

Bebauungsplan

„Hantenweg – I 27“

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 „Hantenweg – I 27“ 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 Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass die mit Umsetzung der Planung einhergehenden Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nicht als erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten sind. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die zu erwartenden planbedingten negativen Umweltauswirkungen können minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung** wurden die lärmbedingten Einflüsse aus Verkehr, Gewerbe und Sportstätten untersucht sowie die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und von störanfälligen Betrieben, Unfällen und Katastrophen betrachtet. Ebenfalls wurde der Fluglärm betrachtet sowie das Thema Energie behandelt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des *Verkehrslärms* ist festzuhalten, dass das Plangebiet geprägt ist durch die Verkehrslärmimmissionen der umgebenden Straßen. Bei freier Schallausbreitung entsprechen die Beurteilungspegel bei Durchführung der Planung den Beurteilungspegel im Bestand, da die Schallimmissionssituation maßgeblich durch die Bundesautobahn BAB 52, die Bundesstraße 1 (Kölner Straße) und den Hantenweg geprägt ist. Um das Plangebiet unter dem Aspekt der gesunden Wohnverhältnisse zu entwickeln, wurden geeignete Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Es wurden Anforderungen an die Schalldäm-

mung der Außenbauteile entsprechend der jeweils festgestellten maßgeblichen Außenlärmpegels definiert. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan fest, dass Schlafräume innerhalb des WR 1 und WR 2 aller Wohngebäude (jedoch nicht alle Fassaden) mit einer schallgedämpften Lüftungsanlage auszustatten sind, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

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 dies aus bauleitplanerischer Sicht nicht weiter relevant ist. Etwaige Fluglärmimmissionen in diesem Gebiet sind als so gering einzuschätzen, da sie von den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen überdeckt werden.

Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Die Nutzung von Solarenergie kann individuell vorgesehen werden.

Hinsichtlich der betrachteten Aspekte Gewerbe- und Sportlärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration liegt keine Betroffenheit durch die Planung vor.

- Bei der Betrachtung der **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** /biologische Vielfalt und Landschaft stehen der Artenschutz und der Schutz ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Biodiversität sowie der Schutz ihrer Lebensräume und deren Vernetzung (Biotopverbund) im Vordergrund.

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 artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) untersucht. Hierbei wurde geprüft, inwieweit durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnten zwei planungsrelevante Vogelarten festgestellt werden. Die Mehlschwalbe wurde lediglich an einem Kartierungstermin beim Überfliegen des Gebietes beobachtet. Für den Star erfolgte ein Brutnachweis von mindestens drei Nestern im Bereich des Waldes. Da im Rahmen der Bauleitplanung der Wald durch eine entsprechende Festsetzung gesichert wird, ist kein Verlust der Brutplätze zu erwarten. Die im Plangebiet beobachteten Allersweltsarten werden auch zukünftig im Bereich der Gartenflächen, des Waldes und der weiteren Gehölze Lebensräume vorfinden. Um die Störung der Arten zu verringern, werden im Planverfahren Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen.

Ebenfalls konnte das Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt werden. Die Gehölze im Plangebiet weisen insgesamt allerdings nur wenige Strukturen auf, die von Fledermäusen als Quartier bzw. Nistplatz genutzt werden könnten. An den Bestandsgebäuden wurden keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude als Nist- oder Quartiersstandort von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden. Der überwiegende Teil der Gehölze im Plangebiet weist keine Specht- oder Faulhöhlen bzw. Spalten auf. Aufgrund der Untersuchungen wird dem Plangebiet daher eine Nutzung als Nahrungshabitat zugeschrieben. Eine besondere Funktion der Gehölzstrukturen als Leitlinie oder eine Quartiernutzung konnte jedoch nicht festgestellt werden. Die Jagdhabitats der Zwergfledermaus liegen relativ nah zu den Quartieren. Somit ist eine Quartiersnutzung im Umfeld des Plangebietes als hoch wahrscheinlich einzustufen. Auch wenn im Zuge der Begehungen keine Quartiersnutzungen an den Gebäuden ausgemacht wurden, kann diese nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Da der Gehölzbestand im Plangebiet überwiegend erhalten bleibt und das Gebiet durch die geplanten Hausgärten weiterhin als Nahrungshabitat genutzt werden kann, kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Zwergfledermaus ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verbotsstatbestände eintreten zu lassen sowie zur Förderung von Habitatstrukturen sind folgende Maßnahmen erforderlich bzw. werden empfohlen:

Verbindliche Maßnahmen:

Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Baumfällarbeiten zum Schutz von Brutvögeln; zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung zum Schutz von Offenlandarten; vogelgerechte Ausführung von Glasfronten der Neubauten; Anbringung von Ersatzquartieren bei einem Verlust der Habitatbäume der Stare sowie Anbringung von Vogelkästen bei Rodung der Höhlenbäume im Bereich des Gehölzstreifens

Empfohlene Maßnahmen:

Temporäre Vermeidung nächtlicher Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle; Anbringung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung; Vermeidung von Blendwirkungen sowie Verzicht auf unnötige Beleuchtung in Hausgärten

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.

Für die Beurteilung des Aspektes Pflanzen wurde ein Baumgutachten erarbeitet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) aufgestellt. Die heutige Grünlandkulisse wird sich im Zuge der Planung verändern.

Durchgeführte Baumbegutachtungen (2019) kommen zu dem Ergebnis, dass vier Bäume im Bereich des Waldes sowie ein Baum im zentralen Bereich der nördlichen Gehölzreihe als nicht erhaltenswert zu bewerten sind. Da der Wald durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und ein angemessener Waldabstand zur Bebauung eingehalten wird, ist eine Fällung der Bäume nicht notwendig. Auch die Gehölzreihe am nördlichen Plangebietsrand bleibt im Zusammenhang erhalten. Da der Baum aufgrund seines einseitigen Wuchses als nicht erhaltenswert eingestuft wurde, ist auch hier eine Fällung nicht zwingend notwendig. Neben dem Erhalt des gesamten Baumbestands im Plangebiet sieht der Bebauungsplan Neupflanzungen vor. Im Zugangsbereich vom Hantenweg in das Plangebiet befindet sich eine Scheinzypresse (seitliche Grundstücksgrenze Hantenweg 11a). Um zu prüfen ob die Scheinzypresse mit Umsetzung der geplanten Zufahrt erhalten bleiben kann, wurden Wurzelgrabungen durchgeführt. Im Ergebnis erfüllen die vorgefundenen Grob- und Starkwurzelanteile keine wesentlichen statischen und physiologischen Funktionen, zumal sich diese im Verhältnis zum zu prognostizierenden Gesamtwurzelvorkommen relativ unbedeutend darstellen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass aus der ggf. erforderlichen Entnahme einzelnen Wurzeln im Rahmen des Straßenbaus keine nennenswerten Folgeschäden resultieren und diesbezügliche Wurzeleinbußen über die künftige Wuchsleistung des vitalen Baumes kompensiert würden. Der Baum kann mit Umsetzung der Planung erhalten werden

Der Landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch unterschiedliche Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Innerhalb des Plangebietes werden der gewässerbegleitende Wald sowie der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Walderhaltung sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand wurde im Bebauungsplan zwischen der festgesetzten Fläche für Wald und der geplanten Bebauung ein Waldabstand von mind. 10 m festgesetzt, der von allen oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Es erfolgt ferner der Erhalt von Einzelbäumen, die Anpflanzung von mindestens zwei Straßenbäumen, die Anpflanzung von mindestens sechs Bäumen innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Gewässerrandstreifens des Wirtzbaches, die Anpflanzung einer geschlossenen Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung entlang des Gewässerrandstreifens im Übergang zu den reinen Wohngebieten und die Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden sowie die Dachflächen von Garagen und Carports mit einer dauerhaft mindestens extensiven Begrünung.

Außerhalb des Plangebietes wird dem Eingriff im Bebauungsplangebiet eine Ökokontomaßnahme des Regionalverband Ruhr (RVR) vom Ökokonto Auberg, Ökokontoflä-

che M43, Gemarkung Saarn, Flur 45, Flurstück 475 mit einer Fläche von 12.691 m² als externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Auf der Maßnahmenfläche wurde durch Ausmagerung und Pflege eine extensive Mähwiese in ihrem Artenbestand aufgewertet.

Der Bebauungsplan sieht den vollständigen Erhalt der nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geschützten Bäume vor. Ersatzpflanzungen sind nicht zu erbringen. Unvorhergesehene Baumfällungen sind über die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim auszugleichen.

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind während der Bauzeit zwingend geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür sind die DIN 18920 als auch die RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen.

Durch die Umsetzung der Bebauung und die Umwandlung der vorhandenen Grünfläche in Gartenland verändert sich die biologische Vielfalt im Plangebiet. Die extensive Wiesenfläche wird überplant, allerdings werden durch die Nutzung als Hausgärten neue Habitatstrukturen entstehen. Die heute das Plangebiet prägende Grünlandfläche wird zukünftig durch eine Erschließungsstraße und sieben Einfamilienhäuser mit Zuwegungen und Garagen bebaut. Der Bebauungsplan setzt eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche fest. Schotterflächen werden explizit ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten wird ein Beitrag zur biologischen Vielfalt des Gebietes geleistet.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen und festgestellten Arten ist davon auszugehen, dass sich die biologische Vielfalt in Bezug auf die Tierwelt nicht wesentlich verändert.

Die Planung sieht die Umsetzung einer lockeren Bebauung mit großzügigen Gartenflächen vor. Die das östliche Plangebiet prägenden Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt, so dass sich das Vorhaben in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild insgesamt gut in den bestehenden dörflichen Charakter im Übergang zu den umgrenzenden Strukturen einfügt.

- Für das **Schutzgut Boden/Fläche** ist festzuhalten, dass mit der geplanten Wohnbebauung eine Flächeninanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen einhergeht. Die geplante Neubebauung erfolgt in Erweiterung bestehender Wohnbauflächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Hierdurch kann auf vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) und Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen Netze, so dass hierfür aufgrund

der unmittelbaren Nähe zum vorhandenen Siedlungszusammenhang eine nur geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme erforderlich ist.

Die Eingriffe erfolgen vorrangig auf der ca. 0,75 ha umfassenden Grünlandfläche. Durch die Planung kommt es hier, infolge der neuen Gebäude und Verkehrsflächen zu einer Versiegelung von ca. 3.400 m². Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie der Anlage von großzügigen zusammenhängenden Gärten sollen die Bodenfunktionen in Teilbereichen aufrechterhalten und negativen Auswirkungen auf den Boden minimiert werden. Durch eine externe Kompensationsmaßnahme, die dauerhafte, extensive Pflege einer Grünlandfläche im Außenbereich, mit ihren positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche können die Eingriffe als ausgeglichen eingestuft werden.

Nach Auswertung der Karten des Geologischen Dienstes sind keine schutzwürdigen Böden betroffen. Zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen sind bei der Bauausführung Maßnahmen zu den Aspekten Schutz des Mutterbodens, Abtragung der Bodenschichten, Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs, Berücksichtigung der DIN 18915 für Bodenarbeiten, Bodenverdichtung, flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial, Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase und zu den Böden im Bereich der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Im Rahmen der durchgeführten bergbaulichen Erkundung (2019) wurden keine Hinweise auf verzeichnete bzw. vermutete tagesnahe Bergbautätigkeiten oder vermutete Raseneisensteinlagerstätten vorgefunden. Im Ergebnis der Erkundungsmaßnahme ist die Standsicherheit für die Tagesoberfläche im Untersuchungsbereich gegen tagesnahe bergbauliche Einwirkungen nicht gefährdet, sodass keine Anpassungs- und / oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Im Osten des Plangebietes verläuft mit dem Wirtzbach ein Oberflächengewässer. Es sind keine Veränderungen am Bachlauf oder der Gewässersohle geplant. Im Bebauungsplan ist ein nutzungsfreier Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dieser Schutzstreifen dient u. a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion sowie dem Schutz vor äußeren Einflüssen, wie z. B. Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Für die Gewässernutzungen (z. B. Einleitung von Niederschlägen) sind vorab Anträge bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (2019) konnte bis zu einer Tiefe von 2,70 m unter Gelände kein eingespiegelter Grundwasserhorizont festgestellt werden. Auf Grundlage von umliegenden Grundwasserpegeldaten ist von einem höchstmöglichen Grundwasserhorizont bei ca. 70,0 m über NHN und damit mit einem hoch anstehenden Grundwasserspiegel von 1 m bis 1,5 m unter Gelände auszugehen. Die Untere Wasserbehörde ist bei Bauten, die in das Grundwasser hinabreichen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich zu beteiligen. Es ist dann zu prüfen, ob es sich um einen Eingriff in den Grundwasserleiter handelt, der einen Teil des Grundwasserkörpers in Anspruch nimmt, verringert und den natürlichen Abfluss von Grund- und Schichtenwasser behindert.

Im Ergebnis von Versickerungsversuchen (2019) wurde festgestellt, dass der Boden im Plangebiet nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist. Entsprechend der Geländeneigung des Plangebietes mit Tiefpunkt im Südosten dient der Wirtzbach im Bestand als Vorfluter für ablaufendes Oberflächenwasser und zuströmendes Grundwasser. Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine diffuse Einleitung in die Bachau des Wirtzbaches geplant. Durch die diffuse Einleitung über eine Länge von ca. 20 m, kann ein Eingriff in den bestehenden Wald vermieden werden. Durch die Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Wirtzbach wird dieses direkt dem lokalen Wasserhaushalt wieder zugeführt. Lediglich im Einmündungsbereich zum Hantenweg wird das Niederschlagswasser der Planstraße in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Weder der Breitscheider Bach, noch der Wirtzbach sind von Seiten der Bezirksregierung als Hochwasserrisikogewässer eingestuft. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebiet. Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Die Schmutzwasserbeseitigung der Neubebauung erfolgt über das in der Planstraße zu erweiternde städtische Kanalnetz im Trennprinzip und wird in den Bestandskanal im Hantenweg eingeleitet. Die Bestandsbebauung ist und bleibt an den Kanal im Hantenweg angeschlossen.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 ausgewiesenen Umweltzone.

Aufgrund der nur geringen Anzahl an zusätzlich geplanten Wohneinheiten lässt das mit der Planung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die zusätzlichen Emissionen durch Hausbrand keine spürbaren Auswirkungen hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung erwarten. Zudem bleiben die Gehölzstrukturen im Plangebiet

erhalten und werden ergänzt. Sie tragen durch die Filtration zur Luftreinhaltung bei. In Summe ist gegenüber der Bestandssituation von einer geringen lokalen Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen. Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

Gemäß der gesamtstädtischen „Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr“ (2018) wird das Plangebiet als „Freilandklima“ beschrieben. Durch die Planung wird die bestehende Wohnbebauung gesichert und erhalten, sodass sich in diesem Bereich keine signifikanten Änderungen ergeben. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wird für eine Wohnnutzung erschlossen. Dadurch wird sich das zurzeit vorherrschende „Freilandklima“ in Richtung eines „Vorstadtklimas“ entwickeln. Die Umsetzung der Planung entspricht nicht den Planungshinweisen der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ (2018). Da die ausgleichende Wirkung der Freiflächen eher von mittlerer klimaökologischer Bedeutung ist und eine lockere Bebauung mit großflächigen Grünanteilen geplant ist, ist aus stadtklimatischer Sicht nicht mit wahrnehmbaren Auswirkungen zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt zudem die Grünstrukturen am nördlichen Plangebietsrand sowie den Wald im östlichen Plangebiet zum Erhalt fest. Es werden große Teile der Freifläche als (zusammenhängende) Gartenbereiche gesichert. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern der Hauptbaukörper sowie von Garagen und Carports und zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Aufgrund des Erhalts der klimawirksamen Gehölzstrukturen sowie der Errichtung einer lockeren Bebauung mit großzügigen Gärten und geringer Versiegelung ist nicht mit wahrnehmbaren Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen. Die Nachverdichtung führt zu keiner signifikanten Verschlechterung der Klimasituation im Lastraum.

- Hinsichtlich des **Schutzguts Kultur- und Sachgüter** ist festzustellen, dass im Plangebiet und dessen Umfeld keine bedeutsamen Kulturgüter bekannt sind. Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmalen liegen nicht vor. Es werden folglich keine Auswirkungen erwartet.
- Ausgehend von den Wirkfaktoren des Planvorhabens sind insbesondere schutzgutübergreifende Umweltauswirkungen (Wechselwirkungen) in Bezug auf die Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme anzunehmen. Die Versiegelung der Flächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens, die sich in unterschiedlicher Stärke auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung) oder Erholungsnutzung auswirkt. Da der Boden im Plangebiet eine geringe Versickerungsrate aufweist und lediglich eine geringfügige Versiegelung zulässig ist, sind die diesbezüglichen Auswirkungen auf das Grundwasser als gering zu betrachten. Der veränderte Versiegelungsgrad und die zulässige bauliche Nutzung führt zu einem Verlust bzw. einer Veränderung von Vegetations-/ Biotopstrukturen. Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen

der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kölner Straße / Stooter Straße - I 25“ südlich des Hantenwegs ist die planungsrechtliche Neuordnung der Bebauungsstruktur im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei durch die Umsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung. Aufgrund der im Bebauungsplan I 25 definierten Ziele und der im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung festgestellten geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind auch unter Berücksichtigung beider Planungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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 17.09.2018, Planungsausschuss am 21.09.2018) sowie zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 13.01.2022, Planungsausschuss am 01.02.2022) des Bebauungsplanes „Hantenweg – I 27“ durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.11.2018 bis einschließlich 30.11.2018, Öffentlichkeitsversammlung am 26.09.2018, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 01.10.2018 bis 09.11.2018, Anwohnerinformationsveranstaltung am 06.02.2020) und der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022) 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:

- > Erschließung Plangebiet
- > Verkehrsberuhigung
- > (Lärm-)belastung durch Bauverkehr / Straßenschäden
- > Parkplätze
- > Fahrradstraße / Spielstraße

- > Verkehrsaufkommen Hantenweg
- > Feuerwehr

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

Schalltechnische Untersuchung	Peutz Consult GmbH	18.08.2021
Verkehrsgutachten	Leinfelder Ingenieure	Juli 2021

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.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den ausreichend dimensionierten Hantenweg und im weiteren Verlauf über einen neu zu errichtenden Erschließungsstich, welcher in einer Wendeanlage mündet. Der Erschließungsstich ist auch für das Einfahren von größeren Fahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet die Bundesautobahn A 52 schalltechnisch maßgeblich, die geplante Erschließungsstraße spielt eine untergeordnete Rolle. Die aus der gewählten Erschließung des Plangebiets resultierenden verkehrlichen Immissionen sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren u.a. im Hinblick auf Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung untersucht worden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben gezeigt, dass diesbezüglich Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich sind.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden, um die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Im Rahmen der Bauphase können sich Einschränkungen durch Baufahrzeuge, Lärm oder Schmutz für die bestehenden Nutzungen im Umfeld ergeben. Während der Bauarbeiten sind bestehende Richtlinien und Verordnungen für Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Sofern die Straßen während der Baumaßnahmen durch Baufahrzeuge beschädigt würden, kann die Stadt Anspruch erheben. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens durch den Investor wird vertraglich bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.

Der private, ruhende Verkehr wird gänzlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Im Bebauungsplan wurden entsprechend Flächen hierzu festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts liegt derzeit bei einem Stellplatz pro Wohneinheit, die planungsrechtlichen Festsetzungen las-

sen aber insgesamt zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu. Die Planung wurde zudem hinsichtlich der öffentlichen (Besucher)Stellplätze angepasst. Der Bebauungsplan ermöglicht nun vier Besucherstellplätze im Bereich der geplanten Wendeanlage.

Eine Änderung der bestehenden Einstufungen gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) der Stooter Straße und des Hantenwegs ist nicht vorgesehen und stellt auch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die Bebauung des Plangebiets sowie eine Erschließungsplanung erstellt und in Bezug auf die maximal zwei zulässigen Wohnungen/Wohneinheiten je Gebäude erarbeitet. Insgesamt stellt sich die Verkehrsbelastung für den Hantenweg durch die tägliche Mehrauslastung als gering und verträglich dar.

Die Anforderungen der Feuerwehr wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Schall

- > Gewerbelärm
- > Verkehrslärm
- > Fluglärm
- > Baulärm

Für den Aspekt „Schall“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgendes Gutachten erstellt:

Schalltechnische Untersuchung	Peutz Consult GmbH	18.08.2021
-------------------------------	--------------------	------------

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden u. a. die Gewerbelärmeinwirkungen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes geprüft. Relevante Auswirkungen auf das Plangebiet wurden dabei nicht festgestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Verkehrslärmein- und -auswirkungen unter Berücksichtigung der möglichen 14 neuen Wohneinheiten erstellt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet die Bundesautobahn BAB 52 schalltechnisch maßgebend, die geplante Erschließungsstraße spielt eine untergeordnete Rolle. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet überschritten. Erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz wurden sowohl für die geplante Bebauung als auch für die bestehende Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Errichtung von Außenwohnbereichen ist im gesamten Plangebiet möglich.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr befindet sich im Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International und ist potenziell von Fluglärm betroffen. Handlungserfordernis besteht auf Ebene der Bauleitplanung nicht.

Baustellenlärm stellt als temporäre Lärmquelle keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und wird im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nicht untersucht.

Entwässerung

- > Schmutzwasser
- > Niederschlagswasser
- > Überflutungs- und Hochwasserschutz / Starkregen

Das Schmutzwasser der Bebauung wird der Mischwasserkanalisation im Hantenweg zugeführt werden. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden Versickerungsversuche auf dem Grundstück durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Versickerung nicht möglich. Bei städtebaulichen Planungen ist es grundsätzlich Ziel, anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder einem Vorfluter zuzuführen, um den örtlichen Grundwasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen bzw. zu verändern. Das Niederschlagswasser soll daher dem am Plangebietsrand verlaufenden Wirtzbach zugeführt werden. Die Berücksichtigung eines Regenrückhaltebeckens ist mit dem beabsichtigten Entwässerungskonzept nicht mehr erforderlich. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Unterlieger durch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bachlauf ist nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass sich der heutige Zustand innerhalb des Plangebietes bezüglich des Hochwasserschutzes aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich verändern wird. Es kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Rahmen von außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu temporären Wasseransammlungen im Plangebiet kommen. In Verbindung mit den relativ niedrigen Grundwasserständen ist das Risiko für Überflutungen von topografisch tiefer gelegenen Flächen oder unterirdischen Bauteilen grundsätzlich gegeben. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind bei Bedarf Überflutungsnachweise vorzulegen.

Grünstrukturen und Gewässer

- > Erhalt Wald und Bachlauf
- > Gewässerzustand
- > Eingriff in Grünstrukturen / Bäume

Für den Aspekt „Grünstrukturen und Gewässer“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgendes Gutachten erstellt:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	12.05.2021
--------------------------------------	--	------------

Im Osten des Plangebiets wird der vorhandene Wald rund um den Wirtzbach durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erhalten. Zur gewässerökologischen Sicherung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens des Wirtzbaches wird im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ein 5 m breiter bebauungs- und nutzungsfreier Streifen ab der Bachböschungsoberkante des Wirtzbaches planungsrechtlich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser ist auch von jeglicher gärtnerischen Nutzung freizuhalten. Planbedingte Auswirkungen auf den Gewässerzustand sind damit nicht zu erwarten.

Zwischen der geplanten östlichen Bebauung sowie dem im Osten anschließenden Gewässerrandstreifen mit angrenzender Waldfläche dient eine 10 m breite Fläche als Waldabstand, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Mit dem behutsamen Eingriff in den Boden im Bereich des Gewässerrandstreifens zur Sicherung der Entwässerung geht kein Eingriff in den Baumbestand einher. Die den Bach umgebenden Bäume werden somit erhalten. Durch die Anpflanzung von sechs zusätzlichen Bäumen im nordöstlichen Bereich des Gewässerrandstreifens wird eine zusätzliche Ergänzung sowie ein Übergang zum Wald geschaffen. Die hochwertigen Gehölzstrukturen am nördlichen Rand des Plangebiets werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weist ein Biotopwertdefizit aus, das über das Ökokonto Auberg (Gemarkung Saarn, Flur 45, Flurstück 475) des RVR Ruhr kompensiert wird. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Berücksichtigung der definierten Wald-, Gewässerrandstreifen- und Waldabstandsflächen.

Tiere

- > Artenschutz
- > Vorkommen von Fledermäusen, Rehen, Hasen und Eisvogels

Für den Aspekt „Tiere“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgendes Gutachten erstellt:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I+II)	ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	23.04.2021
---	--	------------

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln, wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung die faunistischen Gegebenheiten vor Ort genauer untersucht. Es erfolgte im Anschluss eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der vorhandenen Biotope (insbesondere Grünflächen mit Übergang zu Kleingehölzen und dem Fließgewässer) die Lebensraumsprüche bestimm-

ter planungsrelevanter Arten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen vor Ort konnte eine Quartiersnutzung der Gehölzstrukturen sowie eine Funktion der Gehölzreihe als Leitstruktur allerdings ausgeschlossen werden, ein Nachweis für ein Vorkommen der potenziell betroffenen, planungsrelevanten Fledermausarten konnte nicht erbracht werden. Der Wirtzbach bietet keine geeigneten Steilwände für die Brutröhren des Eisvogels, sodass ein Vorkommen des Eisvogels ausgeschlossen werden kann. Hasen oder Rehe stellen keine planungsrelevanten Arten dar.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, werden entsprechende Maßnahmen, wie die zeitliche Begrenzung der Rodungs-, Baufeldfreimachung und Baumfällungszeit, das Anbringen von Ersatzquartieren für Stare bei Fällung von Habitatbäumen, der Einsatz von LED-Beleuchtung und Vogelschutzglas an größeren Glasflächen und gehölzexponierten Gebäudefassaden, das Anbringen von Ersatzquartieren bei Baumfällungen im Bereich der nördlichen Gehölzstreifen sowie eine zeitliche Beschränkung der Baustellenbeleuchtung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der angegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Schutzgut Klima / Luft

- > Klimaschutz
- > Checkliste Klimaschutz
- > Klimaanalyse
- > Luftreinhaltung

Hinsichtlich der Bewertung des Plangebiets ist in der „Checkliste Klimaschutz“ festzustellen, dass die differenzierte Betrachtung des Plangebietes zwischen Innen- und Außenbereich im Sinne des §34 bzw. § 35 BauGB aufgrund des standardisierten Aufbaus der Checkliste nicht möglich ist.

Die Umsetzung der Planung entspricht nicht den Planungshinweisen der gesamtstädtischen Klimaanalyse aus dem Jahr 2018. Da die ausgleichende Wirkung der Freiflächen eher von mittlerer klimaökologischer Bedeutung ist und eine lockere Bebauung mit großflächigen Grünanteilen geplant ist, wird den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Die Nutzung von Solarenergie wird mit der geplanten Bebauung ermöglicht, damit kann ein Beitrag zur Minderung von Treibhausgasemissionen geleistet werden. Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass die Nachverdichtung zu keiner signifikanten Verschlechterung der Klimasituation führen wird.

Durch die Umsetzung der Planung ist durch den Straßenverkehr im Hantenweg oder dem weiteren räumlichen Umfeld hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung keine kritische Über-

schreitung der Luftschadstoffe NO₂ und Feinstaub zu erwarten. Aufgrund der Planung werden zukünftig zusätzliche Emissionen durch Hausbrand und Verkehr erfolgen. Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen führen nicht zu einer wesentlichen Behinderung des Luftaustauschs. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen grundsätzlich positiv zur Luftreinhaltung bei.

Neubebauung

- > Art der baulichen Nutzung
- > Bauweise / Dichte
- > Geschossigkeit
- > Anzahl Wohneinheiten
- > Dachform
- > Lage der Gebäude
- > Einfügen in die Umgebung

Im Plangebiet werden zwei Reine Wohngebiete (WR1 und 2) gemäß § 3 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Zulässig sind im rückwärtigen Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten. Entlang des Hantenwegs sind entsprechend der Bestandsbebauung auch Doppelhäuser zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung der baulichen Höhe umliegender Bestandsgebäude festgesetzt. Die Festsetzungen zur GRZ in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen maximalen Gebäude-/ Firsthöhe sind ausreichend, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Ziel der Festsetzungen ist ein behutsames Einfügen in die städtebauliche Umgebung im Übergang zum Landschaftsraum.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind und damit die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt wird. Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde die mögliche Anzahl an Wohneinheiten berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage und Dimensionierung der zukünftigen Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ erfolgt eine aufgelockerte Bebauung die sich behutsam in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

Die zulässige Errichtung von Flach- oder Pultdächern ermöglicht neben einer guten Flächeneffizienz im obersten Geschoss auch eine optimale Ausnutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der Neubauten.

Darstellung von Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellt und den 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. Im Rahmen der Planung wurden anderweitige Lösungsansätze wie die Nullvariante oder eine dichtere Bebauung untersucht. Im Ergebnis der Alternativenprüfung soll eine behutsame Nachverdichtung im Sinne der örtlichen Strukturen erfolgen. Ziel ist es, gesamtstädtisch betrachtet, kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen und die vorhandene technische und soziale Infrastruktur zu stärken.

Anlass und Ziel der Planung / Erforderlichkeit

- > Anlass / Ziel der Planung
- > Bevölkerungsentwicklung
- > Erforderlichkeit der Planung

Gemäß der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2011 der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde für das Jahr 2025 ein Bevölkerungsrückgang berechnet. Dieser hat sich in der Evaluation allerdings nicht bestätigt, sondern nach einer Stabilisierung im Jahr 2013 bis zum Jahr 2017 sogar in ein deutliches Wachstum umgekehrt. Die Bevölkerungsentwicklung erfolgt dynamisch und ist von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig. Zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung kann ein ausgewogener Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Angeboten der Wohnformen einen wesentlichen Beitrag leisten.

Zur Bedarfsdeckung von Wohnungseigentumsmaßnahmen ist es ein Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen – dies entspricht auch den textlichen Festlegungen des RFNP. Innerhalb der integrierten Lage im Ortsteil Selbeck sollen im Rahmen einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung weitere Siedlungsstrukturen geschaffen und die technische sowie soziale Infrastruktur funktionell gestärkt werden. Durch die Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen soll die Bevölkerung im Ortsteil Selbeck gehalten und somit die Mantelbevölkerung gestärkt werden.

Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen soll einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt werden. Im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten ist die individuelle Bebauung in Form von sieben freistehenden Einfamilienhäusern geplant. Für die noch unbebauten Flächen im rückwärtigen Plangebiet wird daher mit Aufstellung des Bebauungsplanes verbindliches Planungsrecht für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen geschaffen und somit eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung im Sinne einer Wohnraumvorsorge und Wohnraumdeckung ermöglicht. Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandene Bestandsbebauung unmittelbar am Hantenweg planungsrechtlich gesichert.

Abwägung

- > Güterabwägung
- > Unvereinbarkeit mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine umfassende Auseinandersetzung mit sämtlichen umweltrelevanten Belangen erfolgt. Die Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess eingestellt und gerecht gegen- und untereinander abgewogen. Mit der Prüfung von Planungsalternativen (insbesondere hinsichtlich der Erschließung und hinsichtlich des Gebietscharakters) kann insgesamt eine sachgerechte Lastenverteilung sichergestellt werden. Somit wird dem Gebot der Gleichbehandlung entsprochen – ein Verstoß gegen die Lastengerechtigkeit ist daher nicht zu erkennen.

Die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB wurden berücksichtigt und eingehalten. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte dieser Prüfung sind gemäß § 2a BauGB auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LBP) ein naturschutzfachlicher Ausgleich für das entstehende Kompensationsdefizit. Die Bedenken gegen eine massive Beanspruchung der bisherigen Wiesenfläche werden nicht geteilt.

Kosten und Erschließungsbeiträge

- > Erschließungsbeiträge
- > Gebühren und Beiträge (KAG)

Im Vorfeld des durch die zuständigen politischen Gremien zu fassenden Aufstellungsbeschlusses wurde ein Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Mülheim an der Ruhr geschlossen, der die Beauftragung von Gutachten und sonstigen Planungsleistungen sowie die Kostenerstattung durch den Investor regelt. Weiterhin wird vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Verpflichtung des Investors, sämtliche Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen auf eigene Rechnung durchführen zu lassen und die öffentliche Erschließungsstraße kostenfrei an die Stadt Mülheim an der Ruhr zu übertragen.

Durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Hantenweg 11a und 13 und der Planstraße entstehen für diese Eigentümer auch keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Sonstige Aspekte

- > Wertminderung
- > Rechtsweg
- > Haftung der Kommune
- > Gefahrenabwehr / große Baumaschinen
- > Grundsteuerbescheide
- > Schneeräumen und Folgeschäden
- > Vermarktung der Grundstücke
- > Zeitliche Umsetzung

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, daher kann die Umsetzung der Planung zeitlich nicht reglementiert werden und obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Eine Verkehrswertminderung von Grundstücken ist kein eigenständiger Abwägungsposten in der Bauleitplanung. Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft werden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt.

Der Rechtsweg, d. h. ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung, steht jeder planbetroffenen Person zur Verfügung

Etwaige Haftungsansprüche, Regelungen zur Gefahrenabwehr und zum Schneeräumen, die Vermarktung der Grundstücke sowie Grundsteuerbescheide sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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:

- Industrie- und Handelskammer (IHK) Ruhr
- Ruhrverband – Regionalbereich West
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
- Unitymedia NRW GmbH
- Amt 45-51 (Amt für Kinder, Jugend und Schule)
- Amt 66 (Amt für Verkehrswesen und Tiefbau)
- Amt 53-20 (Umweltmedizinischer Dienst – Behindertenkoordination)

Der Bitte um Beteiligung der Amprion GmbH im weiteren Verfahren sowie um Beteiligung der Westnetz GmbH wurde gefolgt.

Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie zu ehemaligen tagesnahen Bergbautätigkeiten oder vermuteten Raseneisensteinlagerstätten kann-

te durch die durchgeführten bergbaulichen Untersuchungen (2019) nicht bestätigt werden. Auch der Rechtsnachfolgerin Barbara Rohstoffe GmbH liegen keine Kenntnisse über Bergbautätigkeit im Plangebiet vor. Es sind daher keine Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen. Ein Hinweis auf die Distriksfelder „Constantin der Große“ und „Sylvester“ wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Hinweise des Dezernat 53 der Bezirksregierung Düsseldorf in Bezug auf Denkmalanlässen (Beteiligung LVR) und Immissionsschutz (Luftreinhalteplan / Umweltzone) wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

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

Dem Hinweis des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW), einen 5 m breiten nutzungsfreien Streifen, sowie einen 10m breiten bebauungsfreien Streifen ab der jeweiligen Bachböschungsoberkante zu berücksichtigen, wurde gefolgt. Durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen und dem 10 m breiten Waldabstand, wurde der Schutz des Wirtzbaches berücksichtigt. Zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt. Zudem wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden ein Entwässerungskonzept erstellt. Es ist die diffuse Einleitung des Niederschlagswassers für den nördlichen Bereich des Plangebiets in den Wirtzbach vorgesehen.

Der Bitte, die Evonik GmbH erneut im Planverfahren zu beteiligen, wurde gefolgt.

Die vom Geologischen Dienst NRW erhaltenen Hinweise und Anregungen in Bezug auf die Ausführungen zum Schutz des Mutterbodens, zum Umgang mit Bodenaushub und zu Kompensationsflächen wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan und im Umweltbericht berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden konnten die Anregungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Anregung zur Festsetzung zur Entsiegelung. Die vermutete geologische Störung wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung untersucht und wird im Zuge der Straßen-, Kanal- und Gebäudeplanung berücksichtigt.

Dem Hinweis der Handwerkskammer Düsseldorf, die Gewerbelärmeinwirkungen des nördlich des Plangebietes gelegenen Tischlerbetriebs zu untersuchen, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gefolgt. Die zulässigen Immissionswerte können eingehalten werden. An der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) wird im Sinne der Planungsziele festgehalten.

Der Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen verwies auf den im Sinne des Gesetzes vorhandenen Wald im Plangebiet, sowie die einzuhaltenden Sicherheitsabstän-

de. Der Anregung wurde gefolgt, der vorhandene Wald wurde im Bebauungsplan als Fläche für Wald, sowie ein einzuhalten Waldabstand von 10 m festgesetzt. Der Anregung, einen zusätzlichen Sicherheitsabstand von 30,0 m zwischen Waldgrenze und Bebauung einzuhalten, wurde nicht gefolgt. Im Rahmen eines Baumgutachtens wurde die Höhe der relevanten Bäume ermittelt. Im Ergebnis konnte eine ausreichende Entfernung zum Wald festgestellt werden, sodass keine negativen Auswirkungen oder Gefahren durch die geplante Bebauung entstehen.

Der Anregungen der Medl GmbH, dass die Erschließung des Plangebietes mit Gas möglich ist, wird in der Ausbauplanung berücksichtigt.

Der Hinweis der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG mbh) zur Gestaltung der Wendeanlage gemäß RaSt06 und einer ausreichend dimensionierten Straße für Müllfahrzeuge wurde gefolgt. Ein Schleppkurvennachweis wurde erbracht. Die Hinweise zur erforderlichen Belastbarkeit des Untergrundes, sowie der lichten Durchfahrhöhe, werden im Rahmen der weiteren Ausbauplanung berücksichtigt.

Die PLEdoc GmbH wies darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit ihrerseits verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen sei. Es erfolgte auch diesbezüglich eine erneute Beteiligung im weiteren Verfahren.

Die Hinweise der RWW Rheinisch-Westfälische-Wasserwerkgesellschaft GmbH zu Lage der Leitungen und die Schutzanweisungen werden in der Ausbauplanung berücksichtigt.

Der Bitte, die Stadt Ratingen erneut zu beteiligen, wurde gefolgt.

Die Eingabe der Westnetz GmbH, Niederspannungskabel in der öffentlichen Stichstraße zu verlegen, wird in der Ausbauplanung berücksichtigt.

Die Eingaben der Berufsfeuerwehr wurden dahingehend berücksichtigt, dass eine ausreichende Fahrbahnbreite sowie Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge durch die Planung sichergestellt wird.

Das Amt für Umweltschutz verwies auf die Themen Eingriff- und Ausgleich, Wald, Gewässerrandstreifen, Artenschutz, Klimaanalyse und Lärmschutz. Diese wurden in die Planung einbezogen und umfassend berücksichtigt.

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde zur Erstellung einer Grubenbildeinsichtnahme wurde gefolgt und Erkundungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Im Ergebnis der Erkundungsmaßnahmen ist die Standsicherheit für die Tagesoberfläche im Plangebiet gegen tagesnahe bergbauliche Einwirkungen nicht gefährdet, sodass daraus keine Anpassungs- und / oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zum Einwirkungsbereich des Bergbaus aufgenommen.

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

- > Bauverkehr, -lärm und Schmutz / Straßenschäden
- > Dimensionierung Verkehrsfläche
- > Parkplätze
- > Erschließungsstich
- > Lärmimmissionen Nachbar
- > Fahrradstraße Spielstraße
- > Verkehrsaufkommen Hantenweg
- > Erschließungsvariante

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den ausreichend dimensionierten Hantenweg und im weiteren Verlauf über einen neu zu errichtenden Erschließungsstich, welcher in einer Wendeanlage mündet. Diese ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Der Erschließungsstich in das Plangebiet ist mit einer Breite von 8,5 m im Zugangsbereich für das Einfahren auch von größeren Fahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet die Bundesautobahn A 52 schalltechnisch maßgebend, die geplante Erschließungsstraße hingegen spielt eine untergeordnete Rolle. Die aus der gewählten Erschließung des Plangebiets resultierenden verkehrlichen Immissionen sind u.a. im Hinblick der Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung untersucht worden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben gezeigt, dass Maßnahmen zum Schallschutz diesbezüglich nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der Bauphase zur Umsetzung des Bebauungsplans können sich temporäre Einschränkungen z. B. durch Baufahrzeuge sowie Immissionen wie Lärm oder Schmutz für die bestehenden Nutzungen im Umfeld der Bauflächen ergeben. Einschränkungen des Verkehrsflusses sind nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten sind zudem bestehende Richtlinien und Verordnungen für Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Sofern die Straßen während der Baumaßnahmen durch Baufahrzeuge beschädigt würden, kann die Stadt Anspruch erheben. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens durch den Investor wird vertraglich bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt. Die Verkehrsfläche des Erschließungsstiches ist ausreichend dimensioniert für z.B. den Winterdienst, Müllfahrzeuge und zur Aufnahme von Versorgungsleitungen.

Der private, ruhende Verkehr wird gänzlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Im Bebauungsplan wurden entsprechend Flächen hierzu festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts liegt

bei einem Stellplatz pro Wohneinheit, die planungsrechtlichen Festsetzungen lassen aber zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan vier öffentliche Besucherstellplätze im Bereich der geplanten Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Stooter Straße ist gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) als Fahrradstraße eingestuft und darf nur von Anliegern und landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden. Der Hantenweg ist gemäß StVO als verkehrsberuhigter Bereich eingestuft, das Parken ist nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine Änderung der v. g. Einstufungen ist nicht vorgesehen und stellt darüber hinaus keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die Bebauung des Plangebiets sowie eine Erschließungsplanung erstellt und in Bezug auf die maximal zwei zulässigen Wohnungen/Wohneinheiten je Gebäude (in Summe maximal 14 WE) erarbeitet. Insgesamt stellt sich die Verkehrsbelastung für den Hantenweg durch die tägliche Mehrauslastung von maximal 84 Kfz-Fahrten als gering und damit verträglich dar.

Ein Eingriff in die Grundstücksflächen nördlich des Plangebiets wird mit dem Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Wasser

- > Schmutzwasser
- > Niederschlagswasser
- > Überflutungs- und Hochwasserschutz / Starkregen
- > Oberflächenwasser
- > Grundwasser

Das Schmutzwasser der Bebauung wird der Mischwasserkanalisation im Hantenweg zugeführt werden. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden Versickerungsversuche im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Bei städtebaulichen Planungen ist es grundsätzlich Ziel, anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder einem Vorfluter zuzuführen, um den örtlichen Grundwasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen bzw. zu verändern. Das Niederschlagswasser soll daher dem an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wirtzbach zugeführt werden. Die Berücksichtigung eines Regenrückhaltebeckens ist mit dem beabsichtigten Entwässerungskonzept nicht mehr erforderlich. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Unterlieger durch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bachlauf ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes, eine Hochwassergefährdung ist nicht zu vermuten.

Der Anregung zur Berücksichtigung möglicher Überflutungen wurde durch die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes gefolgt. Starkregenereignisse wurden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass sich der heutige Zustand hinsichtlich der Überflutungs- und Hochwassergefahr aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich verändern wird. Es kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Rahmen von außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu temporären Wasseransammlungen im Plangebiet kommen. In Verbindung mit den relativ niedrigen Grundwasserständen ist das Risiko für Überflutungen von topografisch tiefer gelegenen Flächen oder unterirdischen Bauteilen grundsätzlich gegeben. Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind bei Bedarf Überflutungsnachweise vorzulegen.

Der Grundwasserstand konnte bei der durchgeführten Bodenuntersuchung nicht eindeutig ermittelt werden. Aus Grundwasserpegeldaten in der Umgebung geht ein Grundwasserstand von ca. 70,0m ü. NHN hervor, das entspricht im Plangebiet in etwa der Höhe des Wirtzbachs. Die Kenntnisse zum Grundwasserstand sind aktuell. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass es auch aufgrund der Bodenbeschaffenheiten und Topografie zu Schicht- und Stauwasser kommen kann. Ein Anstieg des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten.

Grünstrukturen und Gewässer

- > Gewässerzustand
- > Waldabstand
- > Biotop

Im Osten des Plangebiets wird der vorhandene Wald rund um den Wirtzbach erhalten und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Zur gewässerökologischen Sicherung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens des Wirtzbaches wird im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ein 5 m breiter bebauungs- und nutzungsfreier Streifen ab der Bachböschungsoberkante des Wirtzbaches planungsrechtlich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ vorgesehen. Dieser ist auch von jeglicher gärtnerischen Nutzung freizuhalten. Planbedingte Auswirkungen auf den Gewässerzustand sind damit nicht zu erwarten.

Zur Wahrung der Belange des Waldes und zur Einhaltung eines angemessenen Waldabstands wurden die erforderlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt. Es sind weder für das Schutzgut Mensch und Gesundheit noch für den Wald/die Waldfunktionen des Waldrandes negative Auswirkungen oder Gefahren zu erwarten.

Die Planung eines Biotops im Zusammenhang mit der sich im Bestand befindlichen alten Eiche ist nicht vorgesehen. Bestehende Grünstrukturen werden im Bestand gesichert und ergänzt.

Schutzgut Klima

> Klimaanalyse

Die Umsetzung der Planung entspricht nicht den Planungshinweisen der gesamtstädtischen Klimaanalyse aus dem Jahr 2018. Da die ausgleichende Wirkung der Freiflächen eher von mittlerer klimaökologischer Bedeutung ist und eine lockere Bebauung mit großflächigen Grünanteilen (z.B. Erhalt des Waldes, Sicherung des Gewässerrandstreifens und des Wirtzbaches durch Festsetzung als private Grünfläche, Pflanzgebote und Pflanzehalt, etc.) geplant ist, wird den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass die Nachverdichtung zu keiner signifikanten Verschlechterung der Klimasituation führt.

Neubebauung

- > Art der Nutzung
- > Lage der Bebauung
- > Größe und Höhe der Neubebauung
- > Dachform
- > Bauweise / Dichte
- > Anzahl Wohneinheiten
- > Einfügen in die Umgebung

Im Plangebiet werden gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen zwei Reine Wohngebiete festgesetzt. Diese Zielsetzung wird auch unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen Tischlerei nicht verändert. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Der Bebauungsplan sieht keine Wohngebäude unmittelbar angrenzend an die Grundstücke der Bestandsgebäude am Hantenweg vor. Ausschließlich die Garagen von zwei geplanten Wohngebäuden grenzen an die Gärten der bereits bebauten Grundstücke des Hantenwegs an. Das städtebauliche Konzept wurde im Zuge der Planung angepasst. Die Anzahl der Gebäude wurde reduziert. Die Höhe der geplanten Bebauung ist durch die Festsetzungen beschränkt und orientiert sich an der Gebäudehöhe der Bestandsbebauung. Die zulässige Errichtung von Flach- oder Pultdächern ermöglicht neben einer guten Flächeneffizienz auch eine optimale Nutzung von Solarenergie, so dass hieran festgehalten wird. Zur Sicherung des vorherrschenden Gebietscharakters und der angrenzenden vorhandenen Umgebungsbebauung dürfen innerhalb der Reinen Wohngebiete nur Wohngebäude mit je maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) errichtet werden. Grundsätzlich ermöglicht die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) je Wohn-

gebäude aber auch ein familienorientiertes Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Tiere

- > Artenschutz
- > Vorkommen von Fledermäusen und Eisvogel

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu ermitteln, wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung die faunistischen Gegebenheiten vor Ort genauer untersucht. Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der vorhandenen Biotope (insbesondere Grünflächen mit Übergang zu Kleingehölzen und dem Fließgewässer) die Lebensraumsprüche bestimmter planungsrelevanter Arten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen vor Ort konnte eine Quartiersnutzung der Gehölzstrukturen sowie eine Funktion der Gehölzreihe als Leitstruktur allerdings ausgeschlossen werden, ein Nachweis für ein Vorkommen der potenziell betroffenen, planungsrelevanten Fledermausarten konnte nicht erbracht werden. Der Wirtzbach bietet keine geeigneten Steilwände für die Brutröhren des Eisvogels, sodass ein Vorkommen des Eisvogels ausgeschlossen werden konnte.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, werden Vermeidungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Begrenzung der Rodungs-, Baufeldfreimachung und Baumfällungszeit, Anbringen von Ersatzquartieren für Stare bei Fällung von Habitatbäumen, Einsatz von LED-Beleuchtung und Vogelschutzglas an größeren Glasflächen und gehölzexponierten Gebäudefassaden, Anbringen von Ersatzquartieren bei Baumfällungen im Bereich der nördlichen Gehölzstreifen, zeitliche Beschränkung von Baustellenbeleuchtung) vorgesehen. Unter Berücksichtigung der angegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit den geplanten Bauarbeiten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Abwägung

- > Güterabwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine umfassende Auseinandersetzung mit sämtlichen umweltrelevanten Belangen erfolgt. Die Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess eingestellt und gerecht gegen- und untereinander abgewogen. Mit der Prüfung von Planungsalternativen (insbesondere hinsichtlich der Erschließung und hinsichtlich des Gebietscharakters) kann insgesamt eine sachgerechte Lastenverteilung sichergestellt werden. Somit wird dem Gebot der Gleichbehandlung entsprochen – ein Verstoß gegen die Lastengerechtigkeit ist daher nicht zu erkennen.

Anlass der Planung

- > Anlass der Planung
- > Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2011 der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde für das Jahr 2025 ein Bevölkerungsrückgang berechnet. Dieser hat sich in der Evaluation allerdings nicht bestätigt, sondern nach einer Stabilisierung im Jahr 2013 bis zum Jahr 2017 sogar in ein deutliches Wachstum umgekehrt. Die Bevölkerungsentwicklung erfolgt dynamisch und ist von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig. Zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung kann ein ausgewogener Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Angeboten der Wohnformen einen wesentlichen Beitrag leisten.

Mit Bezug zum Handlungskonzept Wohnen (Stand: Februar 2012) der Stadt Mülheim an der Ruhr, leitet sich der grundsätzliche Planungsanlass zur neuen Wohnraumausweisung innerhalb Mülheims an der Ruhr aus der bestehenden Wohnungsnachfrageprognose ab. Die grundsätzliche Abwägung zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets wurde auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes getroffen. Zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen ist es Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen und zu stärken.

Sonstiges

- > Zeitliche Umsetzung
- > Haushaltssituation der Stadt
- > Risiko Grundstückserwerb
- > Beweissicherungsverfahren
- > Vermarktung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die Umsetzung der Planung obliegt daher dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist zeitlich nicht reglementiert.

Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens durch den Investor wird vertraglich bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.

Die Haushaltssituation der Stadt Mülheim, die Vermarktung und das Risiko des erfolgten Grundstückserwerbs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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:

- Amprion GmbH

- Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
- Industrie- und Handelskammer (IHK) -Essen (Industrie-Raumordnung-Verkehr)
- RWW (Netze)
- Telekom (Technik Niederlassung West)
- Amt 45 - Jugend 1 (Jugendhilfeplanung)
- Ruhrbahn
- Amprion (Betrieb/Projektierung)
- Amt 32 - Veterinär (Veterinäramt)
- Nord-West Oelleitung
- GASCADE
- Amt 61 – Stadtentwicklung (Stadtentwicklung, Stadterneuerung)
- RMR (Abteilung GW(L)/Wegerecht und Leitungssicherung)
- Polizei-Essen (Direktion Verkehr)
- Amt 60 – Kataster 2 (Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung)
- EON-SE (CoC Crem/Mining)
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein Westfalen
- Amt 66 – Amt für Verkehrswesen und Tiefbau (Verwaltung und Beiträge)
- Amt 66 – Amt für Verkehrswesen und Tiefbau

Die Autobahn GmbH verwies darauf, dass durch die Planung keine Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wird auf die Schallwirkungen der Bundesautobahn BAB 52 angemessen reagiert.

Die Hinweise des Dezernat 53 der Bezirksregierung Düsseldorf in Bezug auf Denkmalanlagen (Beteiligung LVR) wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Der Hinweis des Bergisch-Rheinische Wasserverbands (BRW) auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Wirtzbach wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen.

Der Hinweis der Evonik GmbH, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit ihrerseits verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen sei, wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf, die Belange der ansässigen Handwerksbetriebe ausreichend zu berücksichtigen, wurde durch Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung gefolgt. An der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) wird im Sinne der Planungsziele festgehalten.

Die Hinweise der Berufsfeuerwehr wurden geprüft. Eine ausreichende Fahrbreite sowie

Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge können durch die Planung sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h grundsätzlich ausreichend. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist mit der Bereitstellung einer Wassermenge von 62 m³/h durch das RWW daher gesichert.

Das Gesundheitsamt verwies auf die Themen Schallschutz (BAB 52) und die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei Starkregenereignissen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (2021) und des Entwässerungskonzeptes (2021) wurden die Themen umfassend behandelt und in der Planung berücksichtigt.

Die Hinweise des Amtes für Umweltschutz zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und zum Thema Klima/Lufthygiene wurden in der Planung berücksichtigt. Textliche Anpassungen im Umweltbericht wurden vorgenommen.

Die Stabsstelle Klimaschutz und Klimaanpassung verwies auf Regelungen zur Vermeidung von CO₂ Emissionen sowie auf Möglichkeiten der Abwasserbeseitigung. Im Rahmen der Angebotsplanung können keine besonderen Anforderungen an die Energieversorgung und Gebäudestandards verbindlich geregelt werden. Das Thema Abwasserbeseitigung ist berücksichtigt und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Mülheim verbindlich geregelt.

4. Planungsalternativen

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

Im Rahmen der Planung zum Bebauungsplan „Hantenweg – I 27“ wurden anderweitige Lösungsansätze wie die Nullvariante oder eine dichtere Bebauung zur Gebäudeanordnungen untersucht.

Bei der Nullvariante würde die Fläche im heutigen Zustand verbleiben. Dies hätte zur Folge, dass der Wohnraumbedarf der Stadt Mülheim auf anderen Flächen in der freien Landschaft (im Außenbereich) entwickelt werden würde. Dies hätte eine größere Flächeninanspruchnahme durch notwendige Erschließungsmaßnahmen in einem größeren Umfang zur Folge als bei der aktuellen Planung sowie Auswirkungen auf möglicherweise unzerschnittene, ökologisch hochwertige Flächen bzw. Strukturen.

Auch wurde die Möglichkeit einer dichteren Bebauung und einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Plangebiet betrachtet. Diese würde die Effizienz der Flächennutzung erhöhen und somit dem Ziel des Flächensparens entsprechen. Allerdings sind neben dem Schutzgut Fläche auch die anderen Schutzgüter zu betrachten. So hat eine dichtere Bebauung Auswirkungen auf das lokale Klima, den Boden bzw. Boden-Wasser-Haushalt, die

Biotopstrukturen sowie das Ortsbild. Ebenfalls würde mehr Verkehr induziert und es würden sich entsprechend Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ergeben.

Die nun geplante aufgelockerte Bauweise mit nur sieben Einzelhäusern mit je bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude sowie die Erschließung über den Hantenweg tragen zur nachhaltigen Entwicklung des Standortes bei und berücksichtigen in einem hohen Maße die umliegende Umgebung im Siedlungs- und Landschaftsraum.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung soll eine behutsame Nachverdichtung im Sinne der örtlichen Strukturen erfolgen. Ziel ist es, gesamtstädtisch betrachtet kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen und vorhandene technische und soziale Infrastruktur zu nutzen und ihre Tragfähigkeit zu unterstützen.