit zugänglich ist. Eine landschaftliche Öffnung des Raumes Richtung Osten wird durch die Planung blockiert, eine erhebliche Störung erfolgt jedoch nicht. Der Zugang von der Klosterstraße zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) bleibt erhalten.

- Für das **Schutzgut Boden/Fläche** ist festzuhalten, dass das Plangebiet im Bereich einer Altablagerung liegt, wodurch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bodenuntersuchungen erforderlich wurden. Hierbei wurden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet unter Berücksichtigung der verschiedenen Wirkungspfade Boden-Sickerwasser-Grundwasser / Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze überprüft. Die Untersuchungen zeigen, dass das gesamte Plangebiet zum weitaus größten Teil mit natürlichen Böden in einer Mächtigkeit von 1,7 - 4,6 m aufgefüllt ist. Als Fremdbestandteile wurden Bauschutt, Asche und Schlacke angetroffen.

In einigen Auffüllungsproben wurden Überschreitungen der Vorsorgewerte der BBodSchV für die Schwermetalle Blei, Kupfer und Zink ermittelt.

Aufgrund der geringen Löslichkeit der angetroffenen Schadstoffe ist eine Gefahr für das Grundwasser jedoch nicht zu besorgen.

In einer Rammkernsondierung wurde in 2 Proben aus einer Tiefe von 3,0 - 4,6 m mit 1,7 und 8,3 mg/kg Benzo(a)pyren erhöhte PAK-Gehalte (Polycyclische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Zusätzliche Bohrungen im direkten Umfeld zeigen, dass es sich um eine sehr kleinräumliche Verunreinigung handelt, von der ebenfalls keine Gefahren für die Schutzgüter ausgehen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet gewährleistet. Ein Restrisiko für die vorgenannten Wirkungspfade in den tiefer liegenden Auffüllungshorizonten bleibt jedoch vorhanden. Daher wird vorsorglich für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sowohl textlich als auch in der Planzeichnung vorgenommen.

Bodeneingriffe sind zudem durch einen Gutachter im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der Nutzung zur Prüfung und Freigabe der Flächen vorzulegen.

Zum Aspekt Fläche können insgesamt ca. 470 m² Fläche durch den Bau der beiden Einfamilienhäuser sowie der erforderlichen Garagen versiegelt und darüber hinaus weitere ca. 140 m² Fläche mit Zufahrten und Gartengestaltungsmaßnahmen teilversiegelt und verändert werden. Die Bodenfunktionen werden in diesem Bereich dauerhaft eingeschränkt bzw. unterbunden. In mehr als 50% des Plangebietes wird hingegen nicht in den Bodenkörper eingegriffen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes den Zielen entsprechend jedoch möglichst geringgehalten.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle (neben Hausnummer Klosterstraße 77). Im Plangebiet wird ein eventuell größeres, zusammenhängendes, oberes 1. Grundwasserstockwerk in den quartären, kiesigen Lockersedimenten oberhalb der oberkarbonischen Ton- und Silitsteinschichten erwartet. Die Grundwassermächtigkeit wird sehr wahrscheinlich mit max. 1 bis 2 m geringmächtig sein und die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Osten und Nordosten, zur Ruhr hin ausgerichtet.

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, der entlang des Fußweges im Plangebiet bzw. entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Nachbarbebauung (ab Höhe Klosterstraße 71) verläuft, eingeleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers in die Kiese der Unteren Mittelterrasse im westlichen Plangebiet wäre eine mögliche Option. Da jedoch im östlichen Plangebiet das Grundwasser im unteren Bereich der vorhandenen Auffüllung eingespiegelt wurde, würde das im westlichen Plangebiet über die Kiese versickernde Grundwasser der im Osten verlaufenden Auffüllung zufließen.

Unter diesen Bedingungen ist das Niederschlagwasser mittels privater Anschlussleitungen dem hinter der Grundbesitzung Klosterstraße 77 endenden Regenwasserkanal zuzuführen.

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

Eine Beeinträchtigung von klimarelevanten Funktionen wird aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur in Form von zwei Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Garagen/Carports nicht erwartet. Im Bereich des Plangebietes wird im Übergang zur vorhandenen öffentlichen Grünfläche eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geschaffen, die eine Durchlüftung des Plangebietes auch weiterhin ermöglicht. Anstelle der heute vorhandenen Gehölzstrukturen werden künftig im Bereich der Hausgärten neue Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes entstehen. Zudem wird eine Begrünung der Haus- und Garagendächer vorgeschrieben.

Die geplante Anzahl von zwei bis vier Wohneinheiten und die dadurch entstehenden Emissionen haben keinen nennenswerten Einfluss auf die städtisch vorbelastete lufthygienische Situation.

- Eine Schutzwürdigkeit von Bauten im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Somit ist das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** durch die Planung nicht betroffen.

Vorsorglich 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 15.01.2019, Planungsausschuss am 29.01.2019) sowie zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 24.11.2020, Planungsausschuss am 08.12.2020) der Änderung des Bebauungsplanes „Klosterstraße / Landsberger Straße – I 4 (Verfahrensbezeichnung: I 4/I)“ durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.03.2019 bis 02.04.2019, Öffentlichkeitsversammlung am 07.03.2019, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 04.02.2019 bis 29.03.2019) und der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.01.2021 bis 26.02.2021, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 25.01.2021 bis 26.02.2021) 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:

Anzahl der Gebäude / Verkauf der städtischen Grundstücke an Investor oder Einzelinteressenten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden insgesamt zwei Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude entstehen. Die beiden städtischen Grundstücke werden durch den städtischen Immobilienservice vermarktet und voraussichtlich an Einzelinteressenten veräußert.

Maße und Zahlen der Bebauung

Für das Reine Wohngebiet wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung flächendeckend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass - trotz der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes - auch weiterhin eine großzügige Durchgrünung beibehalten wird.

Neben der Festsetzung der GRZ werden innerhalb des Reinen Wohngebietes auch Festsetzungen zur Geschossigkeit der zukünftigen Gebäude getroffen. Die beiden neuen Gebäude in dem Reinen Wohngebiet werden aufgrund des Höhenversatzes des Geländes in West-/Ostrichtung in eine ein- und zweigeschossige Bauweise abgestuft und auf höchstens zwei Geschosse begrenzt. Dabei soll der jeweilige Hauptbaukörper mit einer eingeschossigen Bauweise und ein möglicher, in der Grundfläche untergeordneter Gebäudeteil in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt werden können. Damit fügen sich die neuen Gebäude in das umgebende Maß der Bestandsbebauung ein und bieten genügend Spielraum für eine flexible Wohnraumgestaltung.

Als weitere Reglementierung der Höhenentwicklung der Neubebauung werden innerhalb des Plangebietes maximale Gebäudehöhen über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Für die zweigeschossigen Gebäude des Reinen Wohngebietes wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 54,50 m über Normalhöhenull (NHN) und für die eingeschossigen Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 51,00 m über NHN festgesetzt. Bezugspunkt bildet die Klosterstraße mit einer Höhe ab Straßenoberkante von 47,50 m über NHN.

Baum- und Gehölzbestand

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) stellt die Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Baumbestand nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr in eigenständigen Bilanzen dar.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Landsberger Straße / Klosterstraße – I 4 (Verfahrensbezeichnung: I 4/I)“ greift in ein vorhandenes Feldgehölz ein, in dem die meisten Bäume durch Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützt sind. Daher sind insgesamt 25 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt neu anzupflanzen. Davon sind zwei Bäume innerhalb des Plangebietes (Gärten der Neubebauung / private Grünfläche) neu anzupflanzen. Mit der Parkanlage östlich des Plangebietes stehen öffentliche Flächen mit unmittelbarem naturräumlichem Bezug zur Verfügung, auf denen ein weiterer Teil des funktionalen Ausgleichs von 5 Bäumen erfolgen kann. Im Rahmen des Straßenausbaus an der Oberheidstraße steht eine öffentliche Fläche zur

Verfügung, auf der der größte Teil des funktionalen Ausgleichs von insgesamt 18 Bäumen erfolgen kann.

Der Umfang der Ausgleichspflanzung (Anzahl und Pflanzqualität) ergibt sich aus der städtischen Baumschutzsatzung, die festgesetzte Pflanzung erfüllt gleichzeitig den erforderlichen Ausgleich nach Eingriffsregelung und kompensiert die Eingriffe in das Landschaftsbild.

Die genannten Ausgleichspflanzungen gleichen die Baumverluste im Plangebiet gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung aus und sind gemeinsam mit den im Plangebiet festgesetzten Strauchpflanzungen und Dachbegrünungen der Gebäude geeignet, die Eingriffe im Plangebiet zu mindern.

Eine Beeinträchtigung von klimarelevanten Funktionen im Bereich des Plangebietes wird aufgrund der geringfügigen Bebauung in Form von zwei Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Garagen nicht erwartet.

Das Bauleitplanverfahren wurde am 15. Mai 2019 im Beirat für Naturschutz und Landschaftspflege bei der Unteren Naturschutzbehörde vorgestellt.

Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche

Die Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche bleibt unverändert erhalten und ist Bestandteil der in der Planurkunde festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

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:

- > E.ON.SE CoC Crem / Mining
- > Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung - Leitungen Bestandssicherung
- > Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – Abtei Brauweiler
- > Handwerkskammer Düsseldorf - HA-III-2 Kommunale Wirtschaftsförderung
- > Evonik Technology & Infrastructure GmbH – Logistics – Pipelines – Gebäude 2605 / PB 11
- > Unitymedia NRW GmbH – Vodafone
- > Ruhrverband – Abteilung Essen/Duisburg
- > MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH – Logistik – Z.H. Herrn Eurskens / Herrn Jung
- > Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Ruhrgebiet – Fachgebiet Hoheit
- > GASCADE Gastransport GmbH
- > Amt 37 Berufsfeuerwehr

- > IHK Essen – Industrie-Raumordnung-Verkehr
- > Landesbetrieb Straßenbau.NRW – Regionalniederlassung Ruhr

Die Hinweise des Geologischen Dienstes wurden geprüft. Der Anregung zur Durchführung einer Untersuchung der Baugrundeigenschaften wurde gefolgt indem eine orientierende Gefährdungsabschätzung beauftragt wurde. Als Ergebnis des Gutachtens wurde das gesamte Plangebiet als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten), gekennzeichnet.

Dem Hinweis zur Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW wurde gefolgt. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass Bergbau im Plangebiet nicht dokumentiert ist.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf teilte mit, dass Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vorliegen und empfiehlt daher die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Des Weiteren wurden allgemeine Hinweise zu Aufschüttungen, die nach 1945 entstanden sind sowie zu Erdarbeiten gegeben. Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Kampfmittelsicherung und -beseitigung wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz) hat auf die Beteiligung des LVR und der Unteren Denkmalbehörde hingewiesen. Diese Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt.

Die vom Amt für Umweltschutz erhaltenen Hinweise und Anregungen in Bezug auf Natur und Landschaft, Klima, Lufthygiene, Lärm- und Hochwasserschutz, die Untere Wasserbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Entwässerung, die Untere Bodenschutzbehörde und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger wurden in die Planung einbezogen.

Den Anregungen der RWW GmbH wurde insoweit gefolgt, als das diese in der Ausbauplanung Berücksichtigung finden.

3.2 Öffentliche Auslegung

3.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

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:

- > Telekom (Technik Niederlassung West)
- > Westnetz-Regional (Regionalzentrum Ruhr)
- > Unitymedia (Vodafone)
- > IHK2 – Essen (Industrie-Raumordnung-Verkehr)
- > Polizei-Essen 1 (Direktion Verkehr)
- > HWK-Düsseldorf (HA-III-2 Kommunale Wirtschaftsförderung)
- > Medl
- > GASCADE
- > RWW (Netze)
- > BRW-Haan 1
- > Amt 53-UmMed (Umweltmedizin und Infektionsschutz)
- > Amt 53-Behindko (Behindertenkoordinatorin)
- > Amprion (Betrieb/Projektierung)
- > Evonik (Logistics – Pipelines)
- > Nord-West-Oel
- > Ruhrbahn
- > Ev-Kirche MH
- > PLEdoc
- > RMR (Abteilung GW(L)/Wegerecht und Leitungssicherung)

Die Hinweise der Berufsfeuerwehr in Bezug auf die vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen für einzelne Gebäude werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens (Baugenehmigungsverfahren) geprüft.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 (Immissionsschutz) hat erneut auf die Beteiligung des LVR und der Unteren Denkmalbehörde hingewiesen. Diese Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt und gewertet.

Die vorgeschlagene Modifizierung des Textes zum Lärmschutz seitens des Amtes für Umweltschutz wurde in den Umweltbericht redaktionell übernommen. Weiterhin wurde im Umweltbericht redaktionell aufgenommen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden.

Der Hinweis zur vertraglichen Umsetzung der Pflanzverpflichtungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht umgesetzt werden, da es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt. Die vorgeschlagenen vertraglichen Regelungen können beim Grundstücksverkauf getätigt werden; die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen durch die entsprechenden Fachämter.

4. Planungsalternativen

Alternativ könnte das Plangebiet im heutigen unbebauten Zustand bleiben (Nullvariante). Für eine Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen müsste dann jedoch auf Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs zurückgegriffen werden, um diese planungsrechtlich zu entwickeln.

Eine weitere Planungsalternative wäre eine Bebauung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern. Dadurch würde eine deutlich höhere Nutzungs- und Bebauungsdichte entstehen und die verkehrliche Belastung auf der Klosterstraße zunehmen.

Darüber hinaus wäre die vollständige Sicherung des Plangebietes als Reines Wohngebiet vorstellbar. Hierauf wurde verzichtet, um den Einstieg in die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) nachhaltig zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.