

Beschlussvorlage

Nr.: V 23/0667-01

öffentlich

Datum: 30.10.2023

Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Rödel, Tel.: 6140

Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 3	16.11.2023	Ö	Anhörung
Planungsausschuss	28.11.2023	Ö	Entscheidung

Bebauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15"

hier: - Plangebietsverkleinerung

- Beschluss über die förmliche Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Neuabgrenzung des Planbereiches

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet gegenüber dem bisherigen Planungsstand verändert werden soll (siehe Abgrenzungsplan – Anlage 2).

Im Süden wurden Grundstücksbereiche an der Saarner Straße aus dem Plangebiet herausgenommen. Hier ist das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes „Saarner Straße / Saarnberg – O 9a“ ausreichend und eine Konkretisierung der ursprünglichen Festsetzungen nicht erforderlich. Zudem wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem Plangebiet herausgenommen, da diese unverändert bestehen bleiben und somit kein Planungserfordernis besteht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 01.07.2021 bis einschließlich 30.07.2021 stattgefunden hat.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine Namensliste der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit als Anlage 1 (nicht öffentlich) beigelegt. Die nicht öffentliche Namensliste wird als gesonderte Beratungsunterlage V 23/0666-01 versendet.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage 3 erfasst.

Der Planungsausschuss nimmt diese zur Kenntnis.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass eine erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 durchgeführt wurde.

Die während dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage 4 zusammengefasst. Der Planungsausschuss nimmt diese zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren entsprechend den Stellungnahmen fortzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hierüber zu unterrichten. Von einer öffentlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses gemäß § 52 Abs. 2 GO NW wird abgesehen.

Die endgültige Entscheidung über die Abwägung obliegt dem Rat der Stadt. Diese abschließende Entscheidung erfolgt dann zum Satzungsbeschluss.

4. Auslegungsbeschluss

Der Planungsausschuss beschließt den in der Sitzung vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15" mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht und beauftragt die Verwaltung, diesen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

5. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Für die „Alte Straße“ besteht der Fluchtlinienplan Nr. 87, förmlich festgestellt am 11.05.1951. Für die Lübecker Straße, Oldenburger Straße und Bremer Straße existiert der Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 1, förmlich festgestellt am 06.02.1959. In der Hamburger Straße existiert der am 06.02.1959 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 2.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ treten die Fluchtlinienpläne außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

Begründung:

Die unbebauten Grünflächen westlich der „Alte Straße“ stellen überwiegend einen durchgehenden zusammenhängenden Grünzug dar. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden und planungsrechtlich als „Wald“ einzustufen, der Baumbestand ist weithin sichtbar, Ortsbildprägend und klimaökologisch von hoher Bedeutung. Die vorhandene Grünvernetzung ist in Zeiten intensiver Innenraumverdichtung von hoher ökologischer Bedeutung. Durch Stichstraßen von „Alte Straße“ und Bremer Straße wurde der Grünzug in der Vergangenheit schon punktuell stark eingengt, weitere Hinterlandbebauung würden die Grünvernetzung gefährden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der umgebenden Straßen stellt sich als eine zum Teil sehr hochwertige, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen dar. Charakteristisch sind auch die teilweise sehr tiefen Grundstücke.

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage ist zukünftig anzunehmen, dass die Ausschöpfung von Flächenpotenzialen für bauliche Entwicklungen auch für rückwärtige Grundstücksflächen angestrebt wird. Derzeit ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bei der Prüfung solcher Anträge die Entscheidung über die Zulässigkeit für jeden Einzelfall im Grundsatz neu zu prüfen ist. Der Bebauungsplan soll die gewünschte städtebauliche Entwicklung eindeutig regeln und eine weitere Bebauung der Grünzüge einschränken, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes mit einer Straßenrandbebauung langfristig zu erhalten.

Ziele der Planung sind:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Hamburger Straße,
- Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der Bebauung der Alte Straße sowie
- Erhalt des strukturreichen Biotop- und Freiflächenverbunds zwischen den Grünflächen im Plangebiet, den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarer Straße, Schengerholzbach und Saarnberg sowie dem nördlich gelegenen Areal „Steinbruch Rauen“.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Hierzu ist beabsichtigt, die Straßenrandbebauung planerisch zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen mittels Baugrenzen definiert werden. Zudem werden Festsetzungen, die der Erhaltung des

offenen, grünen Siedlungscharakters dienen, in Form einer Begründung der Vorgartenflächen festgesetzt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten im Rahmen der Eigenart der näheren Umgebung zulässig. Über die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht ist in Auswertung der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet worden. Die städtebaulichen Gesichtspunkte, die diesem Entwurf zugrunde liegen, sind in der Begründung zum Planentwurf erläutert.

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

Folgende umweltbezogene Aussagen liegen vor:

Name	Büro	Datum
Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld	UCON GmbH	16.07.2018
Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadtVerkehr	September 2018
Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadtVerkehr	Januar 2020
Stellungnahmen Öffentlichkeit		
Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		

In diesem Verfahren wurde bisher folgender Beschluss gefasst:

- Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.06.2021 (Drucksache Nr.: V 21/0318-01)

Gesetzesgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBL. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Mülheim an der Ruhr sind für diesen Bebauungsplan keine Planungskosten u.a. für Gutachten entstanden. Die Gutachten wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Kassenberg / Lindgensareal – X 12“ erstellt und können auch im Rahmen des Bebauungsplanes "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15" verwendet werden.

Diese Gutachten wurden durch die Stadt Mülheim an der Ruhr getragen und über das Budget des Amtes 61 (PSP 1.09.070.11.04 und 1.09.070.12.02) in 2018 bis 2020 abgedeckt.

I.V. Felix Blasch

Anlagen:

- Anlage 1: Namensliste (Die nicht öffentliche Namensliste wird als gesonderte Beratungsunterlage V 23/0666-01 versendet.)
- Anlage 2: Übersichtsplan Plangebietsverkleinerung
- Anlage 3: Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 4: Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5: Checkliste Klimaschutz / Klimawirkungsprüfung
- Anlage 6: Textliche Festsetzungen
- Anlage 7: Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B)
- Anlage 8: Planentwurf



Stadt Mülheim an der Ruhr

**Bebauungsplan
"Bremer Straße / Alte Straße - Y 15"**



Grenze des Plangebietes bei Auslegung



Fläche des aufgehobenen Geltungsbereiches seit Einleitung

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
 Zeichnerische Ausarbeitung: 62-12 M.Müller Tel.: 6272 Bearbeitungsstand: 09.2023

Bebauungsplan

„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteili- gung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1

EINGEGANGEN

21. Juli 2021

AMT 61

An

Amf für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

Datum

18.07.2021

Bebauungsplan „Bremer Straße/Alte Straße – Y15“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Bauungsplan s.o. möchten wir als betroffene Anwohner wie folgt Stellung nehmen:

Wir begrüßen den Bauungsplan der Stadt hinsichtlich der kompletten Erhaltung der Grünflächen im Hinterland zwischen Bremer/Oldenburger/Lübecker Straße im oberen Bereich und der Alte Straße im unteren Bereich.

Da dieser Bereich einen erheblichen Höhenunterschied aufweist (bis zu 20m), ist es besonders wichtig zu beachten wie sich das Grund- und Niederschlagswasser bei einer Bebauung negativ verändern würde. Eine Grünfläche verzögert den raschen Abfluss von Niederschlagswasser und speichert noch Stunden nachdem der Regen aufgehört hat das Wasser. Diese Fähigkeit haben versiegelte Flächen nicht. Die Kanalisation wird überbelastet, Niederschlagswasser kann nicht versickern, das Hochwasser steigt. Ein Szenario das gerade in der aktuellen Starkregenperiode erschreckende Auswirkungen gezeigt hat. Es ist ein aktiver Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge zu beachten.

Eine Grünfläche hat zudem eine kühlende Wirkung durch Verdunstung der Feuchtigkeit. Hier spielt der Klimawandel eine tragende Rolle. Steigende Temperaturen werden durch stärkere Nahverdichtung gefördert. (Für 1t Beton werden allein 750 kg CO² freigesetzt.) Grünflächen, hier vor allem Bäume und Unterholz filtern Feinstaub und erzeugen Sauerstoff. Auch hier können versiegelte Flächen nicht mithalten.

Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe halten wir für bedenklich, da bereits große Arealen für die Nahverdichtung zu Verfügung stehen: Saarner Straße, Ibing Brauerei und Lindgens Areal. Bei den beiden letztgenannten Arealen verfolgen wir seit Jahren die Diskussion um die erhöhte Verkehrsbelastung und die Unmöglichkeit das Gebiet anderweitig zu erreichen als über den Kassenberg und der Düsseldorfer Straße. Weitere

Nahverdichtungen würden die Erschließungsstraßen nicht vertragen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beinhaltet einen Anstieg der Treibhausgasemission.

Hinzu kommt die Überbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme. (Die Kanalisation der Alte Straße wurde in den 60er Jahren gebaut und lässt bei Starkregen bereits jetzt schon eine Überbelastung erkennen. Das Starkregenwasser kann nicht zeitnah abfließen.) Entsorgungssysteme können nicht an die Hinterlandbebauung heran (über 50 m Tiefe-Müllfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr dürfen diese Entfernung nicht rückwärts fahren), sofern diese nicht entsprechend breit sind. Des Weiteren sind dann große Wendekreise gesetzlich gefordert. Hier müsste der Berg „weichen“. Dafür fehlen die Flächen.

Das Bundesumweltamt fordert zum Erhalt von Grünflächen – zum Flächensparen - auf. Bebaute Grünflächen gehören nicht zu den regenerativen Ressourcen unserer Stadt und sind für Generationen unwiederbringlich verloren. Naherholungsgebiete für Bürger dürfen nicht verloren gehen. Gerade dieser Grünstreifen ist ortsbildprägend und kann über weite Distanzen in der Stadt gesehen werden.

Als Anwohner eines Grundstückes, dass im letzten Jahr stark „gerodet“ wurde (Gemarkung Saarn, [REDACTED] konnten wir beobachten, was ein so eklatanter Eingriff in die Natur mit dem Ökosystem „Natur“ anrichtet. Nachdem einige Bäume im Hinterland gefällt wurden, blieben die Vögel aus. Der Buntspecht suchte verzweifelt sein Nest und die Eichhörnchen rannten über „unseren“ Berg ohne ihren Wohnort zu finden. Wir hingen einen Spechtkasten auf und waren erfreut als wenigstens der Specht sein Winterquartier bezogen hat. Nun erobert das Unterholz das Land wieder und die Vögel und Fledermäuse sind zurück. Die Biodiversität der Natur muss erhalten bleiben.

Nachdem nun nur noch ein paar Bäume in „unserem“ Wald erhalten sind, hat der Starkwind auf unseren Grundstücken zugenommen. Nicht die fehlenden Bäume, sondern die bestehenden Bäume dienen der Starkwindvorsorge.

Da etwa 20 Bäume (u.a. auch Eichen) in unserem Hinterland gefällt wurden, würden wir es begrüßen, wenn hier eine Aufforstung als Auflage des Eigentümers befürwortet wird. Eine Auffahrt, auch über städtisches Grundstück, wurde genehmigt, obwohl keine Verwendung für diese besteht. Ein Rückbau der geschotterten Fläche beantragen wir ebenfalls.

Über eine positive Rückmeldung freuen wir uns!

Mit freundlichen Grüßen



Einwand erhebende Person:	Nr. 1	Datum Schreiben:	18.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan s.o. möchten wir als betroffene Anwohner wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Wir begrüßen den Bebauungsplan der Stadt hinsichtlich der kompletten Erhaltung der Grünflächen im Hinterland zwischen Bremer/Oldenburger/Lübecker Straße im oberen Bereich und der Alte Straße im unteren Bereich.</p> <p>Da dieser Bereich einen erheblichen Höhenunterschied aufweist (bis zu 20m), ist es besonders wichtig zu beachten wie sich das Grund- und Niederschlagswasser bei einer Bebauung negativ verändern würde. Eine Grünfläche verzögert den raschen Abfluss von Niederschlagswasser und speichert noch Stunden nachdem der Regen aufgehört hat das Wasser. Diese Fähigkeit haben versiegelte Flächen nicht. Die Kanalisation wird überbelastet, Niederschlagswasser kann nicht versickern, das Hochwasser steigt. Ein Szenario das gerade in der aktuellen Starkregenperiode erschreckende Auswirkungen gezeigt hat. Es ist ein aktiver Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge zu beachten.</p> <p>Eine Grünfläche hat zudem eine kühlende Wirkung durch Verdunstung der Feuchtigkeit. Hier spielt der Klimawandel eine tragende Rolle. Steigende Temperaturen werden durch stärkere Nahverdichtung gefördert. (Für 1 t Beton werden allein 750 kg CO2 freigesetzt.) Grünflächen, hier vor allem Bäume und Unterholz filtern Feinstaub</p>		<p>Der Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ regelt als einfacher Bebauungsplan in erster Linie die überbaubaren Flächen. Diese sichern hauptsächlich die Bestandsbebauung und ermöglichen auch in Zukunft maßvolle An- und Umbauten. Gleichzeitig werden die im Innenbereich liegenden Grün- und Gartenflächen von Bebauung freigehalten und können weiterhin ihre positive ökologische Funktion erfüllen.</p> <p>Als Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Grüngestaltung des Plangebietes wurde für Neubebauungen eine Dachbegrünung festgesetzt. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sollen extensiv begrünt werden und so ökologisch wirksame Vegetationsflächen bilden, die Lebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der Kanalisation.</p>	

und erzeugen Sauerstoff. Auch hier können versiegelte Flächen nicht mithalten.

Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe halten wir für bedenklich, da bereits große Areale für die Nahverdichtung zu Verfügung stehen: Saarer Straße, Ibing Brauerei und Lindgens Areal. Bei den beiden letztgenannten Arealen verfolgen wir seit Jahren die Diskussion um die erhöhte Verkehrsbelastung und die Unmöglichkeit das Gebiet anderweitig zu erreichen als über den Kassenberg und der Düsseldorfer Straße. Weitere Nahverdichtungen würden die Erschließungsstraßen nicht vertragen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beinhaltet einen Anstieg der Treibhausgasemission.

Hinzu kommt die Überbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme. (Die Kanalisation der Alte Straße wurde in den 60er Jahren gebaut und lässt bei Starkregen bereits jetzt schon eine Überbelastung erkennen. Das Starkregenwasser kann nicht zeitnah abfließen.) Entsorgungssysteme können nicht an die Hinterlandbebauung heran (über 50 m Tiefe - Müllfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr dürfen diese Entfernung nicht rückwärts fahren), sofern diese nicht entsprechend breit sind. Des Weiteren sind dann große Wendekreise gesetzlich gefordert. Hier müsste der Berg „weichen“. Dafür fehlen die Flächen.

Umfangreiche Möglichkeiten für eine erstmalige Bebauung und somit Bodenversiegelung werden durch die Planung nicht begründet. Folglich ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die Erschließung des Plangebiets ist über vorhandene Straßen gesichert und die vorhandenen Wohngebäude sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Eine Erweiterung des Kanalnetzes wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine kurzzeitige Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregen ist überall im Stadtgebiet möglich und technisch nicht zu vermeiden.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands sowie der Grün- und Freiflächen. Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht ermöglicht werden. Daher werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt.

Das Bundesumweltamt fordert zum Erhalt von Grünflächen - zum Flächensparen - auf. Bebaute Grünflächen gehören nicht zu den regenerativen Ressourcen unserer Stadt und sind für Generationen unwiederbringlich verloren. Naherholungsgebiete für Bürger dürfen nicht verloren gehen. Gerade dieser Grünstreifen ist ortsbildprägend und kann über weite Distanzen in der Stadt gesehen werden.

Als Anwohner eines Grundstückes, dass im letzten Jahr stark „gerodet“ wurde (Gemarkung Saarn, Flur XXX, Flurstück XXX) konnten wir beobachten, was ein so eklatanter Eingriff in die Natur mit dem Ökosystem „Natur“ anrichtet. Nachdem einige Bäume im Hinterland gefällt wurden, blieben die Vögel aus. Der Buntspecht suchte verzweifelt sein Nest und die Eichhörnchen rannten über „unseren“ Berg ohne ihren Wohnort zu finden. Wir hingen einen Spechtkasten auf und waren erfreut als wenigstens der Specht sein Winterquartier bezogen hat. Nun erobert das Unterholz das Land wieder und die Vögel und Fledermäuse sind zurück. Die Biodiversität der Natur muss erhalten bleiben.

Nachdem nun nur noch ein paar Bäume in „unserem“ Wald erhalten sind, hat der Starkwind auf unseren Grundstücken zugenommen. Nicht die fehlenden Bäume, sondern die bestehenden Bäume dienen der Starkwindvorsorge.

Da etwa 20 Bäume (u.a. auch Eichen) in unserem Hinterland gefällt wurden, würden wir es begrüßen, wenn hier eine Aufforstung als Auflage des Eigentümers befürwortet wird. Eine Auffahrt, auch über städtisches Grundstück, wurde genehmigt, obwohl keine Verwendung für diese besteht. Ein Rückbau der geschotterten Fläche beantragen wir ebenfalls.

Über eine positive Rückmeldung freuen wir uns!

Der vorhandene Grünstreifen liegt außerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen und kann folglich nicht bebaut werden. Da es sich bei den Flächen jedoch um Privateigentum handelt, stehen diese nicht als Naherholungsgebiet für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

In Mülheim an der Ruhr gilt die städtische Baumschutzsatzung. Die Fällung von Bäumen ist unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungspflichtig. Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich die Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

Flächen, auf denen sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes befindet, unterliegen besonderem Schutz. Sollen Waldflächen anderweitig genutzt werden, liegt eine Waldumwandlung vor, die kompensiert werden muss. Die angesprochenen Fällungen sind aber bereits erfolgt, daher kann die Kompensation nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Gleiches gilt für die genannte Grundstückszufahrt.

Urbanski, Achim

Von: Blasius, Melanie
Gesendet: Dienstag, 27. Juli 2021 15:11
An: Tuschen, Dagmar; Urbanski, Achim
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ Hölscher

z.K.

LG Melanie

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webteam@muelheim-ruhr.de <webteam@muelheim-ruhr.de> Im Auftrag von [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 27. Juli 2021 13:49
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@muelheim-ruhr.de>
Betreff: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ Hölscher

Gesendet von Benutzer: gast

Diese Werte wurden eingegeben:

==Persönliche Daten==

Name: [REDACTED]
Vorname: [REDACTED] 2 [REDACTED]
Straße: [REDACTED]
Hausnummer: [REDACTED]
PLZ: [REDACTED]
Ort: Mülheim
E-Mail: [REDACTED]

==Angaben zum Verfahren==

Betrifft: B-Planentwurf
Bezeichnung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ [REDACTED]
Anregungen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir die Möglichkeit zur Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ wahr. Wir sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Saarn, Flur [REDACTED] 2.1 [REDACTED].

Grundsätzlich begrüßen wir den Plan zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Gleichwohl wird voraussichtlich eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks Flurstück [REDACTED] die [REDACTED] 2.2 [REDACTED] Folge sein. Bisher wäre eine Bebauung des Grundstücks gemäß §34 BauGB möglich gewesen, was, so der Bebauungsplan wie

[Seite]

vorgeschlagen beschlossen wird, nicht mehr der Fall sein wird.
Der Grundstückwert als Grünland wird entsprechend geringer bewertet werden.

Das wäre für uns unter folgenden Voraussetzung akzeptabel:
Die oberhalb am Hang liegenden Grundstücke zeichnen sich
aktuelle besonders durch die freie Weitsicht ins Ruhrtal aus.
Dies sollte auch zukünftig durch eine Begrenzung der Bauhöhen
im Planungsbereich sichergestellt sein.

In Bezug auf unser Grundstück müsste dafür sichergestellt
werden, dass die Bebauungshöhe der in der Stichstraße der Alten
Straße liegenden Nachbargrundstücke zu unserem Grundstück,
insbesondere Flur ■■■ Flurstück ■■■ und Flur ■■■ Flurstück
■■■ auf das aktuelle Niveau festgeschrieben wird. Durch die
starken Höhenunterschiede im Gelände ist uns unklar, ob die
aktuelle Bebauung hier als ein- oder zweigeschossig angesehen
wird.

2.3

Grundsätzlich sollte für den Planungsbereich (ausgenommen ggfs.
des an die Saarner Str. angrenzenden Bereiches) eine maximale
Bebauungshöhe von zwei Vollgeschossen festgeschrieben werden.
Eine höhere Bebauung sollte ausgeschlossen werden, da es
hierdurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der freien Sicht
für die oberhalb am Hang gelegenen Häuser kommen würde.

Für die Aufnahme dieser Vorgaben in den Bebauungsplan wären wir
Ihnen dankbar. Falls Sie weitere Erläuterungen benötigen,
Unklarheiten bestehen oder Sie sich vor Ort selbst ein Bild der
Situation machen möchten, stehen wir gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen

2

==Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung==
Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung: Ich stimme der
Speicherung meiner Daten gemäß dem Telemediengesetz (TMG) zu.

[Seite]

Einwand erhebende Person:	Nr. 2	Datum Schreiben:	27.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Gerne nehmen wir die Möglichkeit zur Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" wahr. Wir sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Saarn, XXX.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir den Plan zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Gleichwohl wird voraussichtlich eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks Flurstück XXX die Folge sein. Bisher wäre eine Bebauung des Grundstücks gemäß §34 BauGB möglich gewesen, was, so der Bebauungsplan wie vorgeschlagen beschlossen wird, nicht mehr der Fall sein wird. Der Grundstückswert als Grünland wird entsprechend geringer bewertet werden.</p> <p>Das wäre für uns unter folgenden Voraussetzung akzeptabel: Die oberhalb am Hang liegenden Grundstücke zeichnen sich aktuelle</p>		<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Das städtebauliche Ziel – die Freihaltung des Innenbereichs und der zusammenhängenden Grünflächen bei gleichzeitiger Sicherung des Gebäudebestands – wird über die Festsetzung von überbaubaren Flächen erreicht. Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten.</p> <p>Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.</p> <p>Gebäudehöhen werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Als einfacher Bebauungsplan regelt dieser im konkreten Fall im Wesentlichen die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch die</p>	

besonders durch die freie Weitsicht ins Ruhrtal aus. Dies sollte auch zukünftig durch eine Begrenzung der Bauhöhen im Planungsbereich sichergestellt sein. In Bezug auf unser Grundstück müsste dafür sichergestellt werden, dass die Bebauungshöhe der in der Stichstraße der Alten Straße liegenden Nachbargrundstücke zu unserem Grundstück, insbesondere Flur XXX, Flurstück XXX und Flur XXX, Flurstück XXX auf das aktuelle Niveau festgeschrieben wird. Durch die starken Höhenunterschiede im Gelände ist uns unklar, ob die aktuelle Bebauung hier als ein- oder zweigeschossig angesehen wird.

Grundsätzlich sollte für den Planungsbereich (ausgenommen ggfs. des an die Saarner Str. angrenzenden Bereiches) eine maximale Bebauungshöhe von zwei Vollgeschossen festgeschrieben werden. Eine höhere Bebauung sollte ausgeschlossen werden, da es hierdurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der freien Sicht für die oberhalb am Hang gelegenen Häuser kommen würde. Für die Aufnahme dieser Vorgaben in den Bebauungsplan wären wir Ihnen dankbar. Falls Sie weitere Erläuterungen benötigen, Unklarheiten bestehen oder Sie sich vor Ort selbst ein Bild der Situation machen möchten, stehen wir gerne bereit.

Art und das Maß der Nutzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Vor diesem Hintergrund wurde die Festsetzung der Gebäudehöhen aus planerischer Sicht als nicht erforderlich gesehen.

Im städtischen Kontext ist stets damit zu rechnen, dass Flächen langfristig einer Neubebauung zugeführt werden und sich damit auch für die Bestandsbebauung Änderungen ergeben. Das Abstandflächenrecht der Landesbauordnung stellt in diesem Zuge eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. Die landesrechtlichen Abstandsvorschriften tragen dafür Sorge, dass sich Beeinträchtigungen im Rahmen dessen halten, was sozial verträglich und den durch mögliche Baumaßnahmen mittelbar betroffenen Nachbarn zumutbar ist. Es ist zunächst davon auszugehen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen eine insgesamt ausreichende Belichtung der Gebäude gewährleistet werden kann. Ein Anspruch auf den Erhalt bestehender Sichtachsen ergibt sich daraus nicht.

3

29. JULI 2021
AMT 01

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den 29.07.2021

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan
„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir gegen den o. g. Bebauungsplan Widerspruch ein.

Begründung

Auf der Belegenheit [REDACTED] wird die [REDACTED] betrieben. Der Betrieb soll dauerhaft am bisherigen Standort fortgeführt werden. Die Belegenheit befindet sich im Eigentum der Unterzeichner.

Laut den Textziffern 3.2 und 4.1 des Darlegungstextes des Bebauungsplanes soll die o. g. Belegenheit in ein reines Wohngebiet integriert werden. Dies widerspricht der dauerhaften Aufrechterhaltung des Tischlerbetriebs.

Der Bebauungsplan ist somit mit dem zukünftigen dauerhaften Erhalt des operativen Betriebes nicht vereinbar. Darüber hinaus schließen wir uns der Stellungnahme der Handwerkskammer, die Ihnen ebenfalls vorliegt, an.

Genehmigungen für den Betrieb am o. g. Standort liegen vor.

Mit freundlichen Grüßen

3

Einwand erhebende Person:	3	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Der Stellungnahme wurde gefolgt.	
<p>Hiermit legen wir gegen den o. g. Bebauungsplan Widerspruch ein.</p> <p>Begründung</p> <p>Auf der Belegenheit XXX wird die XXX betrieben. Der Betrieb soll dauerhaft am bisherigen Standort fortgeführt werden.</p> <p>Die Belegenheit befindet sich im Eigentum der Unterzeichner.</p> <p>Laut den Textziffern 3.2 und 4.1 des Darlegungstextes des Bebauungsplanes soll die o. g. Belegenheit in ein reines Wohngebiet integriert werden. Dies widerspricht der dauerhaften Aufrechterhaltung des XXX-betriebs.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit mit dem zukünftigen dauerhaften Erhalt des operativen Betriebes nicht vereinbar. Darüber hinaus schließen wir uns der Stellungnahme der Handwerkskammer, die Ihnen ebenfalls vorliegt, an.</p> <p>Genehmigungen für den Betrieb am o. g. Standort liegen vor.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten.</p> <p>Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist. Die Belange der bestehenden Betriebe wurden somit berücksichtigt.</p>		

4

**Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Herrn Achim Urbanski
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr**

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Abteilung
Telefon
Telefax
E-Mail

Datum

29.07.2021

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Y 15 „Bremer Straße / Alte Straße“
Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Urbanski,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) vor. In der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes liegt unser Betrieb [REDACTED] an der Düsseldorfer Straße [REDACTED] in Mülheim.

Die Belange unseres Betriebes sind daher durch die Planung berührt.

Mit der vorliegenden Planung würde in Nachbarschaft zu unserem Betrieb ein reines Wohngebiet entstehen, dessen Bewohner sich künftig auf die Immissionsrichtwerte mit dem höchstmöglichen Schutzniveau berufen könnten. In diesem Zusammenhang befürchten wir, dass sich für unseren Betrieb durch die Planung neue Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben könnten.

Anhand der bisher vorliegenden Planunterlagen ist nicht auszuschließen, dass von Seiten unseres Betriebes Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden könnten, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen und den Standort unseres Betriebes zu sichern. Da wir in der Vergangenheit bereits mit Nachbarschaftskonflikten aufgrund von Immissionen konfrontiert waren, die u.a. zu einem aufwändigen Umstellen unserer Anlieferungen als Vertragshändler geführt haben, möchten wir eine weitere Beeinträchtigung unserer Betriebstätigkeit unbedingt verhindern.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Die Planungsziele ließen sich auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich u.U. notwendige Auflagen oder Einschränkungen unseres Betriebsstandortes durch die Überplanung und durch die Planung herbeigeführten neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, in dem wir uns auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verzichtet werden kann. Sollte unser Betrieb im Rahmen der Planung noch nicht berücksichtigt worden sein, bitte ich dies entsprechend der obigen Ausführungen nachzuholen, um unseren Betrieb nicht in seiner derzeitigen und perspektivischen Entwicklung einzuschränken.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

4

Einwand erhebende Person:	4	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten.</p> <p>Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) vor. In der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes liegt unser Betrieb XXX an der XXX in Mülheim. Die Belange unseres Betriebes sind daher durch die Planung berührt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung würde in Nachbarschaft zu unserem Betrieb ein reines Wohngebiet entstehen, dessen Bewohner sich künftig auf die Immissionsrichtwerte mit dem höchstmöglichen Schutzniveau berufen könnten. In diesem Zusammenhang befürchten wir, dass sich für unseren Betrieb durch die Planung neue Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben könnten.</p> <p>Anhand der bisher vorliegenden Planunterlagen ist nicht auszuschließen, dass von Seiten unseres Betriebes Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden könnten, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen und den Standort unseres Betriebes zu sichern. Da wir in der Vergangenheit bereits mit Nachbarschaftskonflikten aufgrund von Immissionen konfrontiert waren, die u.a. zu einem aufwändigen Umstellen unserer Anlieferungen als Vertrags-</p>		<p>Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist.</p>	

händler geführt haben, möchten wir eine weitere Beeinträchtigung unserer Betriebstätigkeit unbedingt verhindern.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Die Planungsziele ließen sich auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich u.U. notwendige Auflagen oder Einschränkungen unseres Betriebsstandortes durch die Überplanung und durch die Planung herbeigeführten neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, in dem wir uns auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verzichtet werden kann.

Sollte unser Betrieb im Rahmen der Planung noch nicht berücksichtigt worden sein, bitte ich dies entsprechend der obigen Ausführungen nachzuholen, um unseren Betrieb nicht in seiner derzeitigen und perspektivischen Entwicklung einzuschränken.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten.

Durch die geänderte Planungskonzeption und die Umstellung auf einen einfachen Bebauungsplan werden die Belange der bestehenden Betriebe berücksichtigt.

Urbanski, Achim

Von: Stimming, Isabel
Gesendet: Dienstag, 3. August 2021 11:49
An: Urbanski, Achim; Schulte Tockhaus, Simone
Cc: Lemser, Stefanie; Tuschen, Dagmar
Betreff: WG: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Hallo ihr zwei,

hier ist noch eine Anregung zum Y 15. Bitte mit aufnehmen.

Viele Grüße
Isabel

--
Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6102 Fax: (02 08) 455-58-6102
E-Mail: Isabel.Stimming@mulheim-ruhr.de
<https://www.mulheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung](#)

Von: Blasius, Melanie <Melanie.Blasius@mulheim-ruhr.de>
Gesendet: Dienstag, 3. August 2021 08:18
An: Stimming, Isabel <Isabel.Stimming@mulheim-ruhr.de>; Lemser, Stefanie <Stefanie.Lemser@mulheim-ruhr.de>
Betreff: WG: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Guten Morgen Zusammen,

z.K. für Euch.

LG Melanie

Von: [REDACTED] 5
Gesendet: Montag, 2. August 2021 13:32
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@mulheim-ruhr.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Sehr geehrte Fr Stimmig, Sehr geehrte Fr. Lemsa,

wir, [REDACTED] 5 sind Besitzer des Grundstücks [REDACTED] 5.1 [REDACTED] Zu unserem Haus gehören folgende Parzellen / Grundstücke:

- [REDACTED]
- [REDACTED] 5.2 [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[Seite]

- ■
Die Besitzer des Grundstücks 753, 761, 762 durften weit in den von Ihnen eingezeichneten Grünstreifen bauen. Wir verstehen und befürworten die Errichtung eines Grünstreifens, wollen aber diesen in der Breite ein wenig reduziert wissen.

Bitte prüfen Sie, ob eine Bebauung der Parzelle ■ bis auf die Höhe der Parzelle ■ ermöglicht werden kann. Ein Grünstreifen würde dann immer noch vorhanden sein

5.3

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

■
5

[Seite]

Einwand erhebende Person:	5	Datum Schreiben:	02.08.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Wir, XXX, sind Besitzer des Grundstücks XXX. Zu unserem Haus gehören folgende Parzellen / Grundstücke: XXX.</p> <p>Die Besitzer des Grundstücks 753, 761, 762 durften weit in den von Ihnen eingezeichneten Grünstreifen bauen. Wir verstehen und befürworten die Errichtung eines Grünstreifens, wollen aber diesen in der Breite ein wenig reduziert wissen.</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob eine Bebauung der Parzelle XXX bis auf die Höhe der Parzelle XXX ermöglicht werden kann. Ein Grünstreifen würde dann immer noch vorhanden sein.</p>		<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Daher kann dem Wunsch nach einer größeren Bautiefe nicht entsprochen werden.</p>	

6

Amt für Stadtplanung und Wirtschafts-
förderung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim

07.02.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße Y15

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum eingeleiteten Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße möchten wir Stellung nehmen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] 6.1 [REDACTED] sowie des Grundstücks [REDACTED] und damit unmittelbar von dem eingeleiteten Bebauungsplan betroffen.

Punkt 1: Vorbildcharakter Neubau

In Ihrem Schreiben vom 06.05.2019 teilten Sie uns mit, dass der Abriss des Einfamilienhauses Bremer Str. 57 (Flurstücke 761,762 und 753) und der Neubau zum einen eines Mehrfamilienhauses im straßennahen Bereich mit drei Wohneinheiten, fünf Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im rückwärtigem Bereich (Garten) mit drei Wohneinheiten, vier Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen mit Datum vom 16.04.2019 genehmigt wurde. Die Außenwände der Tiefgarage samt Brüstung ragen mit 2,485 m im Süden und 2,645 m im Norden über die jetzige Geländeoberfläche hinaus. Gegen das Maß der baulichen Nutzung und die Frage, ob es sich hierbei noch um eine Straßenrandbebauung handelt, haben wir Klage erhoben. Diese Klage wurde am 30.06.2020 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf abgewiesen. Diese Abweisung haben wir hingenommen, genauso aber den Vermerk an unseren Rechtsanwalt und uns, dass wir nun dadurch auch ein Baurecht auf unseren rückwärtigen Flurstücken haben.

Mit der Genehmigung der Nachbarbebauung Bremer Straße 55a-f wurde einer hochgradigen Verdichtung zugestimmt, die auch seitens der Stadt so gewünscht und gewollt war. Die wirtschaftlich maximale Ausnutzung des baulichen Maßes ist gerichtlich geprüft und für in Ordnung befunden worden. Wenn man

eine so weitreichende Bebauung hätte vermeiden wollen, hätte man diese flächenmaximal ausgenutzte Bebauung nicht genehmigt bzw. anschließend sofort einen Riegel davor geschoben.

Punkt 2: Aufstellung des Bebauungsplans Y15

Zu unserem Erstaunen haben wir dann erfahren, dass der Planungsausschuss nicht einmal ein Jahr später in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße - Y15 beschlossen hat. Der Bebauungsplan soll der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet dienen.

Die Skizze im Bebauungsplan enthält nicht die sich zu dem Zeitpunkt schon im Bau befindliche Baumaßnahme auf den Flurstücken 761, 762, 753. Zur Abwägung und Beurteilung der Grünflächen ist es zwingend notwendig, dieses Bau-feld kenntlich zu machen! Die Vorbelastung ist nicht ersichtlich.

Punkt 3: Unser Bauvorhaben

Zwischenzeitlich haben wir, ausgegangen von einem Baurecht auch für unsere Grundstücke, eine Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei einzeln stehenden Einfamilienhäusern auf dem Flurstück [REDACTED] und [REDACTED] mit Erschließung über das Grundstück [REDACTED] **6.2** [REDACTED] eingereicht. Diese Bauvoranfrage wird mit Begründung (Schreiben vom 22.11.2021, AZ 01381-21-02) des laufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Y15 vorerst nicht weiter bearbeitet; es droht durch das potentielle Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ablehnung der Bauvoranfrage für die zwei Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.

Die unteren Flurstücke unseres Hauses wurden vor unserem Erwerb landwirtschaftlich genutzt. Eine große Scheune für Hühner und Maschinen wurde vom alten Eigentümer abgerissen (Flurstück [REDACTED] Hinterland). Heute ist es Gartenland.

6.3

Wir widersprechen mit der Bauvoranfrage zweier wirklich maßvoll dimensionierten Einfamilienhäuser, die zudem einen Garten vorsehen, unseres Erachtens nicht einer behutsamen Nachverdichtung und somit nicht dem Grundgedanken des geplanten Bebauungsplans. Darüber hinaus sieht dieser das Ziel: „Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße“. Dies betrifft in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Gartenland mit einer Gesamtlänge von gut 200 m. Die unbebaute Fläche zwischen der Bebauung [REDACTED] **6.4** [REDACTED] beträgt ca. 95 m. Bei der geplanten Errichtung der Einfamilienhäuser würde auf dem Flurstück [REDACTED] und [REDACTED] ein Bebauungsabstand von jeweils ca. 40 m verbleiben (siehe Anlage).

Darüber hinaus haben wir in unserer Planung die Verkehrssituation sowie den Schallschutz berücksichtigt.

Unmittelbar nach der Genehmigung einer maximal wirtschaftlichen Wertschöpfung auf dem Nachbargrundstück wird für uns für einen Bruchteil der wirtschaft-

lichen Nutzung ein Riegel vorgeschoben. Bitte verzeihen Sie uns die saloppe Ausdrucksweise: „wer A sagt, muss auch B sagen...“.

Bei der im Zielplan genannten Grünfläche handelt es sich nicht um ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet oder einen Wald. Es handelt sich um private Gärten im innerstädtischen Siedlungsbereich.

Dem Ziel „Erhaltung des Charakters eines durchgrüntes Wohngebietes“ entspricht unsere Planung in vollem Umfang ebenso einer „behutsamen und gebietsverträglichen...Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet“.

Punkt 4: Planung der Verdichtung des städtischen Innenraumes

Die Verdichtung im bereits bestehenden städtischen Siedlungsraum über die vorhandene Infrastruktur ist grundsätzlich sinnvoll und ja politisch auch gewollt. Mit dieser Verdichtung wird vermieden, dass neue Baugebiete an der grünen Peripherie erschlossen werden müssen. Diese neu erschlossenen Flächen fehlen dann als Grün- und Versiegelungsflächen.

Diesen Vorrang der Innenentwicklung gemäß §1, Absatz 5 BauGB führen Sie auch im Darlegungstext des besagten Bebauungsplanes an. Hierbei möchten wir auf einige relevante

Punkt 5: Beispiele der Innenentwicklung in Mülheim in und rund um Saarn

Beispiel 1: Nachbarsweg

So gab es beispielsweise eine einheitliche politische Zustimmung des **Bebauungsplanes Nachbarsweg „K18“**. Dort wurde der Errichtung von sechs eingeschossigen Einfamilienhäusern in gehobener Bauweise im Übergangsbereich zur freien Landschaft einheitlich zugestimmt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet am Bühlsbach.

Die damaligen Stellungnahmen waren:

CDU: „...votierte für die Einleitung eines Bebauungsverfahrens. Die Fraktion unterstütze Bebauungspläne zur Innenraumverdichtung. Im vorliegenden Fall handele es sich um ein Gebiet im grünen Innenbereich. Auch sprach sich die Fraktion für die Ausweisung großer Grundstücke aus, um auch hier die bei der Neuaufstellung des FNP ermittelten Bedarfe nutzen zu können“.

SPD: „...stimmte für die Einleitung des Bebauungsplanes. Der Plan setze die Planungen des FNP in verbindliche Bauleitplanung um“.

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: diese votierte ebenfalls für das Bebauungsverfahren. Dabei „handele es sich doch um eine Baulückenschließung in einem geschlossenen Wohnraumgebiet mit Straßenraumbauung“.

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

Darüber hinaus sieht das Teilraumentwicklungskonzept Saarn als einen von dreien Schwerpunkten in der städtebaulichen Rahmenplanung vor:
„Als klassisches Handlungsfeld bietet sich der Zentrumsbereich von Alt-Saarn für weiterführende städtebauliche Planungen an“.
(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

„Außer den gerade in Realisierung befindlichen Flächen... stehen kleinere Flächen im Bereich Saarner Straße/ Alte Straße (Bebauungsplan O33) zur Verfügung“
(Quelle: Auszug aus dem Teilraumentwicklungskonzept Saarn)

Beispiel 2: Mintard

Darüber hinaus möchten wir die ganz aktuelle Sicht des Bauamtes auf die weitere Wohnverdichtung in Mintard zitieren:

„Wohnentwicklung im Innenbereich verhindert Randbebauung...“ Es handelt sich um hier um eine Innenentwicklung, die aus unserer Sicht eigentlich ideal ist... Denn so können weitere Bebauungen von Grünflächen an den Rändern vermieden werden“. Die Genehmigung wurde erteilt, da das Vorhaben „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sei, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist... Es seien entsprechende Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück selbst geplant“.

(Quelle: WAZ, 17.01.2022, Wohnen und Verkehr setzt Mintard unter Druck)

Beispiel 3: Selbeck

Ganz aktuell (WAZ, 07.02.22 Politik stellt Weichen für sieben Villen) wurde eine exclusive Hinterlandbebauung auf einer Wiese zwischen Stooter Str. und Wirtzbach genehmigt. Die Errichtung von sieben großzügigen Einfamilienhäusern erfolge im Einklang mit einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung. Es sei gelungen, die Baufläche `sehr zu reduzieren` „und den Versiegelungsgrad auf diese Weise niedrig zu halten“. Es bestehe deshalb `kein schlechtes Gewissen`, unberührte Fläche anzupacken, „viele Punkte hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit seien umgesetzt“.

Beispiel 4: Holzstraße

Nicht zuletzt sieht der sich in Aufstellung befindliche **Bebauungsplan „Holzstraße/ ehemalige Tennisanlage - Y14“** sogar eine Änderung des Regionales Flächennutzungsplanes vor, um eine wohnbauliche Entwicklung realisieren zu können, die direkt an ein Naturschutzgebiet angrenzt. „Da das Plangebiet im Außenbereich gem. §35 BauGB liegt, soll im gemeinsamen Interesse des Eigentümers und der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.“ Dabei sollen große Bereiche sogar erst noch erschlossen werden. „Im rückwärtigen Bereich der neuen Straßenrandbebauung soll ebenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen... Durch die aufgelockerte und freistehende Anordnung der Gebäude wird

eine exclusive Lage im Grünen geschaffen, kombiniert mit einem geringen Versiegelungsgrad der Flächen.“

Für dieses Plangebiet ergibt sich aus dem Bericht der Klimawirkungsprüfung, dass eine nachhaltige Bodenpolitik keine zentrale Bedeutung für die Lage im Stadtgebiet hat und deswegen eine Innenentwicklung nicht einer Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Im geplanten Bebauungsplan Y15 wird die nachhaltige Bodenpolitik als zentral bewertet. Die Luftlinie der ehemaligen Tennisanlage zu unserem Haus in der [REDACTED] beträgt 580 m! Dort wird eine großflächige Außenentwicklung angrenzend an ein Naturschutzgebiet genehmigt.

Punkt 6: Fazit

Diese nur in Auszügen anhand von vier Beispielen angeführten politischen sowie städtebaulichen Entscheidungen korrespondieren in keiner Weise mit der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Y15.

Die Zielsetzungen und Begründungen in den aufgeführten Beispielen sind hinsichtlich der sich im geplanten Bebauungsplan Y-15 genannten Zielsetzungen und Begründungen nicht stringent und stehen im Widerspruch zueinander und zu der sonst praktizierten Stadtplanung.

Der formulierten Zielsetzung des geplanten B-Plans Y-15 widerspricht es nicht, das Gartenland maßvoll mit zu verdichten. Unsere Bauvoranfrage ist u.E. ein gutes Beispiel hierfür. Es handelt sich um eine ressourcenschonende Planung mit geringer Versiegelungsfläche und hohem Grünflächenanteil.

Die moderate Nachverdichtung im weitläufigen Gartenland bedeutet eine durchgrünte nachhaltige Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenfraß an der Peripherie der Siedlungsflächen.

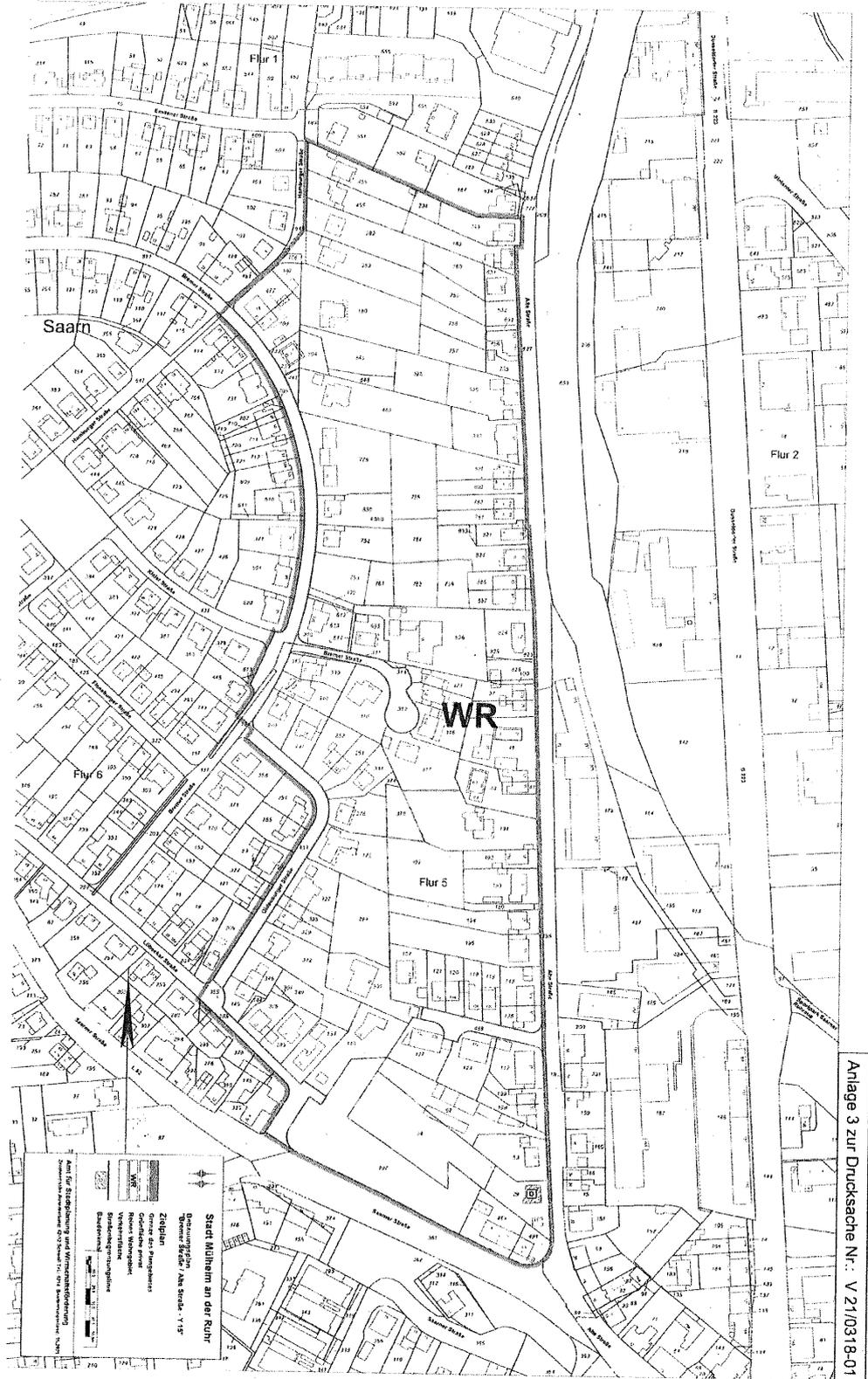
Wir möchten Sie bitten, im Bebauungsplan Y-15 eine maßvolle Nachverdichtung auch im 90m breiten Gartenland zu ermöglichen.

Wir bitten um Stellungnahme.

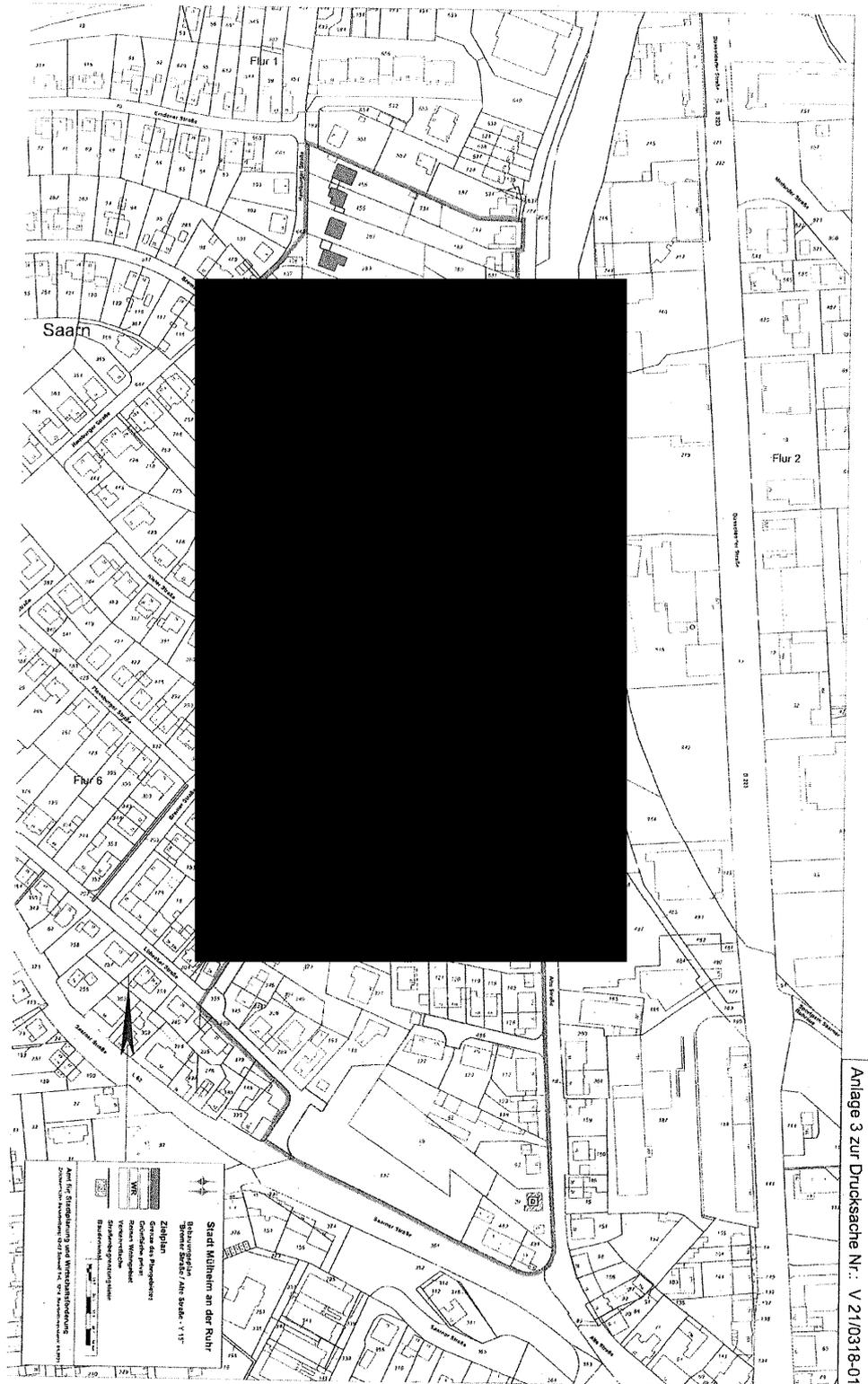
Mit freundlichen Grüßen

6

Anlage: Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Zielplan
Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Umgebung Bremer Str. 55
Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Voranfrage Laue



Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15 - Zielplan



Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15
maßvolle Nachverdichtung

Einwand erhebende Person:	6	Datum Schreiben:	07.02.2022
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Zum eingeleiteten Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße möchten wir Stellung nehmen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks XXX sowie des Grundstücks XXX und damit unmittelbar von dem eingeleiteten Bebauungsplan betroffen.</p> <p>Punkt 1: Vorbildcharakter Neubau</p> <p>In Ihrem Schreiben vom 06.05.2019 teilten Sie uns mit, dass der Abriss des Einfamilienhauses Bremer Str. 57 (Flurstücke 761,762 und 753) und der Neubau zum einen eines Mehrfamilienhauses im straßennahen Bereich mit drei Wohneinheiten, fünf Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im rückwärtigem Bereich (Garten) mit drei Wohneinheiten, vier Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen mit Datum vom 16.04.2019 genehmigt wurde. Die Außenwände der Tiefgarage samt Brüstung ragen mit 2,485 m im Süden und 2,645 m im Norden über die jetzige Geländeoberfläche hinaus. Gegen das Maß der baulichen Nutzung und die Frage, ob es sich hierbei noch um eine Straßenrandbebauung handelt, haben wir Klage erhoben. Diese Klage wurde am 30.06.2020 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf abgewiesen. Diese Abweisung haben wir hingenommen, genauso aber den Vermerk an unseren Rechtsanwalt und uns, dass wir nun dadurch auch ein Baurecht auf unseren rückwärtigen Flurstücken haben.</p> <p>Mit der Genehmigung der Nachbarbebauung Bremer Straße 55a-f</p>		<p>Die Realisierung des angesprochenen Neubaus war der Auslöser für den Planungsauftrag der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die bebauten und die unbebauten Bereiche eindeutig definiert.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die Realisierung von Bauland in</p>	

wurde einer hochgradigen Verdichtung zugestimmt, die auch seitens der Stadt so gewünscht und gewollt war. Die wirtschaftlich maximale Ausnutzung des baulichen Maßes ist gerichtlich geprüft und für in Ordnung befunden worden. Wenn man eine so weitreichende Bebauung hätte vermeiden wollen, hätte man diese flächenmaximal ausgenutzte Bebauung nicht genehmigt bzw. anschließend sofort einen Riegel davor geschoben.

Punkt 2: Aufstellung des Bebauungsplans Y15

Zu unserem Erstaunen haben wir dann erfahren, dass der Planungsausschuss nicht einmal ein Jahr später in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße - Y15 beschlossen hat. Der Bebauungsplan soll der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet dienen.

Die Skizze im Bebauungsplan enthält nicht die sich zu dem Zeitpunkt schon im Bau befindliche Baumaßnahme auf den Flurstücken 761, 762, 753. Zur Abwägung und Beurteilung der Grünflächen ist es zwingend notwendig, dieses Baufeld kenntlich zu machen! Die Vorbelastung ist nicht ersichtlich.

Punkt 3: Unser Bauvorhaben

Zwischenzeitlich haben wir, ausgegangen von einem Baurecht auch für unsere Grundstücke, eine Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei einzeln stehenden Einfamilienhäusern auf dem Flurstück XXX und XXX mit Erschließung über das Grundstück XXX eingereicht. Diese Bauvoranfrage wird mit Begründung (Schreiben vom 22.11.2021, AZ 01381-21-02) des laufenden Aufstellungsverfahrens

diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht weiter ermöglicht werden.

Wie bereits erläutert, war die Realisierung des o.g. Neubaus der Auslöser für den Auftrag aus der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß dem Planungsauftrag ist es das wesentliche Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sowie die Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu erhalten.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde um die Neubauten ergänzt und entsprechende Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt.

Wie bereits angeführt, entsprechen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans der Umsetzung des Planungsauftrags aus der Politik.

Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grund-

des Bebauungsplanes Y15 vorerst nicht weiter bearbeitet; es droht durch das potentielle Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ablehnung der Bauvoranfrage für die zwei Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.

Die unteren Flurstücke unseres Hauses wurden vor unserem Erwerb landwirtschaftlich genutzt. Eine große Scheune für Hühner und Maschinen wurde vom alten Eigentümer abgerissen (Flurstück XXX, Hinterland). Heute ist es Gartenland.

Wir widersprechen mit der Bauvoranfrage zweier wirklich maßvoll dimensionierten Einfamilienhäuser, die zudem einen Garten vorsehen, unseres Erachtens nicht einer behutsamen Nachverdichtung und somit nicht dem Grundgedanken des geplanten Bebauungsplans. Darüber hinaus sieht dieser das Ziel: „Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße“. Dies betrifft in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Gartenland mit einer Gesamtlänge von gut 200 m. Die unbebaute Fläche zwischen der Bebauung Bremer Str. und der Bebauung Alte Str. beträgt ca. 95 m. Bei der geplanten Errichtung der Einfamilienhäuser würde auf dem Flurstück XXX und XXX ein Bebauungsabstand von jeweils ca. 40 m verbleiben (siehe Anlage).

Darüber hinaus haben wir in unserer Planung die Verkehrssituation sowie den Schallschutz berücksichtigt.

Unmittelbar nach der Genehmigung einer maximal wirtschaftlichen Wertschöpfung auf dem Nachbargrundstück wird für uns für einen Bruchteil der wirtschaftlichen Nutzung ein Riegel vorgeschoben. Bitte verzeihen Sie uns die saloppe Ausdrucksweise: „wer A sagt, muss auch B sagen...“.

Bei der im Zielplan genannten Grünfläche handelt es sich nicht um ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet oder einen Wald. Es handelt sich um private Gärten im innerstädtischen Siedlungsbe-

stückerflächen sowie gleichzeitig ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich. Eine weitere Bebauung des bislang weitgehend unversiegelten Innenbereichs würde diesem Ziel widersprechen.

reich.

Dem Ziel „Erhaltung des Charakters eines durchgrünten Wohngebietes“ entspricht unsere Planung in vollem Umfang ebenso einer „behutsamen und gebietsverträglichen... Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet.

Punkt 4: Planung der Verdichtung des städtischen Innenraumes

Die Verdichtung im bereits bestehenden städtischen Siedlungsraum über die vorhandene Infrastruktur ist grundsätzlich sinnvoll und ja politisch auch gewollt. Mit dieser Verdichtung wird vermieden, dass neue Baugebiete an der grünen Peripherie erschlossen werden müssen. Diese neu erschlossenen Flächen fehlen dann als Grün- und Versiegelungsflächen.

Diesen Vorrang der Innenentwicklung gemäß §1, Absatz 5 BauGB führen Sie auch im Darlegungstext des besagten Bebauungsplanes an. Hierbei möchten wir auf einige relevante

Punkt 5: Beispiele der Innenentwicklung in Mülheim in und rund um Saarn

Beispiel 1: Nachbarsweg

So gab es beispielsweise eine einheitliche politische Zustimmung des Bebauungsplanes Nachbarsweg „K18“. Dort wurde der Errichtung von sechs eingeschossigen Einfamilienhäusern in gehobener Bauweise im Übergangsbereich zur freien Landschaft einheitlich zugestimmt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet am Bühlsbach.

Die damaligen Stellungnahmen waren:

CDU: „....votierte für die Einleitung eines Bebauungsverfahrens. Die Fraktion unterstütze Bebauungspläne zur Innenraumverdichtung. Im vorliegenden Fall handele es sich um ein Gebiet im grünen Innenbe-

Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen an vielen Stellen im Stadtgebiet gefördert. Die Entscheidung, wo konkret eine Innenverdichtung stattfinden soll, aber auch, welche Grün- und Freibereiche geschützt werden sollen, obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Die Abwägung der dafür bzw. dagegen sprechenden Argumente wird im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung für den jeweiligen Standort entschieden. Demzufolge fällt die Abwägungsentscheidung an unterschiedlichen Standorten auch unterschiedlich aus.

Da die Planung immer ein dynamischer Prozess ist, können sich die Schwerpunkte aufgrund geänderter politischer Mehrheiten oder anderweitig geänderter Rahmenbedingungen auch kurzzeitig verschieben. Für das Plangebiet wird bislang unverändert das städtebauliche Ziel verfolgt, die bebauten Bereiche eindeutig zu definieren und

reich. Auch sprach sich die Fraktion für die Ausweisung großer Grundstücke aus, um auch hier die bei der Neuaufstellung des FNP ermittelten Bedarfe nutzen zu können".

SPD: „... stimmte für die Einleitung des Bebauungsplanes. Der Plan setze die Planungen des FNP in verbindliche Bauleitplanung um".

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: diese votierte ebenfalls für das Bebauungsplanverfahren. Dabei „handele es sich doch um eine Baulückenschließung in einem geschlossenen Wohnraumgebiet mit Straßenraumbebauung".

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

Darüber hinaus sieht das Teilraumentwicklungskonzept Saarn als einen von dreien Schwerpunkten in der städtebaulichen Rahmenplanung vor:

„Als klassisches Handlungsfeld bietet sich der Zentrumsbereich von Alt-Saarn für weiterführende städtebauliche Planungen an".

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

»Außer den gerade in Realisierung befindlichen Flächen...stehen stehen kleinere Flächen im Bereich Saarner Straße/ Alte Straße (Bebauungsplan 033) zur Verfügung)

(Quelle: Auszug aus dem Teilraumentwicklungskonzept Saarn)

Beispiel 2: Mintard

Darüber hinaus möchten wir die ganz aktuelle Sicht des Bauamtes auf die weitere Wohnverdichtung in Mintard zitieren:

„Wohnentwicklung im Innenbereich verhindert Randbebauung ... Es handelt sich um hier um eine Innenentwicklung, die aus unserer Sicht eigentlich ideal ist...Denn so können weitere Bebauungen von

gleichzeitig die Grün- und Freibereiche zu erhalten.

Grünflächen an den Rändern vermieden werden". Die Genehmigung wurde erteilt, da das Vorhaben „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sei, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...Es seien entsprechende Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück selbst geplant“.

(Quelle: WAZ, 17.01.2022, Wohnen und Verkehr setzt Mintard unter Druck)

Beispiel 3: Selbeck

Ganz aktuell (WAZ, 07.02.22 Politik stellt Weichen für sieben Villen) wurde eine exclusive Hinterlandbebauung auf einer Wiese zwischen Stooter Str. und Wirtzbach genehmigt. Die Errichtung von sieben großzügigen Einfamilienhäusern erfolge im Einklang mit einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung. Es sei gelungen, die Baufläche 'sehr zu reduzieren „und den Versiegelungsgrad auf diese Weise niedrig zu halten". Es bestehe deshalb 'kein schlechtes Gewissen', unberührte Fläche anzupacken, „viele Punkte hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit seien umgesetzt.

Beispiel 4: Holzstraße

Nicht zuletzt sieht der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Holzstraße/ ehemalige Tennisanlage - Y14" sogar eine Änderung des Regionales Flächennutzungsplanes vor, um eine wohnbauliche Entwicklung realisieren zu können, die direkt an ein Naturschutzgebiet angrenzt. „Da das Plangebiet im Außenbereich gem. §35 BauGB liegt, soll im gemeinsamen Interesse des Eigentümers und der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen" Dabei sollen große Bereiche sogar erst noch erschlossen werden. „Im rückwärtigen Bereich der neuen Straßenrandbebauung soll ebenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen... Durch die aufgelockerte und freistehen-

de Anordnung der Gebäude wird eine exclusive Lage im Grünen geschaffen, kombiniert mit einem geringen Versiegelungsgrad der Flächen."

Für dieses Plangebiet ergibt sich aus dem Bericht der Klimawirkungsprüfung, dass eine nachhaltige Bodenpolitik keine zentrale Bedeutung für die Lage im Stadtgebiet hat und deswegen eine Innenentwicklung nicht einer Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Im geplanten Bebauungsplan Y15 wird die nachhaltige Bodenpolitik als zentral bewertet. Die Luftlinie der ehemaligen Tennisanlage zu unserem Haus in der XXX beträgt 580 m! Dort wird eine großflächige Außenentwicklung angrenzend an ein Naturschutzgebiet genehmigt.

Punkt 6: Fazit

Diese nur in Auszügen anhand von vier Beispielen angeführten politischen sowie städtebaulichen Entscheidungen korrespondieren in keiner Weise mit der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Y15.

Die Zielsetzungen und Begründungen in den aufgeführten Beispielen sind hinsichtlich der sich im geplanten Bebauungsplan Y-15 genannten Zielsetzungen und Begründungen nicht stringent und stehen im Widerspruch zueinander und zu der sonst praktizierten Stadtplanung.

Der formulierten Zielsetzung des geplanten B-Plans Y-15 widerspricht es nicht, das Gartenland maßvoll mit zu verdichten. Unsere Bauvoranfrage ist u.E. ein gutes Beispiel hierfür. Es handelt sich um eine ressourcenschonende Planung mit geringer Versiegelungsfläche und hohem Grünflächenanteil.

Die moderate Nachverdichtung im weitläufigen Gartenland bedeutet eine durchgrünte nachhaltige Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenfraß an der Peripherie der

Wie bereits ausgeführt, obliegt die Entscheidung über die Planungsziele der Planungshoheit der Gemeinde. Die Abwägung für bzw. gegen bestimmte städtebauliche Ziele kann an unterschiedlichen Standorten unterschiedlich ausfallen.

Siedlungsflächen.

Wir möchten Sie bitten, im Bebauungsplan Y-15 eine maßvolle Nachverdichtung auch im 90m breiten Gartenland zu ermöglichen.

Wir bitten um Stellungnahme.

Wie bereits dargelegt, stünde die Realisierung von Bauland in den rückwärtigen Gartenbereichen der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Aus diesem Grund kann dem Wunsch nach einer Nachverdichtung im Innenbereich nicht nachgekommen werden.

Bebauungsplan

„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Behörde/ TöB:	Amt 70.2	Datum Schreiben:	02.08.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Den Inhalten der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.	
<p>Grundlage der Stellungnahme ist der Darlegungstext zum Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße - Y 15“ einschließlich Zielplan, Stand Mai 2021. Ziel der Planung ist der Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße, die Sicherung vorhandener Straßenrandbebauung und Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße. Konkrete Festsetzungen sind noch nicht getroffen, insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sowie zu gestalterischen Aspekten sollen im Laufe des Verfahrens entwickelt werden.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p>			
<p>Natur und Landschaft/ Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Planung sieht im Bereich der Saarner Straße auf dem Flurstück 197 eine neue Straßenrandbebauung vor. Das Grundstück liegt seit dem Bau der heutigen Saarner Straße in den 80er Jahren brach. Auf der Fläche hat sich ein Bewuchs mit einzelnen älteren Bäumen und Brombeergebüschen mit Bedeutung für zahlreiche (Vogel-)Arten etabliert. Eine durchgängige Zeilenbebauung entlang der Saarner Straße ist hier zu vermeiden, zwischen den Grünflächen im Plangebiet und den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schengerholzbach und Saarnberg sollte in jedem Falle ein Biotop- und Freiflächenverbund gewahrt bleiben. Dieser Verbund wäre bei einer aktuell zulässigen Punktbebauung (B-Plan O 9a) möglich, in</p>		<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Das Flurstück 197 im südlichen Bereich befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben.</p>	

dem Bebauungsplan Y 15 ist das explizite Sichern einer verbindenden Grünfläche vorzuziehen.

Die vorgesehene Sicherung der Grünfläche westlich Alte Straße wird begrüßt. In zweiter Reihe hinter Bremer Straße 57 wird innerhalb dieser vorgesehenen Grünfläche aktuell gebaut.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a), b) und g) als Grundlage für den Umweltbericht und die städtebauliche Abwägung aufzuarbeiten. Er hat die vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren. Potenziell bedeutende Biotopstrukturen sowie eine Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten sind herauszuarbeiten und einschließlich konkreter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insbesondere bezogen auf das Flurstück 197 in das weitere Verfahren einzubringen. Des Weiteren sind neben der Bestanderhebung Zulässigkeiten nach § 34 BauGB zu betrachten und mögliche weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu benennen und zu bilanzieren. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Darüber hinaus ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MKULNV 06.06.2016) und der "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Ver-

Die mittlerweile fertiggestellte Bebauung hinter der Bremer Straße 57 wurde in die Planurkunde übernommen und dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft als einfacher Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen. Auf die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung konnte in Abstimmung mit dem Fachamt verzichtet werden.

Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde als textliche Festsetzung und in die Begründung mit Umweltbericht in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der Baumschutzsatzung erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

braucherschutz NRW" vom 22.12.2010 entspricht. Auch der allgemeine Artenschutz soll im Artenschutzfachbeitrag oder im Landschaftspflegerischen Begleitplan bearbeitet werden. Hinweise zu recherchierbaren Daten gibt im Vorfeld die Untere Naturschutzbehörde.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der landschaftspflegerischen Begleitplanung einschließlich in den Gutachten benannte Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr" aus dem Jahr 2018 werden die bebauten Bereiche des Plangebiets als Stadtrandklima mit aufgelockerten und durchgrünten Wohnsiedlungen bezeichnet. Die unbebauten Grünflächen im Süden werden durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und sind v.a. durch ihre Verschattungselemente wichtige Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten.

Planungshinweise und Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben den bebauten Bereich des Plangebiets als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete". Die Grünfläche im nördlichen Teil wird dem „Lokal bedeutsamen Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen" zugeordnet, im südlichen Teil dem „Bioklimatischen Ausgleichsraum Wald".

Ziel der Planung ist der Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße, die Sicherung vorhandener Straßenrandbebauung und Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße.

Die Informationen zum Klima sowie die Planungshinweise wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

<p>In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung und wird begrüßt. Die Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße (Flurstück 197) wird aufgrund des bereits vorhandenen Wärmeinseleffektes im direkten Umfeld des Flurstücks nicht empfohlen, die Vernetzung mit den nördlichen Grünstrukturen sollte erhalten bleiben.</p>	<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Das Flurstück 197 im südlichen Bereich befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben.</p>
<p>Lufthygiene</p> <p>Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr, weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009) und die aktuelle Luftschadstoffmodellierung (2018), keine kritischen Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂ kritisch >37 µg/m³) und Feinstaub (PM₁₀ kritisch >29 µg/m³) auf. Der berechnete Abschnitt an der Saarner Straße liegt aktuell bei 32 µg/m³ NO₂ und 20 µg/m³ PM₁₀.</p> <p>Eine Erhöhung der Luftschadstoffe kann bei Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Informationen zur Lufthygiene wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>Lärmschutz</p> <p>Zum Lärmschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Unter 2. 4 heißt es: <i>„Sonstige im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt“.</i></p> <p>Das Plangebiet war in die Untersuchungen zur Bereichsplanung Düs-</p>	<p>Die Informationen zum Lärmschutz wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p>

seldorfer Straße / Kassenberg einbezogen. Hierzu liegen zwei abschließende Gutachten vor, die es zu berücksichtigen gilt:

- *büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft MbH & Co. KG: Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr, Stand: September 2018.*
- *büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG: Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr, Stand: Januar 2020.*

Ziel der mit dem o. g. Bebauungsplan eingeleiteten Planung ist u. a.:

- planungsrechtliche Sicherung einer Straßenrandbebauung parallel der Saarner Straße durch Festsetzung einer angemessen dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche zur Gewährleistung einer behutsamen Nachverdichtung.

Aus Sicht des Lärmschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Einleitung des o. g. Bebauungsplanes bzw. des vorweg genannten Zieles. Im Rahmen der Bereichsplanung Düsseldorfer Straße ist die Fläche unter den Entwicklungspotentialen wie folgt berücksichtigt worden: *„Nr. 9. Saarner Str, 8-Plan 0 9a: Es sind Wohnbauflächen mit rund 40 Wohneinheiten berücksichtigt. Es ist kein unmittelbarer Anschluss an die 8223 vorgesehen“.*

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg als Maßnahme B5 eine Geschwindigkeitsreduzierung nachts (in der Zeit von 22 bis 06 Uhr) von Tempo 50 auf Tempo 40 km/h für hochbelastete Bereiche u. a. im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/ Saarner Straße (Alte Str.) empfohlen hat.

Straßenverkehrslärm: Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von Alte Straße/Saarner Straße (L62), Düsseldorfer Straße (B223)

Die Umsetzung der genannten Geschwindigkeitsreduzierung kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden; die Entscheidung darüber liegt bei den politischen Gremien.

Die Informationen zum Straßenverkehrslärm wurden in der Begrün-

sowie Heuberg und den unmittelbar angrenzenden als Tempo-30-Zone/Anliegerstraße deklarierten Abschnitten von Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Alte Straße vorbelastet. Im Rahmen der Kartierungen zur III-Phase der EU-Umgebungslärmkartierung (2016) wurde für die betreffenden Abschnitte der B223 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von rd. 17.000 Kfz/d ausgegangen und für die L62 von rd. 16.000 Kfz/d. Für den Heuweg ist von ca. 1.400 Kfz/d auszugehen und der Abschnitt der Lübecker Straße mit rd. 400 Kfz/d angesetzt worden. Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau.

Die Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie zeigen, dass der Einfluss des städtischen Vorbehaltsnetzes mit Ausnahme der an die L62 angrenzenden und dadurch lärmtechnisch hochbelasteten Bereiche an der Südgrenze des Plangebietes ansonsten unterhalb der Kartierungsgrenze für den Tag-Abend-Nachtpegel L_{DEN} von 55 dB(A) liegt. Die Belastung der bestehenden Bebauung im Bereich Alte Straße liegt abhängig von der unterschiedlichen Abschirmungssituation durch die gewerbliche Bebauung entlang der deutlich tiefergelegenen Düsseldorfer Straße nach den im Rahmen der Kartierung ermittelten Daten im Bereich von etwa L_{DEN} von 50 bis 55 dB(A). Für den Nachtpegel L_{Night} liegen diese dort im Bereich von 42 bis 47 dB(A). Dies erlaubt die Einschätzung, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts in diesen Bereich ebenfalls überschritten werden. In die Betrachtung im Rahmen der Lärmkartierung nicht einbezogen sind mangels belastbarer Verkehrsdaten die als Tempo-30-Zone bzw. Anliegerstraßen zu zählenden Abschnitte. Für die Anliegerstraßen ist allgemein von Verkehrsbelastungen < 500 Kfz/d auszugehen.

dung mit Umweltbericht ergänzt.

Im weiteren Verfahren ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Als Verkehrszahlen sind hier soweit vorliegend Prognosezahlen aus der Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/Kassenberg heranzuziehen. Für nicht abgedeckte Straßenabschnitte des Vorbehaltsnetzes sowie für die Anliegerstraßen sind Verkehrszählungen erforderlich. Für den verkehrsberuhigten Bereich der Alte Straße ist im Rahmen noch durchzuführender Berechnungen zu berücksichtigen, dass dort Pflaster liegt. Für Verkehre auf diesem Abschnitt sind Zuschläge entsprechend der RLS 19 zu berücksichtigen. Im Fazit werden mit Ausnahme der genannten hochbelasteten Bereiche entlang der L62 aber keine erhöhten bautechnischen Anforderungen an den passiven Schallschutz erwartet.

Fluglärm: Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von <35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung möglicher Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen

Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Der besonders lärmvorbelastete südliche Bereich befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben. Infolgedessen konnte in Absprache mit dem Fachamt auf die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet werden.

Der Hinweis zum Fluglärm wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

<p>Beschwerden vor.</p>	
<p>Untere Immissionsschutzbehörde/ Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Aufgrund der derzeitigen personellen Situation bei der Unteren Immissionsschutzbehörde/ Unteren Abfallwirtschaftsbehörde kann die Stellungnahme erst bis zum 13.08.20201 abgegeben werden. Deshalb werden vorsorglich Bedenken angemeldet.</p> <p><i>Diese Stellungnahme wurde am 17.12.2021 nachgereicht:</i></p> <p>Im vorliegenden Fall wird eine gutachterliche Untersuchung der Lärmvorbelastung im Plangebiet (Auswirkungen des östlich liegenden Gewerbegebietes) empfohlen. Im Plangebiet ist ein Wohngebiet vorhanden, welches vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Gebrauch macht. Gegebenenfalls ist das Plangebiet als lärmvorbelastet auszuweisen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ferner eine Schreinerei. Sofern die Überplanung der bestehenden Schreinerei zu Widersprüchen führt, empfehle ich, für das Grundstück der Schreinerei eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorzunehmen. Dieses korrespondiert mit der Festsetzung einer Lärmvorbelastung für die Umgebung. Für diesen Fall gilt das Verschlechterungsverbot. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist zu klären, wie hoch die Immissionsbelastung für die Nachbarschaft ausfällt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Der Betreiber der Schreinerei ist über die Planung zu informieren, mit dem Hinweis, dass zukünftige Betriebserweiterungen / gewerbliche Nutzungsänderungen nicht mehr möglich sind.</p>	<p>Die Belange der bestehenden Betriebe wurden berücksichtigt. Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Somit ist § 34 BauGB bei neuen Baugenehmigungen in diesem Punkt maßgeblich und die damit verbundenen Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist. Auf eine gutachterliche Untersuchung der vorhandenen Lärmsituation wurde daher in Absprache mit dem Fachamt verzichtet.</p>

Untere Wasserbehörde

Zu den einzelnen wasserrechtlichen Belangen wird wie folgt Stellung genommen:

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des folgenden Grundwasserkörpers:

- 276_04 Ruhrkarbon/West, Südbereich

Im Rahmen des 3. Bewirtschaftungsplans NRW wurden Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2013 bis 2018 durchgeführt (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand mit guter Prognose bis 2027.

Der chemische Zustand beider Grundwasserkörper wird aktuell mit gut bewertet. Lt. Landesprognosen wird sich der Zustand bis 2027 voraussichtlich nicht verschlechtern und das Bewirtschaftungsziel weiterhin erreichen.

Die Grundwasserkörper gehören nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern und auch nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung (DüV).

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Norden verläuft der Heubach und im Süden und Osten der Schengerholzbach. Das Plangebiet gehört zum Flussgebiet Rhein NRW, Teileinzugsgebiet Ruhr, verdichtetes Einzugsgebiet Schengerholzbach.

Entwässerung in Gewässer/Versickerung ins Grundwasser:

Die Entwässerung erfolgt lt. Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der

Die Informationen zum Grundwasser wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, entfällt eine diesbezügliche Stellungnahme.

Die Informationen zum Entwässerung wurden in der Begründung mit

Stadt Mülheim an der Ruhr im Gebiet 6 als Mischsystem.

Die Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW (BK50, 1:50.000) weist auf Böden vom Typ Braunerde und Pseudogley-Braunerde hin mit den Hauptbodenarten Sand sowie Lehm-Schluff. Die Versickerungsmöglichkeiten im 2-Meter-Raum werden mit bedingt geeignet bis ungeeignet angegeben. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen und sollte im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht werden.

Gemäß § 44 (1) LWG in Verbindung mit § 55 WHG (2) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im näheren Umkreis von Bremer Straße/Alte Straße sind zahlreiche Einleitungen von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Rigolen- und Schachtanlagen genehmigt worden.

Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Hochwassergefahren

Für das Plangebiet gibt es keine Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikokarten. Eine Hochwassergefährdung, die von einem Gewässer ausgeht ist nicht vorhanden.

Umweltbericht ergänzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind.

Im Plangebiet sind mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt, aufgrund der bisher bekannten geologischen Untergründe kann eine Versickerung im Einzelfall schwierig bis unmöglich sein. Daher erfolgte eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit.

Da die genannten Gebiete nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind, entfällt eine diesbezügliche Stellungnahme.

Einflussnahme auf Grundwasserhaushalt

Der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt durch Versiegelung, tiefe Gründungen u. ä. kann zum gegenwärtigen Planungsstadium nicht beurteilt werden, dazu sind Detailuntersuchungen z. B. im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Mittlerer Grundwasserstand:

Für das Plangebiet liegen nur veraltete Landesdaten vor (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach bewegt sich der Grundwasserflurabstand zwischen 6,28 m und 5,50 m bzw. 64,9 mNHN und 33 mNHN. Hierzu sind neue Untersuchungen erforderlich.

Diese ergänzende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde am 30.01.2023 nachgereicht:

Solange festgelegt wird,

- dass im Bauantragsverfahren gegenüber der Wasserbehörde nachzuweisen ist, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird und,
- dass bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind,

ist hier kein gesondertes Bodengutachten mehr erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Textliche wurde festgesetzt, dass für Bauvorhaben im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen ist, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird. Unter dieser Voraussetzung konnte auf die Durchführung von Baugrunduntersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden (s. auch untenstehende Stellungnahme vom 30.01.2023).

Die allgemeinen Informationen zum mittleren Grundwasserabstand wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde inhaltlich in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht übernommen.

<p>Entwässerung</p> <p>Gegen den Darlegungstext zum Bebauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15" bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die heutige Grünfläche auf dem Flurstück 197 entlang der Saarner Straße (zwischen Lübecker Straße und Alte Straße) weist eine muldenförmige Topografie auf. Im Hinblick auf klimabedingt zunehmende Starkregenereignisse und das starke Gefälle der angrenzenden Straßen Lübecker Straße, Saarner Straße und Saarnberg eignet sich diese Fläche sehr gut als Überflutungsfläche im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung. Unter diesem Aspekt wäre der Erhalt dieser Fläche als Grünfläche entgegen des Zielplans erstrebenswert.</p>	<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Das genannte Flurstück 197 befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben. Eine Umwidmung der Fläche als Retentionsfläche kann daher nicht durch dieses Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p>
<p>Wasserrahmenrichtlinie</p> <p>Im Planungsgebiet „Bremer Straße / Alte Straße - Y15" befinden sich umfangreiche, ortsbildprägende Grünflächen.</p> <p>Durch den Schutz der aus Einzel- und Doppelhaus bestehenden, charakteristischen Bebauung sowie der Sicherung der Grünflächen durch den Bebauungsplan soll einer befürchteten Verdichtung der Siedlungsflächen entgegengewirkt werden.</p> <p>Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Somit gibt es keinen Handlungsbedarf im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie und zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Da keine Bedenken bestehen, ist keine Stellungnahme erforderlich.</p>
<p>Hochwasser- und Trinkwasserschutz</p> <p>Es besteht keine Flusshochwassergefahr und das Gebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Positiv ist die geringe Neuversiegelung, da dadurch das Niederschlagswasser weiterhin ohne große Neueinschränkung ablaufen kann.</p>	<p>Da keine Bedenken bestehen, ist keine Stellungnahme erforderlich.</p>

Untere Bodenschutzbehörde

Aufgrund der derzeitigen personellen Situation bei der Unteren Bodenschutzbehörde kann die Stellungnahme erst später abgegeben werden.

Diese Stellungnahme wurde am 02.09.2021 nachgereicht:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Bremer Straße /Alte Straße - Y 15 beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben

Für das Plangebiet liegen folgende Einträge im Altlastenkataster vor.

Altstandorte:

- E6 - 0017 Alte Straße 33: Folgende Nutzung sind eingetragen. 1913 als Lederfabrik, 1936 1955 Baubeschläge, 1954 Metall- und Schrotthandlung, 1993 Kfz - Werkstatt

Das Grundstück wurde bereits im Rahmen des B-Plan O 33b beurteilt. Grundlage ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2000 (Gutachten 1089). Hierbei wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK - haltige Schlacken festgestellt. Die Fläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen zu kennzeichnen (siehe Lageplan für E6-0017). Es wird aber davon ausgegangen, dass die Schlacke im Rahmen einer zukünftigen Nutzung entfernt wird. Dies ist öffentlich-rechtlich zu sichern oder kann z.B. in einem Durchführungsvertrag gewährleistet werden, so dass sichergestellt ist, dass eine gefahrlose Nutzung möglich wird.

- E6 - 0128 Flak- und Geschützstellung.

Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf diese Nutzung kein Altlasten-

Die Altlastenkennzeichnung wurde in den Bebauungsplan sowohl zeichnerisch in die Urkunde als auch textlich unter „III. Kennzeichnungen“ aufgenommen. Die kompletten Informationen zu dieser Fläche wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

Die Informationen zu dieser Fläche wurden in der Begründung mit

tenverdacht. Aufgrund der Ergebnisse einer Nutzungsrecherche von Plan Zentrum Umwelt ist es sehr wahrscheinlich, dass Munitionsreste nach Beendigung des Krieges abgeräumt wurden.

Eine Beurteilung der Gefahren durch Kampfmittel kann hingegen nur vom KBD vorgenommen werden.

Altablagerungen:

- E6 - A 1.008 Altablagerung 1962

Es handelt sich um eine kleinräumige Ablagerung aus dem Jahre 1962. Bodenuntersuchungen ergeben keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen zum Grundstück Alte Str. 33 sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet gewährleistet.

Die Böden im Plangebiet sind nur wenig für eine Versickerung geeignet. Im Hinblick auf § 51 a Landeswassergesetz empfiehlt der Unterzeichner die Grundstückseigentümer von einer Pflicht zur Versickerung zu befreien.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des B-Plans schutzwürdige Böden betroffen sind.

Umweltbericht ergänzt.

Zur Kampfmittelbeseitigung wurde unter „IV. Hinweise“ eine entsprechende textliche Passage im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Informationen zu dieser Fläche wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Da im Plangebiet mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt sind, wird kein allgemeiner Verzicht von der Versickerungspflicht ausgesprochen. Es erfolgte jedoch eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit.

<p>Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</p> <p>Abfallrechtlich und straßenreinigungsrechtlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>Vorhandene Wertstoffsammelstellen sind zu erhalten. Der Platz für die Andienung mit den Leerungsfahrzeugen der MEG und Remondis muss gewährleistet bleiben.</p>	<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Im aktuellen Geltungsbereich befindet sich keine Wertstoffsammelstelle.</p>
--	---

Behörde/ TöB:	Industrie- und Handelskammer	Datum Schreiben:	30.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Der Stellungnahme wurde gefolgt.	
<p>Nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses ist das übergeordnete Planungsziel der Sicherung von Grünflächen und der Steuerung der Nachverdichtung zwar nachvollziehbar, das gewählte Mittel jedoch aus unserer Sicht nicht geeignet. Daher haben wir nachfolgende Bedenken:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind in jedem Bauleitplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die spezifischen Belange einzelner Betriebe (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1, Rn 160).</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Mitgliedsunternehmen, die durch die angestrebte Ausweisung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO überplant werden. Grundsätzlich ist die Planung so auszuführen, dass betroffene Unternehmen nicht eingeschränkt werden, sofern diese nicht ohnehin Bestandsschutz genießen und nach § 13 BauNVO zulässig sind.</p>		<p>Die Belange der bestehenden Betriebe wurden berücksichtigt. Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.</p>	

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Gewerbestandort Düsseldorf Straße, der eine Vielzahl von Mitgliedsunternehmen verschiedenster Branchen beheimatet. Darunter befinden sich beispielsweise Unternehmen aus dem Bereich Einzelhandel, Großhandel sowie Kfz-Verkauf und Reparatur. Hier drohen aus unserer Sicht immissionsschutzrechtliche Konflikte durch ein planerisches Heranrücken einer WR-Ausweisung, was zu Einschränkungen der Betriebsabläufe der genannten Unternehmen führen würde.

Darüber hinaus befindet sich am genannten Gewerbestandort mit der Firma Rudolf Clauss GmbH ein SEVESO-III Betrieb zur Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung von Metallen. Auch hier befürchten wir immissionsschutzrechtliche Konflikte, die in ihrer Gesamtheit gutachterlich zu untersuchen und von vornherein auszuschließen sind, um eine Beeinträchtigung betroffener Mitgliedsunternehmen zu vermeiden.

Als milderes Mittel zur Realisierung der angestrebten Planungsziele ist aus unserer Sicht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit entsprechenden Festsetzungen der Grundstücks-, Verkehrs- und Grünflächen geeigneter. So ließen sich immissionsschutzrechtliche Konflikte durch eine WR-Ausweisung vermeiden und der gebotene Schutz aller vorhandenen Nutzungen durch die Orientierung am tatsächlichen Bestand sicherstellen.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist.

Der jetzige Bebauungsplanentwurf erfüllt die Kriterien eines einfachen Bebauungsplans. Die o.g. Konflikte können daher vermieden werden.

Behörde/ TöB:	Handwerkskammer Düsseldorf	Datum Schreiben:	28.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Der Stellungnahme wurde gefolgt.	
<p>Mit Ihrem Schreiben vom 29. Juni 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wie wir den Planunterlagen entnehmen können, zielt die Planung darauf ab, die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer weiteren Bebauung freizuhalten und die Flächen als (weitgehend) zusammenhängendes Grün zu erhalten. Außerdem soll im Plangebiet auch straßenseitig ein Ausschöpfen der noch vorhandenen Flächenpotenziale verhindert werden, so dass der durchgrünte und hochwertige Charakter der vorhandenen Straßenrandbebauung erhalten bleibt. Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend sind mehrere Handwerksbetriebe ansässig, sodass die Belange des Handwerks berührt sind.</p> <p>Derzeit ist die Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Unter Anwendung des § 34 BauGB lassen sich die Planungsziele nach Einschätzung des Plangebers nicht realisieren, so dass laut Planbegründung ein Bebauungsplan im Vollverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Gegebenenfalls erforderliche Gutachten sollen im weiteren Verfahren erstellt werden. Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung</p>			

von reinem Wohngebiet (WR) vor.

Wie bereits dargelegt, befinden sich innerhalb und unmittelbar außerhalb des Plangebietes mehrere Handwerksbetriebe, die wir nach Rücksprache mit den Unternehmern und nach Standortbesichtigung für nicht grundsätzlich wohnverträglich einschätzen. Insbesondere von der Planung berührt sehen wir den Tischlereibetrieb „Mechanische Schreinerei Friedrich Schmeling GmbH“ an der „Alte Straße 67“ in Mülheim, der am Standort baugenehmigt und damit auch behördenbekannt ist. Der Betriebsstandort würde laut vorliegendem Planentwurf mit WR überplant werden. Dies ist für uns schon ohne Einzelfallbetrachtung nicht nachvollziehbar, denn eine Tischlerei kann grundsätzlich weder als „nicht störend“ gem. § 4 Abs. 1 BauNVO und noch weniger als „nicht störender Handwerksbetrieb zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets“ gem. § 3 Abs. 3 BauNVO typisiert werden. Zwar ist durch die vorhandene Baugenehmigung von Bestandsschutz für die genehmigten baulichen Anlagen und die Tätigkeiten auszugehen. Dennoch ergäben sich hierdurch neue Anforderungen an den Immissionsschutz.

Neben der Tischlerei befinden sich an der Düsseldorfer Straße noch weitere Handwerksbetriebe mit gewerblichen Emissionen in unmittelbarer Nachbarschaft – u.a. aus den Gewerken Kfz, Maler und Lackierer, Stuckateur. Immissionsschutzkonflikte können unseres Erachtens auch diesseitig nicht ausgeschlossen werden. In den vorliegenden Planunterlagen werden aber weder die o.g. Überplanung der Tischlerei noch potenzielle Immissionsschutzkonflikte thematisiert. Daher sehen wir die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6, Nr. 8 a BauGB nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Handwerkskammer Düsseldorf fordert daher, diese Belange zu

Die Belange der bestehenden Betriebe wurden berücksichtigt. Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist.

berücksichtigen und die genehmigten Gewerbebetriebe in ihrer derzeitigen und perspektivischen Entwicklung nicht einzuschränken. Wir empfehlen dazu frühzeitig Kontakt zu allen Betrieben im Wirkungsbereich aufzunehmen, um relevante Emissionsquellen sachgerecht zu erheben.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Unseres Erachtens ließen sich die Planungsziele durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich die Gefährdung von Betriebsstandorten durch Überplanung und durch die Planung herbeigeführte neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, als sich die Betriebe auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verzichtet werden kann.

Sollte im weiteren Verfahren an der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans sowie der Ausweisung eines WR oder WA festgehalten werden, sind für uns aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe zwingend Immissionsgutachten zu Schall und Geruch zu erstellen, die ein verträgliches Miteinander nachweisen.

Der jetzige Bebauungsplanentwurf erfüllt die Kriterien eines einfachen Bebauungsplans. Bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben sind daher die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und im Übrigen die Regelungen gemäß § 34 BauGB anzuwenden. Eine Gefährdung von Betriebsstandorten ist durch die jetzt getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Da die Planung sich auf einen einfachen Bebauungsplan beschränkt, war die Erarbeitung der genannten Gutachten nicht erforderlich.

Behörde/ TöB:	Geologischer Dienst NRW	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p>Erdbebengefährdung</p> <p>Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.</p> <p>Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Saarn: 0 / T <p><u>Bemerkung:</u> DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abge-</p>		<p>Die Hinweise zur Erdbebengefährdung, zum Baugrund und zum Schutzgut Boden wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Änderungen der Planung resultierten daraus nicht.</p>	

deckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Baugrund

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Für das weitere Verfahren weise ich auf Folgendes hin.

In den mir vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Plangebietes Bereiche ausgewiesen, in denen möglicherweise tagesnaher Bergbau stattgefunden hat.

Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen empfehle ich, soweit noch nicht geschehen, eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutzgut Boden

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 — WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit — naturnahe und naturferne Böden.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Düsseldorf	Datum Schreiben:	27.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -</p>		<p>Der Anregung wurde gefolgt und die drei genannten Fachdienststellen im Verfahren beteiligt. Von dort geäußerte Hinweise wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.</p>	

falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen folgende Stellungnahmen:

Luftreinhaltung

„Mit dem Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße - Y 15“ sollen die unbebauten zusammenhängenden Grünflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen ist auch aus klimatischer Sicht von hoher ökologischer Bedeutung. Durch eine evt. Nachverdichtung im Bereich der Straßenrandbebauung kann es ggf. zu einer entsprechend erhöhten Verkehrsbelastung sowie zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen kommen.“

Aus Sicht der Luftreinhalteplanung ist der Bebauungsplan zu begrüßen, auch wenn angesichts der Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub in Mülheim/Ruhr in dieser Hinsicht kein Handlungsdruck besteht.

Land-use planning/Störfall

Eine Betrachtungsrelevanz im Hinblick § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie (landuse planning - Überwachung der Ansiedlung) wird durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst. Aufgrund fehlender Betroffenheit melde ich daher Fehlanzeige.

Hinweis

Gemäß dem „Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso III-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld“ der UCON GmbH vom 16.07.2018 tangiert der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand nicht das Plangebiet.

Umweltüberwachung SG 53.3

Gegen das Vorhaben bestehen im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53) keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt etwa 140 Meter westlich vom Betriebsgrundstück der Firma Rudolf- Clauss GmbH 84 Co. KG. Die Firma Rudolf Clauss betreibt an der Düsseldorfer Straße 196 in 45481 Mülheim mit einem Wirkbadvolumen von 125 m³ eine Galvanik.

Beschwerden über Lärm oder Gerüche aus der Betriebsstätte der Firma Rudolf Clauss sind nicht bekannt.

Die genehmigten Betriebszeiten der Firma sind von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Geräuschimmissionen aus dem Firmenbetrieb müssen 0,5 m vor geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume der Wohnhäuser an der Mintarder Straße Nr. 18a bis Nr. 26 den Immissionswert 54 dB(A) unterschreiten.

Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich als einfacher Bebauungsplan in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist. Eine Erarbeitung von Fachgutachten war daher nicht erforderlich.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsbegrenzung an diesen Immissionsaufpunkten am Tag von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Von der Firma können beispielsweise Geräusche durch den Betrieb von Lüftungsanlagen, bei der Be- und Entladung von Lastkraftwagen und dem Fahrbetrieb eines Gabelstaplers entstehen.

Die Ermittlung und Bewertung von Geräuschimmissionen an den Immissionsaufpunkten hat entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Düsseldorf, KBD	Datum Schreiben:	23.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.</p>		<p>Bezüglich der Kampfmittelbeseitigung erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.</p>	

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	Datum Schreiben:	14.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Auberg“, über dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Silberberg“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“. Die letzten Eigentümerinnen der Bergwerksfelder „Auberg“ und „Silberberg“ sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt. Die letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Constantin der Große“ ist ebenfalls nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar.</p> <p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer, hier Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbe-</p>		<p>Die Informationen zum Bergbau wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Da nicht mit bergbaulichen Einwirkungen im Plangebiet zu rechnen ist, wurde auf die Beteiligung der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH verzichtet.</p>	

sondere sollte dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und dem ehemaligen Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Ferner teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Bereich der Planfläche eine nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnung verzeichnet ist. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen ehemaligen Luftschutzstollen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass über die Lage und Ausdehnung eines möglicherweise vorhandenen Stollensystems hier auch keine vollständigen Kenntnisse vorliegen können, da diese nichtbergbaulichen Tagesöffnungen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde fallen.

Vor diesem Hintergrund empfehle ich Ihnen, sich beim Ordnungsamt Ihrer Stadt, als zuständige Ordnungsbehörde, oder beim Stadtarchiv weitere Informationen einzuholen. Möglicherweise kann Ihnen in diesem Zusammenhang auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Koblenz, Schloß (Hauptgebäude) in 56068 Koblenz Auskunft erteilen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden

Ein Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Behörde/ TöB:	Amt 37, Berufsfeuerwehr	Datum Schreiben:	01.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15, vom 08.06.2021, keine Bedenken, wenn ergänzend zum eingereichten Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.</p> <p>1. Löschwasser:</p> <p>Gemäß § 3 (2) BHKG1 stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brand last oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Grundlage des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DVGW2.</p> <p>1.1. Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Bebauungsplanes, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/96 m³/h (800/1600 ltr./min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von 192 m³/h in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.</p>		<p>Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	

2. Zufahrten/Aufstell- und Bewegungsflächen:

2.1 Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

2.2 Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

2.3 Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

2.4 Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

3. Hinweis:

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Wird das Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"" gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 08.06.2021) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme

umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Behörde/ TöB:	Amt 63, Untere Denkmalbehörde	Datum Schreiben:	29.06.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme wurde gefolgt.	
<p>Im Plangebiet liegt zudem das Baudenkmal Nr. 485 Alte Straße 65 bis 67 Eintragungsdatum 20.01.1989</p> <p>Dieses ist im Zielplan und Text nachzuerfassen.</p> <p>Zur Straßenrandbebauung der Alte Straße ist zudem im Denkmalpflegeplan folgender Hinweis enthalten:</p> <p>PLANUNG STÄDTEBAUL. DENKMALPFLEGE POS. 28.03.HK2</p> <p>ALTE STRASSE</p> <p>Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarer Ruhraue; ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jh. zum bedeutenden Standort v. a. der Mülheimer Lederindustrie wurde. An der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war (vgl. Kölner Straße – Pos. 43.01.HK2).</p> <p>Innerhalb des betrachteten Umrisses sind zwei eingetragene Denkmale vorhanden. Das planerische Konzept der städtebaulichen Denkmalpflege sollte konzeptionell prüfen, inwieweit die stadträumlichen Maßstäbe und Charakteristika entlang der Alten Straße sinnvoll bewahrt und weiterentwickelt werden können.</p>		<p>Das Baudenkmal wurde in die Begründung mit Umweltbericht sowie in die Planurkunde nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Informationen des Denkmalpflegeplans wurden ebenfalls in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Entlang der Alten Straße wurde eine maximale Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt, die sich aus dem heutigen Bestand ableitet. Künftige Bauvorhaben werden nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans sowie nach § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einzufügen hat, zu beurteilen sein. Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.</p>	

Behörde/ TöB:	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Datum Schreiben:	29.09.2022 und 31.08.2022
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
Zu dem o.g. Vorhaben gebe ich die nachfolgende Stellungnahme ab: Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen. Begründung: Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne von § 2 BWaldG und § 1 LFoG NRW, der als Grünfläche bzw. Wohngebiet überplant werden soll. In Flur 5 betrifft dies die Flurstücke 28 (tlw.) und 197 sowie 191 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.) und 492 sowie in Flur 6 die Flurstücke 173 (tlw.) und 378. Die Festsetzung der Flächen als Grünfläche bzw. Wohnbaugebiet stellt die Überführung von Wald in eine andere Nutzungsart und damit eine Waldumwandlung nach § 39 LFoG NRW dar. Nach § 8 BWaldG und § 9 LFoG NRW haben Träger öffentlicher Vorhaben bei der geplanten Inanspruchnahme von Wald diese und seine Funktionen angemessen zu berücksichtigen. Bitte erstellen Sie ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Umweltbericht / landschaftspflegerische Begleitplan, das die Erfassung des vorhandenen Waldes im Sinne des Gesetzes, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie den zu deren Umsetzung erforderlichen Zeitrahmen (innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft) beschreibt.		Die Planungskonzeption sieht mittlerweile vor, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser setzt im Wesentlichen nur die überbaubaren Flächen fest. Auf die Festsetzung einer Art der Nutzung oder auch von Grün- und Waldflächen wird verzichtet, da hierfür kein Planungserfordernis gesehen wird. Die Waldflächen werden nach jetziger Konzeption nicht überplant, so dass keine Kompensationsmaßnahmen dafür erforderlich werden.	

Da ein solcher Umweltbericht / landschaftspflegerischer Begleitplan noch nicht vorgelegt wurde, kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Mit ca. 18 % Waldanteil gilt die Stadt Mülheim an der Ruhr im Sinne von Punkt 7.3-3 des Landesentwicklungsplans NRW als waldarm. Insbesondere im waldarmen urbanen Umfeld kommen Waldflächen besondere Funktionen zu, wodurch die wenigen vorhandenen Waldflächen eine große Bedeutung für die Bevölkerung und das Leben sowie das Klima in der Stadt erlangen. Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung wurde die südliche Waldfläche (Flurstück 197) zudem als Wald mit besonderer Funktion für den Klima- und Lärmschutz kartiert. Im Sinne von § 9 Abs. 1 BWaldG ist damit von einem hohen öffentlichen Interesse am Walderhalt, dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Erholung der Bevölkerung auszugehen.

Sofern die Alternativenprüfung zeigt, dass die Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vermieden werden kann, ist die Beanspruchung von Flächen, die Wald im Sinne des Gesetzes darstellen, möglichst gering zu halten. Verbleibender Wald ist als Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen.

Gemäß § 39 LFoG NRW erfüllt jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart – damit auch die planerische Waldumwandlung – den Tatbestand der Waldumwandlung. Aufgrund dieser unmittelbar bindenden Bestimmung ist auch die Kommune für die in Rede stehende Planung ausgleichs- resp. Ersatzpflichtig und muss diese Kompensation im Bauleitplanverfahren verbindlich regeln. Ich weise darauf hin, dass für vorhandenen Wald i.S.d. Gesetzes, der überplant werden soll und nicht im Bebauungsplan als Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt wird, eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung festgesetzt werden muss.

Auf die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung konnte in Abstimmung mit dem Fachamt verzichtet werden.

Das Thema „Wald“ wurde in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Die als Wald einzustufenden Bereiche befinden sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Künftige Bauvorhaben werden nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans sowie nach § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einzufügen hat, zu beurteilen sein. Weitergehende Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Für den Wald ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen.

Die vorhandenen Waldflächen werden durch die Planung nicht berührt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen tangieren den Wald nicht. Eine Kompensation wird daher nicht erforderlich.

<p>Wald, der umgewandelt werden soll, ist durch die Neuanlage von Wald auf Flächen, die bisher nicht Wald im Sinne des Gesetzes sind, in doppelter Flächengröße auszugleichen.</p> <p>Für Kompensationen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, ist ein gesonderter Antrag auf Erstaufforstung beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Ersatzaufforstungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.</p> <p>Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	
<p><i>Diese Stellungnahme wurde am 31.08.2022 nachgereicht:</i></p> <p>Ich habe mir die markierten Bereiche in unseren Luftbildern und den Waldfunktionenkartierungen angeschaut.</p> <p>In beiden Bereichen (Flurstücke 28 und 197 sowie Flurstücke 378, 191, 173, 492, 193, 150, 194, 195, 294) stellen die mit Bäumen bestandenen Flächen Wald im Sinne des Gesetzes dar und wären demgemäß festzusetzen oder auszugleichen.</p>	<p>Die entsprechenden Waldbereiche wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen, soweit sie nach der Plangebietsverkleinerung noch im Geltungsbereich liegen. Eine separate Festsetzung als „Wald“ ist aus o.g. städtebaulichen Gründen nicht erfolgt.</p>

Behörde/ TöB:	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland	Datum Schreiben:	12.07.2023
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Der Stellungnahme wurde gefolgt.	
<p>Vielen Dank für die Bitte zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zu o.g. Planungsverfahren. Vom Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße sind denkmalpflegerische Belange betroffen: innerhalb des Plangebietes liegen die rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Mülheim a.d.R. eingetragenen Baudenkmäler Alte Straße 27/29 sowie Alte Straße 56/67.</p> <p>Beide Baudenkmäler sind im Plan- und Textteil gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen, die Auswirkungen der Maßnahme auf das Schutzgut zu benennen. Gegenwärtig gehen wir nicht davon aus, dass der Planung denkmalpflegerische Interessen entgegenstehen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>		<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Nunmehr befindet sich nur noch das Baudenkmal Alte Straße 65/ 67 im Geltungsbereich.</p> <p>Das o.g. Baudenkmal wurde nachrichtlich in die Urkunde übernommen sowie die textlichen Informationen in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p>	

Bebauungsplan "Bremer Straße/ Alte Straße - Y 15"

Stadtbezirk: 3
Gemarkung: Saarn

Checkliste Klimaschutz

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Teil 1: Auswahl von Baulandpotentialen - Standort- und Planungsvoraussetzungen

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen
Lage im Stadtgebiet				
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Außenentwicklung	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Vornutzung von Flächen				
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinner der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling /Fläche bereits versiegelt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Baulücke	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Exposition				
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	+	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Freiraum & Infrastruktur				
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizieren Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	-	
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Besitzverhältnisse				
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	-	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Viele Einzeleigentümer	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Energieversorgung				
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	o	
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)	2,5			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 2: Belange des Klimaschutzes beim Bauen

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen/Umsetzung im Plan
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit				
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	<i>Anteil jeweils mindestens 20% der Grundfläche?</i>			
	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	o	
	Reihen-/Kettenhäuser	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
mehrgeschossige Wohnanlagen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein			
Versiegelung				
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	<input type="radio"/> <40% <input checked="" type="radio"/> 40-60% <input type="radio"/> 60-80% <input type="radio"/> >80%	+	
	Dachbegrünung vorgesehen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Ausrichtung der Baukörper				
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	<input type="radio"/> >70% S/SW/SO <input checked="" type="radio"/> 30-70% S/SW/SO <input type="radio"/> <30% S/SW/SO	o	
Verschattung der Baukörper				
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung der Baukörper	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	o	
Grünkonzept				
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	o	
		<input checked="" type="checkbox"/> keine Relevanz		
Energieversorgungskonzept				
Um die Energieversorgung effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zu machen.	Energieversorgungskonzept vorhanden	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	o	
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> keine Relevanz		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = sehr wenig)	2,5			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 3: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt:	Anmerkungen:
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt:	Anmerkungen:
bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresheizwärmebedarf</i> (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresprimärenergiebedarf</i> (ggü. der EnEV)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Klimaanpassung	u.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

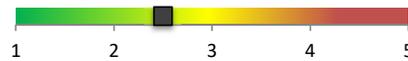
Bewertung entsprechend der Indikatoren
(1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)



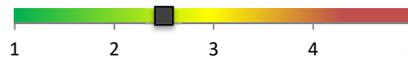
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Gesamtübersicht:

Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen



Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung



Teil 3: Vertragliche Regelungen



Gesamtbewertung des Projektes

Bei Entscheidungen des Rates der Stadt werden ab sofort Lösungen bevorzugt, die die Konzentration der Treibhausgase verringern und sich positiv auf das Klima auswirken.

Prüfung der Klimawirkung

Vorhaben: Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stufe 1-Vorprüfung

Ergebnis Stufe 1	Vor - Einschätzung der Klimarelevanz	
+ positiv	0 keine	- negativ
X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Erläuterung: Der Bebauungsplan entfaltet keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima. In erster Linie sollen die Bebauungsmöglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet gebietsverträglich planerisch gesteuert werden. Gleichzeitig soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die zusammenhängenden Grün-/ Gartenbereiche aus Gründen des Schutzes des Gebietscharakters sowie der Natur zu erhalten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein.</p>		

Stufe 2: Quantitative Prüfung der Auswirkungen der Klimarelevanz

Prüfschema positive/ negative Auswirkungen

	gering -> bis ca. 10 t/a	mittel -> bis ca. 400 t/a	hoch -> mehr als ca. 400 t/a
kurz -> max. 1 Jahr	keine Relevanz	geringfügige Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung/ Reduktion
mittel -> max. 5 Jahre	keine Relevanz	relevante Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung / Reduktion
lang -> mehr als 5 Jahre	geringfügige Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung / Reduktion

Ergebnis Stufe 2

			<i>Treibhausgas (THG)-Ausstoß in CO_{2-eq}</i>		
<i>Erhebliche Reduktion</i>	<i>Relevante Reduktion</i>	<i>Geringe Reduktion</i>	<i>Geringe Erhöhung</i>	<i>Relevante Erhöhung</i>	<i>Erhebliche Erhöhung</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erläuterung:

Durch weitere Bebauung im Rahmen von Verdichtung oder durch Abriss und Neubau können zusätzliche Treibhausgasemissionen verursacht werden. In diesem Fall würden aber auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zusätzliche Treibhausgasemissionen anfallen. Insofern heben sich die positiven und die negativen Effekte auf. Der Bebauungsplan führt zu keiner direkten Erhöhung der Treibhausgasemissionen.

Die sogenannten „grauen Emissionen“, die im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden entstehen, sind bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Bebauungsplan

„Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Überschreitung der Baugrenzen

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen

- durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m und
- durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m.
§ 23 Abs. 3
BauNVO

2. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

2.2 Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene für den Bedarf des jeweiligen Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

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

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur hinter der rückwärtigen Baugrenze.

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

3.2 Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, (überdachten) Mülltonnenbehältnissen, Fahrradständern und Fahrradgaragen unzulässig.

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

3.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12
i.V.m. § 14
BauNVO Abs. 2
und 3

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, wasserauf-

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

nahmefähig zu belassen oder herzustellen und als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasseraufnahmefähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

In jedem Baugenehmigungsverfahren und bei der genehmigungsfreien Errichtung von baulichen Anlagen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung erforderlich ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB i.V.m.
§ 44 BNatSchG

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Wasserrechtliche Festsetzungen

Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. §§ 8 und 9
WHG und
§ 55 Abs. 2 WHG
i.V.m. § 44 LWG
NRW

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

III. Kennzeichnungen

Im Altenlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort E6-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlacke unterhalb der teerhaltigen Asphaltsschicht bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK – Gehalte aufweist. Die Hoffläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 5 BauGB
i.V.m. § 17
LBodSchG

Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltsschicht und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr, abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelastungen durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens sind nicht auszuschließen.

2. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb von Wald gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Sind Bäume im Rahmen einer unaufschiebbaren Maßnahme zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr zu entfernen, so ist dies unverzüglich anzuzeigen und zu begründen. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Stellung). Daher wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt „Baugrundeingriffe“ zu beachten

(http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf).

4. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/ 96 m³/h (800/ 1600 ltr./ min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt.

Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen

Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplans sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

Hinweis

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rhei-

§§ 15 u. 16
DSchG NRW

nischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. DIN-Normen

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Bebauungsplan

„Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan	5
1. Räumliche und strukturelle Situation	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	5
1.2 Bestandsbeschreibung.....	6
2. Planungsrechtliche Situation	8
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr	8
2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan	8
2.3 Sonstige Planungen	8
3. Anlass und Ziel der Planung	9
3.1 Anlass zur Planaufstellung	9
3.2 Ziele der Planung.....	10
4. Städtebauliche Konzeption	10
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	11
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	12
4.3 Entwässerungskonzept	12
4.4 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung	12
4.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	13
4.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen.....	13
4.5.2 Hitzevorsorge	13
4.5.3 Starkregenvorsorge	14
4.5.4 Starkwindvorsorge.....	14
4.6 Gender Mainstreaming	14
5. Begründung der Planinhalte	15
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.1.1 Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.1.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen	15
5.1.3 Flächen für Nebenanlagen	16
5.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
5.1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
5.1.6 Maßnahmen zum Artenschutz	17
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen.....	18

5.2.1	<i>Festsetzungen nach Landeswassergesetz</i>	18
6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
6.1	Altlasten.....	18
6.2	Baudenkmäler.....	19
7.	Städtebauliche Kenndaten	19
8.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	19
8.1	Verfahren und Abwägungsprozess	19
8.2	Planungsalternativen.....	20
Teil B:	Umweltbericht	22
1.	Einleitung	22
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	23
1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	23
1.3	Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	27
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.1	Allgemeine Bestandsbeschreibung	27
2.2	Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung	29
2.2.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	29
2.2.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	31
2.2.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	31
2.2.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	32
2.2.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung</i>	32
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	33
2.3.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	33
2.3.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	34
2.3.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	34
2.3.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	35
2.3.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft</i>	36
2.4	Schutzgut Boden/Fläche	36
2.4.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	36

2.4.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	37
2.4.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	38
2.4.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	38
2.4.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche</i>	39
2.5	Schutzgut Wasser	39
2.5.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	39
2.5.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	41
2.5.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	41
2.5.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	42
2.5.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	42
2.6	Schutzgut Luft und Klima	43
2.6.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	43
2.6.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	43
2.6.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	44
2.6.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	44
2.6.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima</i>	44
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	44
2.7.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	44
2.7.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	45
2.7.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	45
2.7.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	45
2.7.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	45
3.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	46
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
5.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	47
6.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	48
7.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	48
8.	Referenzliste der verwendeten Gutachten	51

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ liegt westlich der Ruhr im nördlichen Bereich des bebauten Ortsteils Saarn. Es hat eine Größe von ca. 8,6 ha und umfasst die Grundstückszwischen der Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen sowie Alte Straße im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die Lübecker Straße sowie deren gedachte Verlängerung parallel zur Saarner Straße begrenzt und im Norden durch private Grundstücke parallel der Verlängerung Em-dener Straße.

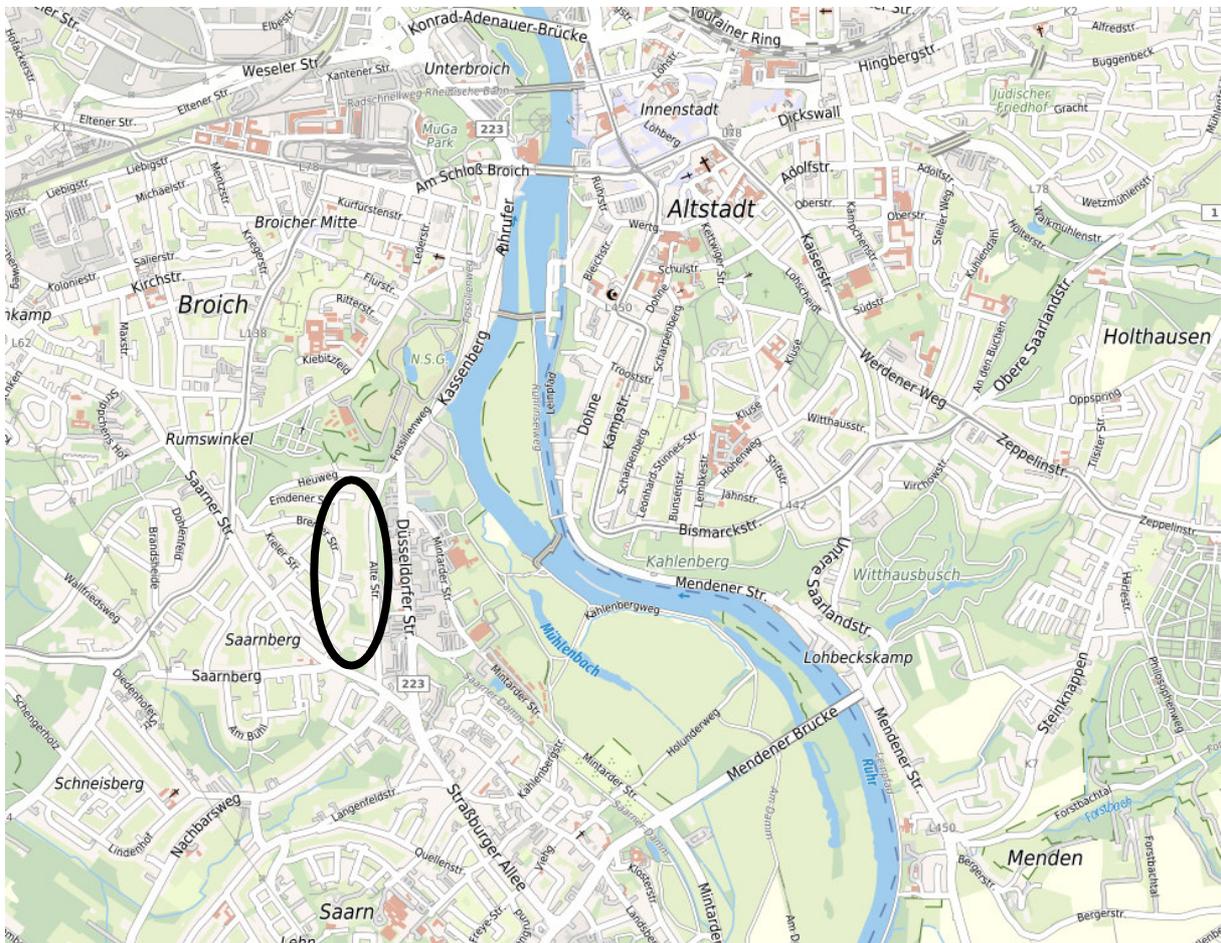


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Saarn Flur 1:

106, 107, 109, 180, 183, 282, 283, 330, 440, 441, 455, 456, 477, 490, 525, 526, 586, 587, 612, 613, 614, 631, 632, 646 tlw., 650, 695, 696, 732, 733, 734, 736, 752, 753,

755, 756, 757, 758, 760, 761, 762, 764, 775, 776, 781, 782, 799, 800, 801, 804, 821, 823, 824, 825, 826, 833, 834, 848, 850, 851, 852, 853

Saarn Flur 5:

40, 41, 46, 62, 63, 96, 97, 100, 107, 112, 118, 119, 120, 121, 126, 127, 129, 148, 150, 191, 192, 193, 194, 195, 196 tlw., 198, 199, 488, 492

Saarn Flur 6:

110, 144, 145, 173, 249, 251, 252, 289, 290, 291, 294, 301, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 314, 316, 317, 318, 323, 324, 327, 328, 329, 334, 339, 340, 345, 346, 372, 374, 375, 378

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst entlang der umgebenden Straßen ein bestehendes Wohngebiet, der Blockinnenbereich ist durch zum Teil große, zusammenhängende, unbebaute Grünflächen geprägt. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden, der Baumbestand ist weithin sichtbar und ortsbildprägend. Durch Stichstraßen von Westen (Bremer Straße) und Osten (Alte Straße) wurde punktuell eine Blockinnen-/ Hinterlandbebauung ermöglicht und der Grünzug entsprechend stark eingeengt. Das Wohngebiet ist insbesondere im Bereich der „Alte Straße“ durch bis zu III-geschossige Mehrfamilienhäuser, ansonsten durch überwiegend I- bis II-geschossige Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind im Umfeld auch im Bereich Saarner Straße, Bremer Straße sowie Hamburger Straße Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt überwiegend durch große, gärtnerisch gestaltete Grundstücke aus. Die Gebäude verfügen über Flach-, Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer. Die Gebäude Alte Straße 65/67 sind eingetragene Baudenkmäler.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist sehr bewegt. Im westlichen Plangebiet steigt sie von Süd nach Nord um bis zu gut 20 m und im östlichen Plangebiet um ca. 6 m an. Das Plangebiet selbst liegt bis zu 3 m oberhalb der Alte Straße und bis zu 13 m oberhalb der östlich verlaufenden Düsseldorfer Straße.

Die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung ist überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit zum Teil tiefen Gartenbereichen, südlich entlang der Straßburger Allee schließt Geschoßwohnungsbau an. Unmittelbar östlich der „Alte Straße“, beidseits der ebenfalls östlich gelegenen Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 223), schließen gewerbliche Nutzungen sowie der Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße mit einem Angebotsschwerpunkt bei kurzfristigen Bedarfen an. Dieses gewerblich geprägte

Gebiet bildet eine Zäsur zu den weiter östlich gelegenen Saarner Ruhrauen mit ihrem hohen Natur-, Freizeit- und Erholungswert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes schirmt ein außerhalb des Plangebietes gelegener, bewaldeter Grünzug die Wohnbebauung an der „Alte Straße“ von den gewerblich genutzten Gebäuden beidseits der Düsseldorfer Straße ab. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit den jeweiligen Gartenbereichen sowie das Grundstück der ehemaligen Ibing-Brauerei an.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße und somit der Ortskern des Ortsteils Saarn liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von gut 700 m, gemessen von der südlichen Plangebietsgrenze. Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der „Saarner Kuppe“, südlich des Plangebietes, als auch im Ortskern befinden sich Schulen und Kindergärten. Einzelhandelsangebote des kurzfristigen bzw. des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls abgedeckt. Die Mülheimer Innenstadt mit ihren Kultur- und Einzelhandelsangeboten ist in ca. 2,8 km Entfernung über die Düsseldorfer Straße, Kassenberg sowie Schlossbrücke zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen (Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen, Lübecker Straße im Süden sowie Alte Straße im Osten. Über die südlich angrenzende Saarner Straße ist das Plangebiet an das nordwestlich liegende überörtliche Verkehrsnetz (Autobahnkreuz Kaiserberg), über die Straßburger Allee (Bundesstraße 223) / Kölner Straße (Bundesstraße 1) an das Autobahnkreuz Breitscheid angebunden.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien auf der Düsseldorfer Straße und auf der Saarner Straße an den ÖPNV angebunden. Über die Düsseldorfer Straße erfolgt Richtung Norden die Anbindung an den Mülheimer Hauptbahnhof mit seinen auch überregionalen Umsteigemöglichkeiten. Richtung Südosten erfolgt hierüber die Anbindung an die Kölner Straße mit den entsprechenden Umsteigemöglichkeiten über den Saarner Klostermarkt und die Mendener Brücke Richtung Mülheim-Oppspring sowie Richtung Ratingen. Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind für das Plangebiet die Haltestelle „Lindgens“ auf der Düsseldorfer Straße/ Kassenberg bzw. „Alte Straße“ auf der Düsseldorfer Straße/ Straßburger Allee. Mittels der Buslinie mit der Haltestelle „Nachbarsweg“ im Bereich Saarner Straße erfolgt die Anbindung des Plangebietes über die Saarner Kuppe Richtung Ratingen im Süden bzw. Richtung Broicher Mitte im Norden. Eine weitere Buslinie auf der Saarner Straße stellt einerseits die Verbindung zum Schulzentrum Saarn, andererseits zum Mülheimer Hafengebiet her. Die nächstgelegene Haltestelle „Schleswiger Straße“ befindet sich in einer Entfernung von gut 400 m von der südlichen Plangebietsgrenze.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in ca. 700 m Entfernung in Saarn am Saarnberg, südwestlich des Plangebietes gelegen sowie etwas weiter entfernt am Klostermarkt südöstlich des Plangebietes. In ebenfalls etwas weiterer Entfernung befinden sich

zudem auf der Saarner Kuppe eine Gesamtschule und ein Berufskolleg. Kindertageseinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, sondern ebenfalls in ca. 1,3 km Entfernung in Saarn an der Viehgasse.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen; RFNP) übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im RFNP ist das Plangebiet auf Ebene des Flächennutzungsplanes vollständig als Wohnbaufläche dargestellt und regionalplanerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Ruhr Teil C (Zeichnerische Festlegungen, Blatt 21; Stand Januar 2023) ist das Plangebiet zeichnerisch als ASB festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte Sicherung der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der „Alte Straße“ sowie der vorhandenen Straßenrandbebauung ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und lässt sich aus den bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP entwickeln.

2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan

Für die „Alte Straße“ besteht der Fluchtlinienplan Nr. 87, förmlich festgestellt am 11.05.1951. Für die Lübecker Straße, Oldenburger Straße und Bremer Straße existiert der Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 1, förmlich festgestellt am 06.02.1959. In der Hamburger Straße existiert der am 06.02.1959 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 2.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ treten die Fluchtlinienpläne außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

2.3 Sonstige Planungen

Denkmalpflegeplan

Der Denkmalpflegeplan verzeichnet die Alte Straße als historische Wegebeziehung. Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarner Ruhraue; ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jh. zum bedeutenden Standort v.a. der Mülheimer Lederindustrie wurde. An

der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war. Innerhalb des betrachteten Umrisses sind zwei eingetragene Baudenkmäler (Alte Straße 65/67) vorhanden.

Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg (Verkehrsgutachten)

Das Plangebiet war in die Untersuchungen zur Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg einbezogen. Hierzu liegen zwei abschließende Gutachten vor:

- Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr vom büro stadVerkehr (Hilden), September 2018 und
- Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr vom büro stadVerkehr (Hilden), Januar 2020

Die Bereichsplanung hat als Maßnahme eine Geschwindigkeitsreduzierung nachts (in der Zeit von 22 bis 6 Uhr) von Tempo 50 auf Tempo 40 km/h für hochbelastete Bereiche u.a. im Kreuzungsbereich Düsseldorf Straße/ Saarner Straße empfohlen.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Die unbebauten Grünflächen westlich der „Alte Straße“ stellen überwiegend einen durchgehenden zusammenhängenden Grünzug dar. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden und planungsrechtlich als „Wald“ einzustufen, der Baumbestand ist weithin sichtbar, ortsbildprägend und klimaökologisch von hoher Bedeutung. Die vorhandene Grünvernetzung ist in Zeiten intensiver Innenraumverdichtung von hoher ökologischer Bedeutung. Durch Stichstraßen von „Alte Straße“ und Bremer Straße wurde der Grünzug in der Vergangenheit schon punktuell stark eingeeengt, weitere Hinterlandbebauung würden die Grünvernetzung gefährden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der umgebenden Straßen stellt sich als eine zum Teil sehr hochwertige, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen dar. Charakteristisch sind auch die teilweise sehr tiefen Grundstücke.

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage ist zukünftig anzunehmen, dass die Ausschöpfung von Flächenpotenzialen für bauliche Entwicklungen auch für rückwärtige Grundstücksflächen angestrebt wird. Derzeit ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bei der Prüfung solcher Anträge die Entscheidung über die Zulässigkeit für jeden

Einzelfall im Grundsatz neu zu prüfen ist. Der Bebauungsplan soll die gewünschte städtebauliche Entwicklung eindeutig regeln und eine weitere Bebauung der Grünzüge einschränken, um den Charakter des durchgrüntes Wohngebietes mit einer Straßenrandbebauung langfristig zu erhalten.

3.2 Ziele der Planung

Ziele der Planung sind:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Hamburger Straße,
- Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der Bebauung der Alte Straße sowie
- Erhalt des strukturreichen Biotop- und Freiflächenverbunds zwischen den Grünflächen im Plangebiet, den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schengerholzbach und Saarnberg sowie dem nördlich gelegenen Areal „Steinbruch Rauen“.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Hierzu ist beabsichtigt, die Straßenrandbebauung planerisch zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen mittels Baugrenzen definiert werden. Zudem werden Festsetzungen, die der Erhaltung des offenen, grünen Siedlungscharakters dienen, in Form einer Begrünung der Vorgartenflächen festgesetzt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten im Rahmen der Eigenart der näheren Umgebung zulässig. Über die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Entwicklungsoptionen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf gem. § 34 BauGB bereits im Zusammenhang bebaute Bereiche. Der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan stellt eindeutig klar, in welchem Umfang Spielraum für eine bauliche Entwicklung bestehen soll.

Die städtebauliche Zielvorstellung ist eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen mit gleichzeitiger Freihaltung des großzügigen Grünbereiches im Gebietsinneren. Ein „Hineinwachsen“ des Siedlungsbestandes in den Grünbereich durch sukzessive Nachverdichtungen und mit der Herstellung großflächiger Erschließungsanlagen ist hier nicht erwünscht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen bereits bebaut und vollständig erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungssysteme wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da die Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht durch diesen Bebauungsplan erstmalig begründet werden.

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan sichert in erster Linie die vorhandene Straßenrandbebauung mittels Baugrenzen und sichert dadurch auch den vorhandenen Grünzug im Innenbereich des Plangebietes westlich der „Alte Straße“. Insgesamt zielt die Planung darauf ab, den Umfang der Nachverdichtungstätigkeiten zukünftig aktiv zu steuern und den stark durchgrünten Innenbereich, der in einem Teilbereich sogar Wald umfasst, zu erhalten. Mit der vorgesehenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die städtebauliche Entwicklung mit einer maßvollen Nachverdichtung und dem Schutz der Grünzüge sichergestellt werden.

Diese unbebauten Grünflächen werden in der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 im südlichen Innenbereich durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und sind vor allem durch ihre Verschattungselemente wichtige Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten. Diese Grünflächen im Innenbereich werden in der Freiflächenbewertung mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt dieser klimarelevanten Freiflächen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Der Bebauungsplan schafft durch seine Festsetzungen kein neues Baurecht, sondern stellt klar, in welchen Bereichen eine Bebauung zulässig ist. Art und Maß der Nutzung sind weiterhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist über vorhandene Straßen gesichert und die vorhandenen Wohngebäude sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Ein Ausbau der Erschließungssysteme wird durch die Planung nicht begründet.

Ruhender Verkehr

Bei möglichen Bauvorhaben sind private Stellplätze (Garagen, Carports oder Stellplätze) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.3 Entwässerungskonzept

Da die zusammenhängenden Grünflächen gesichert werden, das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und mit den Festsetzungen hauptsächlich der Gebäudebestand gesichert werden soll, ist kein Entwässerungskonzept erforderlich. Der Nachweis der geordneten Entwässerung ist jeweils antragsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt laut Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr im Gebiet 6 als Mischsystem.

Löschwasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/ 96 m³/h (800/ 1600 ltr./ min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Hierzu erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von 192 m³/h in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt, so dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt ist.

4.4 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

Im Baugesetzbuch sind die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) als zentrale Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung verankert. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um dadurch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglichst zu verringern. Die Siedlungsentwicklung soll dabei vorrangig auf Flächen im Siedlungszusammenhang gerichtet werden (bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung), sodass Freiflächen im

Außenbereich vor einer erstmaligen Inanspruchnahme geschützt werden und eine weitere Zersiedlung vermieden wird.

Der Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ dient der Sicherung der vorhandenen Grünvernetzung sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einer bestehenden, offenen Straßenrandbebauung. Da der Bebauungsplan kein erstmaliges Baurecht schafft, wird keine Inanspruchnahme von Freiraumflächen begründet. Somit steht der Bebauungsplan mit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang und wird den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht.

4.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dem Klimaschutz kommen dabei Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen bspw. bei der energetischen Versorgung sowie energetischen Gebäudegestaltung zugute. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wirken Maßnahmen zur Vorsorge vor Hitze und Trockenheit, Starkregen sowie Starkwind. Die konkreten Maßnahmen dieser Planung zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden nachfolgend dargelegt.

4.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

Aufgrund der Überplanung und Sicherung einer überwiegend bestehenden Straßenrandbebauung und der Vielzahl von Eigentümern ist es schwierig, die Minderung von Treibhausgasemissionen zu beeinflussen. Daher werden keine Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen festgesetzt. Die Nutzung von regenerativen Energien obliegt dem/ der jeweiligen Eigentümer*in. Darüber hinaus sind die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

4.5.2 Hitzevorsorge

Beim Plangebiet handelt es sich um ein stark durchgrüntes Wohngebiet mit einem großen zusammenhängenden Grünzug. Künftige Festsetzungen sollen diesen Gebietscharakter sichern. Dies trägt auch dazu bei, dass sich das Plangebiet nicht so stark aufheizt.

Konkrete Maßnahmen zur Hitzevorsorge werden in diesem Bebauungsplan nicht getroffen. Aufgrund des hohen Anteils an privaten Grünflächen und altem Baumbestand ist nicht von der Entstehung von Hitzeinseln auszugehen. Durch den Erhalt der Grün- und Freiflächen, insbesondere im Innenbereich, werden diese langfristig gesichert.

4.5.3 Starkregenvorsorge

Als Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Grüngestaltung des Plangebietes ist bei Neubebauungen eine Dachbegrünung gemäß den Vorgaben der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen auszuführen. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sollen extensiv begrünt werden und so ökologisch wirksame Vegetationsflächen bilden, die Lebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der Kanalisation.

Aus den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Mülheim an der Ruhr gehen kleinräumige Überflutungsgefahren insbesondere für die westlichen Gebäudeseiten im Bereich der Alten Straße 53 sowie der Bremer Straße hervor.

4.5.4 Starkwindvorsorge

In diesem Bebauungsplan werden keine Maßnahmen zur Starkwindvorsorge getroffen, da es in erster Linie um die Überplanung einer bestehenden Bebauung geht. Der innerhalb des Plangebiets existierende Baumbestand ist im Rahmen der normalen Gefahrenabwehr regelmäßig von der jeweils Eigentum besitzenden Person zu kontrollieren und ggf. sind Pflegemaßnahmen durchzuführen.

4.6 Gender Mainstreaming

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

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

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

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Allgemein werden die Baugrenzen mit 20 m Bautiefe für eine Straßenrandbebauung festgesetzt. Zusätzlich berücksichtigen die Baugrenzen auch den vorhandenen Bestand an (Wohn-) Hauptgebäuden, die außerhalb dieser 20 m Bautiefe liegen, indem die Baugrenzen in diesen Bereichen erweitert werden. Vier Gebäude stehen im künftig freizuhaltenen grünen Innenbereich. Diese werden als Einzelbaukörper entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

Einen Sonderfall stellt die Alte Straße 33 dar. Aufgrund des Grundstückszuschnitts mit einem schmalen Zugang und rückwärtigen großen Garagenanlagen sowie versiegeltem Innenhof wird hier – zusätzlich zum einheitlichen 20 m tiefen Baufenster für eine Straßenrandbebauung – ein Baufenster im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Dies dient dazu, auch weiterhin eine Nutzung der vorgelagerten Flächen zu ermöglichen, berücksichtigt durch den Zuschnitt aber auch den vorhandenen Baumbestand.

Der Abstand zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der Baugrenze orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Ziel ist eine möglichst einheitliche Gebäudefluchtlinie, um ein harmonisches Straßenbild zu erreichen.

Durch die einheitliche Bautiefe besteht für jede Eigentum besitzende Person die Möglichkeit zur guten baulichen Ausnutzung des Grundstücks. Gleichzeitig wird das planerische Ziel – die Freihaltung der durchgrünter Innenbereiche – erreicht.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m und durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht einen individuellen Gestaltungsspielraum auch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus. Gleichzeitig wird der Maßstab für eine einheitliche Gestaltung vorgegeben, so dass ein städtebaulich ansprechendes Stadtbild entsteht.

Insgesamt gehen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht über die baulichen Möglichkeiten hinaus, die bei einer Bebauung nach § 34 BauGB bereits zulässig waren.

5.1.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit werden die bereits vorhandenen Bauwerke im Bestand auch zukünftig gesichert und es können künftige Pkw-

Abstellanlagen zwischen den (Wohn-) Gebäuden realisiert werden. Gleichzeitig wird eine unkoordinierte Ausbreitung in die rückwärtigen Gartenbereiche verhindert und das städtebauliche Planungsziel – Freihaltung der zusammenhängenden Grünbereiche – unterstützt.

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene für den Bedarf des jeweiligen Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine über die festgesetzte Fläche hinausgehende bauliche Nutzung für Tiefgaragen verhindert. Dies ist erforderlich, um eine weitergehende Versiegelung der Flächen zu vermeiden und insbesondere den schützenswerten, durchgrünteren Innenbereich zu erhalten.

5.1.3 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur hinter der rückwärtigen Baugrenze. Die zulässige Größe der Nebenanlagen ist ausreichend für Nutzungen wie z.B. einen typischen Gartenschuppen zur Unterbringung von Geräten und Gartenmöbeln. Diese Nebenanlagen werden zugelassen, da die teilweise sehr großen Grundstücke im Regelfall zur Pflege eine solche Unterbringungsmöglichkeit benötigen werden. Gleichzeitig entspricht die Begrenzung auf 30 m³ dem städtebaulichen Ziel, die zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche zu erhalten und eine übermäßige Versiegelung in diesen Bereichen zu vermeiden.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen, (überdachten) Mülltonnenbehältnissen, Fahrradständern und Fahrradgaragen unzulässig. Diese Festsetzung soll ein ansprechendes und einheitliches Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche sicherstellen, gleichzeitig aber auch die funktional erforderlichen Einbauten ermöglichen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

5.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein ökologischer Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ist im gesamten Plangebiet zu beachten und anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, soweit sie nicht als Terrassen, Gehflächen, erforderliche Stellplätze, Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasseraufnahmefähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Sowohl der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten in den Boden (z.B. Abdichtbahnen) als auch Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen sind als Gestaltungselement unzulässig.

Solche sogenannten „Schottergärten“ sind unerwünscht, da sie nicht nur aufgrund eines geringen Vorkommens von Pflanzen als potentielle Nahrungsquellen für Insekten und Vögel entfallen, sondern sich auch stark aufheizen und so zu einem negativen Mikroklima beitragen. Demgegenüber können kleinräumig strukturierte Gehölzstrukturen und Freiflächen Nahrungs- und Bruthabitate für die häufiger im Siedlungsbereich anzutreffenden Singvogelarten und Rückzugsbereiche für Kleinsäuger bieten. Mit dieser Festsetzung soll das grüne Erscheinungsbild des Plangebietes betont werden und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt reduziert und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

5.1.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Da der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen kein neues Baurecht schafft, sondern lediglich klarstellt, in welchen Bereichen eine Bebauung zulässig ist, wird auf eine Artenschutzprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet.

Im größten Teil des Geltungsbereichs ist schon jetzt eine ortsübliche Bebauung und Nutzung entsprechend § 34 BauGB zulässig. Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei der Zulassung von nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben.

Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Dazu sind dort prüffähige Unterlagen einzureichen, i.d.R. ein artenschutzrechtli-

cher Fachbeitrag. Der Umfang der Unterlagen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde, abzustimmen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist mit der Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung erforderlich ist.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Festsetzungen nach Landeswassergesetz

Wasserrechtliche Festsetzungen

Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden unter „Landesrechtliche Festsetzungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Altlasten

Im Altenlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort E6-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlacke unterhalb der teerhaltigen Asphaltsschicht bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK – Gehalte aufweist. Die Hoffläche wurde daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Ein Direktkontakt mit der belasteten Auffüllung ist dauerhaft zu unterbinden, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltsschicht und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln.

Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Zusätzlich zu der zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Passus unter „Kennzeichnung“ im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.2 Baudenkmäler

Die Gebäude Alte Straße 65/69 sind eingetragene Baudenkmäler und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	86.400 m ²
<hr/>	
Festgesetzte überbaubare Flächen	32.760 m ²
<hr/>	
Anzahl Wohneinheiten (neu geplant)	0

Der Bebauungsplan bezieht sich ganz überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

8.1 Verfahren und Abwägungsprozess

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Verfahrenserleichterungen des einfachen Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB finden keine Anwendung, da deren Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Es wurde geprüft, inwiefern Untersuchungen oder Gutachten erforderlich sind. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Planbegründung und der Umweltbericht erstellt. Diese dienen als Planunterlagen für die anschließende förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet wurde zwischen der Einleitung und der Auslegung verkleinert. Im Süden wurden Grundstücksbereiche an der Saarner Straße aus dem Plangebiet herausgenommen. Hier ist das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg – O 9a“ ausreichend und eine Konkretisierung der ursprünglichen Festsetzungen nicht erforderlich. Zudem wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem Plangebiet herausgenommen, da diese unverändert bestehen bleiben und somit kein Planungserfordernis besteht.

Auf die zum Aufstellungsbeschluss angedachte Festsetzung von privaten Grünflächen wurde verzichtet. Das städtebauliche Ziel – die Freihaltung des Innenbereichs und der zusammenhängenden Grünflächen – wird über die Festsetzung von überbaubaren Flächen zur Steuerung der baulichen Hauptanlagen erreicht. Zudem sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und - zu begrünen oder zu bepflanzen. Hieraus ergibt sich auch ohne Festsetzung einer privaten Grünfläche das Erfordernis der Begrünung und Bepflanzung der Gartenflächen. Die Beschränkung der Größe der Nebenanlagen in den Gartenbereichen unterstützt zudem die Freihaltung.

Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung zurückgestellt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

8.2 Planungsalternativen

Als Planungsalternative ist die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass die Grünflächen innerhalb des Plangebietes erschlossen und im Rahmen der § 34 BauGB massiv nachverdichtet werden könnten. Damit verbunden wäre z.B. ein Verlust der klimawirksamen unbebauten Grün- und Gartenflächen.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von auch großen (Mehrfamilien-)Wohngebäuden zu einer Gefährdung der Grünvernetzung und somit zu einer Änderung des aufgelockerten, durchgrünten Gebietscharakters sowie ggf. zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der § 34 nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Das wäre grundsätzlich auch möglich, würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen. Für den Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen soll daher der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans der Vorzug gegeben werden.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat dabei für den Bebauungsplan festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die genannten Schutzgüter geprüft und im Umweltbericht dargelegt. Die Ergebnisse ggf. erforderlicher Gutachten und Untersuchungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Mit dem Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ sollen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, um zum einen die städtebauliche Entwicklung zu steuern und zum andern über diese Steuerung die unbebauten zusammenhängenden Grünflächen zu erhalten. Der Erhalt der unbebauten Grünflächen ist auch aus klimatischer Sicht von hoher ökologischer Bedeutung. Durch eine evtl. Nachverdichtung im Bereich der Straßenrandbebauung kann es ggf. zu einer entsprechend erhöhten Verkehrsbelastung sowie zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen kommen. Da das Plangebiet im Straßenrandbereich jedoch bereits überwiegend bebaut ist und die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen durch diesen Bebauungsplan weitreichend geändert werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen (negativen) umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele der Planung sind:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Hamburger Straße,
- Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der Bebauung der Alte Straße sowie
- Erhalt des strukturreichen Biotop- und Freiflächenverbunds zwischen den Grünflächen im Plangebiet, den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schengerholzbach und Saarnberg sowie dem nördlich gelegenen Areal „Steinbruch Rauen“.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Hierzu ist beabsichtigt, die Straßenrandbebauung planerisch zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen mittels Baugrenzen definiert werden. Zudem werden Festsetzungen, die der Erhaltung des offenen, grünen Siedlungscharakters dienen, in Form einer Begrünung der Vorgartenflächen festgesetzt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten zulässig. Über die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die in den Fachgesetzen getroffenen Zielaussagen werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Rechtliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
-----------	-----------------------	-------------	-------------------------

Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insb. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018 Lärmtechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der für März 2006 geplanten Änderungen der An- und Abflugrouten des Flughafens Düsseldorf International über dem Mülheimer Stadtgebiet, Gesellschaft für Luftverkehrsfor-schung (GFL), Januar 2006
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insb. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	
	Freizeitlärmerlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt u. Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) vom 23.10.2006	Schutz der Bevölkerung vor Freizeitlärm	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-III-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	Informationen der Unteren Immissions-schutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe
	Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG)	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfällen	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) Landesnaturschutz-gesetz (LNatSchG NRW) Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maß-gabe der nachfolgenden Absätze so zu schüt-zen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Rege-nerationsfähigkeit und nachhaltigen Nut-zungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Land-schaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen	

		<p>Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p>	
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG <p>zu beachten.</p>	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Landschaft	BNatSchG LNatSchG NRW	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</p>	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insb. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
Boden/ Fläche	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insb. als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, 	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung

	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens/ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</p> <p>Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>	<p>Altlastenkataster</p> <p>Karte der schutzwürdigen Böden</p>
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung</p> <p>Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen</p>	<p>Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010</p> <p>Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan</p>
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Landeswassergesetz NRW (LWG NW)</p> <p>KrWG</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen</p> <p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit</p> <p>Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen</p> <p>s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)</p>	<p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung</p> <p>Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF)</p> <p>Gewässerzustandsbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr</p> <p>Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)</p> <p>Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr 2021</p>
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	

Klima	BNatSchG LNatSchG NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	Denkmalverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	

*in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden im Rahmen des Planverfahrens z.B. durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst entlang der umgebenden Straßen ein bestehendes Wohngebiet, der Blockinnenbereich ist durch zum Teil große, zusammenhängende, unbebaute Grünflächen geprägt. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden, der Baumbestand ist weithin sichtbar und ortsbildprägend. Durch Stichstraßen von Westen (Bremer Straße) und Osten (Alte Straße) wurde punktuell eine Blockinnen-/ Hinterlandbebauung ermöglicht und der Grünzug entsprechend unterbrochen. Das Wohngebiet ist insbesondere im Bereich der „Alte Straße“ durch bis zu III-geschossige Mehrfamilienhäuser, ansonsten durch überwiegend I- bis II-geschossige Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind im Umfeld auch im Bereich Saarner Straße, Bremer Straße sowie Hamburger Straße Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt überwiegend durch große, gärtnerisch gestaltete Grundstücke aus. Die Gebäude verfügen über Flach-, Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer. Die Gebäude Alte Straße 65/67 sind eingetragene Baudenkmäler.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist sehr bewegt. Im westlichen Plangebiet steigt sie von Süd nach Nord um bis zu gut 20 m und im östlichen Plangebiet um ca. 6 m an. Das Plangebiet selbst liegt bis zu 3 m oberhalb der Alte Straße und bis zu 13 m oberhalb der östlich verlaufenden Düsseldorfer Straße.

Die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung ist überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit zum Teil tiefen Gartenbereichen, südlich entlang der Straßburger Allee schließt Geschoßwohnungsbau an. Unmittelbar östlich der „Alte Straße“, beidseits der ebenfalls östlich gelegenen Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 223), schließen gewerbliche Nutzungen sowie der Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße mit einem Angebotsschwerpunkt bei kurzfristigen Bedarfen an. Dieses gewerblich geprägte Gebiet bildet eine Zäsur zu den weiter östlich gelegenen Saarer Ruhrauen mit ihrem hohen Natur-, Freizeit- und Erholungswert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes schirmt ein außerhalb des Plangebietes gelegener, bewaldeter Grünzug die Wohnbebauung an der „Alte Straße“ von den gewerblich genutzten Gebäuden beidseits der Düsseldorfer Straße ab. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit den jeweiligen Gartenbereichen sowie das Grundstück der ehemaligen Ibing-Brauerei an.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße und somit der Ortskern des Ortsteils Saarn liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von gut 700 m, gemessen von der südlichen Plangebietsgrenze. Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der „Saarner Kuppe“, südlich des Plangebietes, als auch im Ortskern befinden sich Schulen und Kindergärten. Einzelhandelsangebote des kurzfristigen bzw. des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls abgedeckt. Die Mülheimer Innenstadt mit ihren Kultur- und Einzelhandelsangeboten ist in ca. 2,8 km Entfernung über die Düsseldorfer Straße, Kassenberg sowie Schlossbrücke zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen (Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen, Lübecker Straße im Süden sowie Alte Straße im Osten. Über die südlich angrenzende Saarner Straße ist das Plangebiet an das nordwestlich liegende überörtliche Verkehrsnetz (Autobahnkreuz Kaiserberg), über die Straßburger Allee (Bundesstraße 223) / Kölner Straße (Bundesstraße 1) an das Autobahnkreuz Breitscheid angebunden.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien auf der Düsseldorfer Straße und auf der Saarner Straße an den ÖPNV angebunden. Über die Düsseldorfer Straße erfolgt Richtung Norden die Anbindung an den Mülheimer Hauptbahnhof mit seinen auch überregionalen Umsteigemöglichkeiten. Richtung Südosten erfolgt hierüber die Anbindung an die Kölner Straße mit den entsprechenden Umsteigemöglichkeiten über den Saarner Klostermarkt und die Mendener Brücke Richtung Mülheim-Oppspring sowie Richtung Ratingen. Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind für das Plangebiet die Haltestelle „Lindgens“ auf der Düsseldorfer Straße/ Kassenberg bzw. „Alte Straße“ auf der Düsseldorfer Straße/

Straßburger Allee. Mittels der Buslinie mit der Haltestelle „Nachbarsweg“ im Bereich Saarner Straße erfolgt die Anbindung des Plangebietes über die Saarner Kuppe Richtung Ratingen im Süden bzw. Richtung Broicher Mitte im Norden. Eine weitere Buslinie auf der Saarner Straße stellt einerseits die Verbindung zum Schulzentrum Saarn, andererseits zum Mülheimer Hafengebiet her. Die nächstgelegene Haltestelle „Schleswiger Straße“ befindet sich in einer Entfernung von gut 400 m von der südlichen Plangebietsgrenze.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in ca. 700 m Entfernung in Saarn am Saarnberg, südwestlich des Plangebietes gelegen sowie etwas weiter entfernt am Klostermarkt südöstlich des Plangebietes. In ebenfalls etwas weiterer Entfernung befinden sich zudem auf der Saarner Kuppe eine Gesamtschule und ein Berufskolleg. Kindertageseinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, sondern ebenfalls in ca. 1,3 km Entfernung in Saarn an der Viehgasse.

2.2 Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung werden die Aspekte *Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* betrachtet.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Alte Straße/ Saarner Straße (L62), Düsseldorfer Straße (B223) sowie Heuberg und den unmittelbar angrenzenden als Tempo-30-Zone/ Anliegerstraße deklarierten Abschnitten von Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Alte Straße vorbelastet. Im Rahmen der Kartierungen zur III-Phase der EU-Umgebungslärmkartierung (2016) wurde für die betreffenden Abschnitte der B223 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von rund 17.000 Kfz/d ausgegangen und für die L62 von rund 16.000 Kfz/d. Für den Heuweg ist von ca. 1.400 Kfz/d auszugehen und der Abschnitt der Lübecker Straße mit rund 400 Kfz/d angesetzt worden. Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau.

Die Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie zeigen, dass der Einfluss des städtischen Vorbehaltsnetzes mit Ausnahme der an die L62 angrenzenden und dadurch lärmtechnisch hochbelasteten Bereiche an der Südgrenze des Plangebietes ansonsten unterhalb der Kartierungsgrenze für den Tag-Abend-Nachtpegel L_{DEN} von 55 dB(A) liegt. Die Belastung der

bestehenden Bebauung im Bereich Alte Straße liegt abhängig von der unterschiedlichen Abschirmungssituation durch die gewerbliche Bebauung entlang der deutlich tiefergelegenen Düsseldorfer Straße nach den im Rahmen der Kartierung ermittelten Daten im Bereich von etwa L_{DEN} von 50 bis 55 dB(A). Für den Nachtpegel L_{Night} liegen diese dort im Bereich von 42 bis 47 dB(A). Dies erlaubt die Einschätzung, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts in diesem Bereich ebenfalls überschritten werden. In die Betrachtung im Rahmen der Lärmkartierung nicht einbezogen sind mangels belastbarer Verkehrsdaten die als Tempo-30-Zone bzw. Anliegerstraßen zählenden Abschnitte. Für die Anliegerstraßen ist allgemein von Verkehrsbelastungen < 500 Kfz/d auszugehen.

Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag/ Abend/ Nacht-Pegel gemäß der EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von < 35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmeregelungen erfolgen können. Eine weitergehende Betrachtung des Schutzguts Fluglärm ist daher nicht erforderlich.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der – auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten – vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung möglicher Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor. Infolgedessen wurde ein Hinweis auf Fluglärm im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Luftreinhaltung

Das Thema „Luft/ Luftreinhaltung“ wird im Kap. „2.6 Schutzgut Luft und Klima“ dargestellt.

Aufheizung

Untersuchungen zum Thema Aufheizung liegen nicht vor. Daher kann über allgemein gültige Aussagen hinaus, dass z.B. versiegelte Flächen sich mehr aufheizen als unversiegelte, keine Bestandsbeschreibung erfolgen.

Gewerbelärm

Im Plangebiet befindet sich mit einer Schreinerei ein Gewerbebetrieb an der Alten Straße. Dieser ist bisher und auch künftig planungsrechtlich zulässig. Da keine Art der Nutzung

festgesetzt wird und somit keine sich daraus ergebenden Grenzwerte einzuhalten sind, gelten bei Neu- und Umbauten die Regelungen des § 34 BauGB. Eine weitergehende Betrachtung dieses Schutzguts kann daher entfallen.

Energie

Das Plangebiet wird über bereits bestehende Leitungsnetze mit Energie versorgt.

Störanfällige Betriebe

Gemäß dem „Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld“ der UCON GmbH vom 16.07.2018 tangiert der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand nicht das Plangebiet. Eine weitergehende Betrachtung kann daher entfallen.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Erholung und Regeneration

Im Plangebiet befinden sich – neben einem geringen Anteil an Straßenflächen – ausschließlich private Grundstücke, so dass für die Öffentlichkeit keine Flächen zur Erholung und Regeneration zur Verfügung stehen.

2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

An der Bestandssituation würden sich keine unmittelbaren Veränderungen ergeben. Nutzungsänderungen bzw. Nachverdichtungen wären bereits jetzt im überwiegenden Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB zulässig. Daher wären für die betrachteten Schutzgüter *Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* auch langfristig nur geringe Änderungen zu erwarten.

2.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. Durch die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB sind Neu- und Umbauvorhaben nur in begrenztem Umfang möglich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter *Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Bezüglich des *Fluglärms* (Flugerwartungsgebiet Düsseldorf) wurde ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Darüber hinaus sind aufgrund der geringen Betroffenheit des Schutzguts „Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung“ keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

2.2.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung

Verkehrslärm

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. Die einzelnen Möglichkeiten zur Nachverdichtung können zu einer geringfügig erhöhten Verkehrsmenge führen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise geringe Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Energie

Da das Plangebiet bereits über bestehende Leitungsnetze mit Energie versorgt wird und die Planung kein neues Baurecht erheblichen Umfangs begründet, sind lediglich geringe Erweiterungen des Leitungsnetzes in Form von Hausanschlüssen zu erwarten. Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut ist nicht zu erkennen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Derzeit sind keine Auswirkungen von möglichen Katastrophen und Unfällen auf das Schutzgut erkennbar.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

Erholung und Regeneration

Da im Plangebiet – außer einem geringen Anteil Straßenflächen – keine öffentlichen Flächen vorhanden sind, dient es weder bei Nicht-Durchführung noch bei Durchführung der Planung als Erholungsgebiet.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile (Alleen) wie besonders schutzwürdige Biotope oder naturschutzrechtlich geschützte Strukturen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist einen prägenden Baumbestand auf, der sich überwiegend auf privaten Grundstücken im Innenbereich zwischen den jeweiligen Straßenrandbebauungen befindet. Südlich des Plangebiets befindet sich größerer Baumbestand auf einem städtischen Grundstück an der Saarer Straße. Auf dieser Fläche hat sich ein Bewuchs mit einzelnen älteren Bäumen und Brombeergebüschen mit Bedeutung für zahlreiche (Vogel-) Arten etabliert. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Steinbruch Rauen mit Vorkommen zahlreicher besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist strukturreiche Gärten mit offenen Bereichen, Gebüsch, Einzelbäumen und Wald sowie mit heimischen und -Zierpflanzen und weiteren Strukturen auf. Aufgrund seiner Ausprägung und Lage wird der innerstädtische Austausch zwischen Populationen nördlich und südlich des Plangebietes ermöglicht. Ökologisch herausragende Strukturen oder Flächen mit natürlicher Dynamik sind aktuell nicht bekannt. Die biologische Vielfalt ist als mittel bis hoch einzustufen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist sehr bewegt. Im westlichen Plangebiet steigt sie von Süd nach Nord um bis zu rund 20 m und im östlichen Plangebiet um ca. 6 m an. Die aus diesen Höhenunterschieden resultierende Hangkante hat eine Fernwirkung und ist auch von der anderen Ruhrseite sichtbar. Dabei dominieren die durchgrüneten Bereiche die Wahrnehmung.

Wald

Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne von § 2 BWaldG und § 1 LFoG NRW. Dies betrifft in Flur 5 die Flurstücke 191 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.) und 492 sowie in Flur 6 die Flurstücke 173 (tlw.) und 378.

Insbesondere im waldarmen urbanen Umfeld kommen Waldflächen besondere Funktionen zu, wodurch die wenigen vorhandenen Waldflächen eine große Bedeutung für die Bevölkerung und das Leben sowie das Klima in der Stadt erlangen. Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung wurde die südlich des Plangebiets liegende Waldfläche (Flurstück 197) zudem als Wald mit besonderer Funktion für den Klima- und Lärmschutz kartiert. Im Sinne von § 9 Abs. 1 BWaldG ist damit von einem hohen öffentlichen Interesse am Walderhalt, dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Erholung der Bevölkerung auszugehen.

2.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Plangebiet ist schon jetzt ortsübliche Bebauung und Nutzung entsprechend § 34 BauGB zulässig. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist mit einer deutlichen Verdichtung z.B. durch Bebauung in der sog. „2. Reihe“ und somit der Verlust von Grünstrukturen einschließlich ihrer Funktionen und Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen.

Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei der Zulassung von nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben. Entsprechend ist bei Nutzungsänderungen im Plangebiet schon aktuell eine ASP durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich an diesem Vorgehen nichts ändern.

2.3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. Eine zusätzliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (in „2. Reihe“) wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht ermöglicht.

In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass das in „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) als Fall 2 genannte Ergebnis festgestellt wird: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/ oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, Fazit: Der Plan/ das Vorhaben ist zulässig.“

Auf einzelnen Grundstücken wird es im Rahmen von Um- oder Neubaumaßnahmen zum Verlust einzelner Bäume und Gehölze kommen.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der unter 2.3.3 ausgeführten Prognose kann auf zusätzliche Untersuchungen und Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags verzichtet werden. Gleichwohl ist in jedem Baugenehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem ist vor der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein ökologischer Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Tiere und Pflanzen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ist im gesamten Plangebiet zu beachten und anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, soweit sie nicht als Terrassen, Gehflächen, erforderliche Stellplätze, Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasseraufnahmefähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Sowohl der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten in den Boden (z.B. Abdichtbahnen) als auch Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen sind als Gestaltungselement unzulässig.

Solche sogenannten „Schottergärten“ sind unerwünscht, da sie nicht nur aufgrund eines geringen Vorkommens von Pflanzen als potentielle Nahrungsquellen für Insekten und Vögel entfallen, sondern sich auch stark aufheizen und so zu einem negativen Mikroklima beitragen. Demgegenüber können kleinräumig strukturierte Gehölzstrukturen und Freiflächen Nahrungs- und Bruthabitate für die häufiger im Siedlungsbereich anzutreffenden Singvogelarten und Rückzugsbereiche für Kleinsäuger bieten. Mit dieser Festsetzung soll das grüne Erscheinungsbild des Plangebietes betont werden und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt reduziert und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Als zusätzliche Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Grüngestaltung des Plangebietes ist bei Neubebauungen eine Dachbegrünung gemäß den Vorgaben der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen auszuführen.

Biologische Vielfalt

Die strukturreichen Gärten mit offenen Bereichen, Gebüsch, Einzelbäumen und Wald werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen weitgehend vor einer Neubebauung geschützt. Lediglich Nebenanlagen bis 30 m³ wie z.B. Gartenschuppen dürfen hier errichtet werden. Die vorhandene biologische Vielfalt kann so erhalten werden.

2.3.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Bei Durchführung der Planung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.4 Schutzgut Boden/Fläche

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Altlasten

Im Bereich der Alte Straße 33 ist der Altstandort E6 – 0017 eingetragen. Hier sind die früheren Nutzungen als Lederfabrik, Baubeschläge, Metall- und Schrotthandlung sowie Kfz-Werkstatt aktenkundig.

Das Grundstück wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans O 33b beurteilt. Grundlage ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2000 (Gutachten 1089). Hierbei wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK-haltige Schlacken festgestellt.

Unter E6 – 0128 ist eine Flak- und Geschützstellung eingetragen. Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf diese Nutzung kein Altlastenverdacht. Aufgrund der Ergebnisse einer Nutzungsrecherche von Plan Zentrum Umwelt ist es sehr wahrscheinlich, dass Munitionsreste nach Beendigung des Krieges abgeräumt wurden.

Weiterhin ist die unter E6 – A 1008 die Altablagerung 1962 eingetragen. Es handelt sich um eine kleinräumige Ablagerung aus dem Jahr 1962. Bodenuntersuchungen ergeben keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Boden

Die Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW weist auf Böden vom Typ Braunerde und Pseudogley-Braunerde hin mit den Hauptbodenarten Sand sowie Lehm-Schluff. Die Versi-

ckerungsmöglichkeiten im 2-Meter-Raum werden mit bedingt geeignet bis ungeeignet angegeben. Eine abschließende Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen.

Schutzwürdige Böden

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans schutzwürdige Böden betroffen sind.

Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind dabei die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bezüglich der o.g. Schutzgüter wurden keine weitergehenden Untersuchungen in Auftrag gegeben, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Auberg“, über dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Silberberg“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Von einer weitergehenden Betrachtung des Aspekts „Bergbau“ wird daher abgesehen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Im Bereich des Plangebiets ist zudem eine nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnung verzeichnet. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen ehemaligen Luftschutzstollen.

2.4.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Altlasten, Boden, Schutzwürdige Böden, Fläche

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass weitreichende Nachverdichtungen insbesondere im Innenbereich die bisherigen Gartenflächen baulich überformen werden. Diese sukzessiven Nachverdichtungen würden zu einem Verlust der Grün- und Gartenbereiche führen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Eine Überprüfung der jeweiligen Fläche erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Altlasten

Bei Durchführung der Planung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Altablagerung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der unter 2.4.4 genannten Maßnahmen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Schutzwürdige Böden, Fläche

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, so dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen nur in geringem Umfang im Rahmen der Zulässigkeit nach diesem einfachen Bebauungsplan sowie nach § 34 BauGB begründet wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Da im Plangebiet mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt sind, wird kein allgemeiner Verzicht von der Versickerungspflicht ausgesprochen. Es erfolgte jedoch eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit.

Kampfmittelverdachtsfläche

Eine Überprüfung der jeweiligen Fläche erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Altlasten

Die mit Altlasten belastete Hofffläche wurde als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Ein Direktkontakt mit der belasteten Auffüllung ist dauerhaft zu unterbinden, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltdecke und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln.

Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Zusätzlich zu der zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Passus unter „Kennzeichnung“ im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Schutzwürdige Böden, Fläche

Der Bebauungsplan setzt mittels Baugrenzen ganz überwiegend den bereits vorhandenen Gebäudebestand entlang der Erschließungsstraßen fest. Die im Innenbereich liegenden Grünflächen werden somit auch künftig von Bebauung freigehalten.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittelverdachtsfläche

In den Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, der auf Verdachtsflächen auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen und auf die ggf. erforderliche Sicherheitsdetektion hinweist. Eine Überprüfung der jeweiligen Fläche erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.4.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten, Schutzwürdige Böden, Fläche

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die o.g. einzelnen Schutzgüter und somit auf das Schutzgut Boden und Fläche. Spätere Anträge hinsichtlich baulicher Veränderungen können nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und § 34 BauGB hinreichend beurteilt werden. Eine erhebliche Betroffenheit des Schutzguts ist daher nicht zu erkennen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Weiter nördlich verläuft der Heubach sowie südlich und östlich der Schengerholzbach. Das Plangebiet gehört zum Flussgebiet Rhein NRW, Teileinzugsgebiet Ruhr, verdichtetes Einzugsgebiet Schengerholzbach. Da sich unmittelbar im Plangebiet kein Oberflächengewässer befindet, ist eine weitere Betrachtung des Schutzguts Oberflächengewässer nicht erforderlich.

Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert. Eine weitere Betrachtung dieses Schutzguts ist daher nicht erforderlich.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 276_04 Ruhrkarbon/West, Südbereich. Im Rahmen des 3. Bewirtschaftungsplans NRW wurden Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2013 bis 2018 durchgeführt. Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich Menge in einem guten Zustand mit guter Prognose bis 2027.

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird aktuell mit gut bewertet. Laut Landesprognosen wird sich der Zustand bis 2027 voraussichtlich nicht verschlechtern und das Bewirtschaftungsziel weiterhin erreichen.

Der Grundwasserkörper gehört nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern und auch nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Versickerung von Niederschlagswasser

Die Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW weist auf Böden vom Typ Braunerde und Pseudogley-Braunerde hin mit den Hauptbodenarten Sand sowie Lehm-Schluff. Die Versickerungsmöglichkeiten im 2-Meter-Raum werden mit bedingt geeignet bis ungeeignet angegeben. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen.

Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 WHG (2) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im näheren Umkreis der Bremer Straße/ Alte Straße sind zahlreiche Einleitungen von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Rigolen- und Schachtanlagen genehmigt worden.

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Für das Plangebiet gibt es keine Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikokarten. Eine Hochwassergefährdung, die von einem Gewässer ausgeht, ist nicht vorhanden.

Eine weitere Betrachtung dieses Schutzguts ist daher nicht erforderlich.

Starkregengefahren

Aus den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Mülheim an der Ruhr gehen kleinräumige Überflutungsgefahren insbesondere für die westlichen Gebäudeseiten im Bereich der Alten Straße 53 sowie der Bremer Straße hervor.

Abwasser

Das Plangebiet ist über bestehende Leitungsnetze erschlossen.

2.5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Für alle betrachteten Schutzgüter würde sich die Situation bei Nicht-Durchführung der Planung kurzfristig nicht ändern. Längerfristig könnten sich über jeweils einzeln zu erteilende Baugenehmigungen Änderungen für das Schutzgut Wasser ergeben, insbesondere hinsichtlich der Entsorgung von Abwasser bzw. der Versickerung von Niederschlagswasser.

2.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Bei der Durchführung der Planung wird in den Boden und den darunter befindlichen Grundwasserkörper eingegriffen. Durch die im folgenden Punkt genannten Maßnahmen werden die Eingriffe so gering wie möglich gehalten.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Da hinsichtlich der Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens liegen keine Erkenntnisse vorliegen, kann keine konkrete Prognose bei Durchführung der Planung erfolgen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Da im Plangebiet mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt sind, wird kein allgemeiner Verzicht von der Versickerungspflicht ausgesprochen. Es erfolgte jedoch eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit. Die geordnete Entsorgung von Niederschlagswasser muss im Rahmen des Bauantragverfahrens nachgewiesen werden.

Trinkwasserschutz

Positiv ist die geringe Neuversiegelung, da dadurch das Niederschlagswasser weiterhin ohne große Neueinschränkung ablaufen kann.

Starkregengefahren

Bislang sind nur sehr kleinräumige Starkregengefahrenbereiche im Geltungsbereich bekannt. Hier obliegt es den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern, durch bauliche Veränderungen eine Verbesserung des Niederschlagswasserabflusses zu schaffen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.

Abwasser

Bezüglich des Abwassers ist bei Umsetzung der Planung langfristig mit geringfügigen Änderungen durch erfolgende Um- und Neubauten zu rechnen.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser

Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

Diese Festsetzung nach Landesrecht ist erforderlich, um die Auswirkungen auf den unter dem Plangebiet liegenden Grundwasserkörper gering zu halten und um zu erreichen, dass es nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Fließwege des Grundwassers und des Schichtenwassers kommt.

Für die Aspekte Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Entwässerung in Gewässer, Starkregengefahren sowie Abwasser werden keine Maßnahmen festgesetzt.

2.5.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Bei der durch die Planung zulässigen, möglichen Nachverdichtung ist zu beachten, dass es nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Fließwege des Grundwassers und des Schichtenwassers kommt. Hierzu wurde eine textliche Festsetzung getroffen, durch deren Einhaltung die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt geringgehalten werden können.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Für die Aspekte Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Starkregengefahren sowie Abwasser werden keine Maßnahmen festgesetzt. Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Schutzgüter kommen. Eine erhebliche Betroffenheit dieser Schutzgüter ist derzeit nicht erkennbar.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.6 Schutzgut Luft und Klima

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Luft/ Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009) und die aktuelle Luftschadstoffmodellierung (2018) keine kritischen Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂ kritisch > 37 µg/m³) und Feinstaub PM₁₀ kritisch > 29 µg/m³) auf. Der berechnete Abschnitt an der südlich des Plangebiets befindlichen Saarer Straße liegt aktuell bei 32 µg/m³ NO₂ und 20 µg/m³ PM₁₀.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 werden die bebauten Bereiche des Plangebiets als Stadtrandklima mit aufgelockerten und durchgrüntem Wohnsiedlungen bezeichnet. Die unbebauten Grünflächen im südlichen Innenbereich werden durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und sind vor allem durch ihre Verschattungselemente wichtige Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben den bebauten Bereich des Plangebiets als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“. Die Grünfläche im nördlichen Teil wird dem „Lokal bedeutsamen Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen“ zugeordnet, im südlichen Teil dem „Bioklimatischen Ausgleichsraum Wald“.

In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen.

2.6.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

An der Bestandssituation würden sich bei Nicht-Durchführung der Planung für das Schutzgut Luft und Klima keine unmittelbaren Veränderungen ergeben. Nutzungsänderungen bzw. Nachverdichtungen wären bereits jetzt im überwiegenden Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB zulässig.

2.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Luft/ Luftreinhaltung und Klima

In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung.

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters. Die zusammenhängenden Grünbereiche sollen explizit erhalten werden. Dennoch kann es durch Neu- und Umbaumaßnahmen es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich, da diese nicht zu erwarten sind.

2.6.5 Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima

Luft/ Luftreinhaltung

Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Klima

In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung und wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen außerhalb dieser Bereiche berücksichtigt.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Baudenkmäler

Die Gebäude Alte Straße 65/69 sind eingetragene Baudenkmäler und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, so dass eine weitergehende Betrachtung entfallen kann.

Denkmalpflegeplan

Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarer Ruhraue. Ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert zum bedeutenden Standort vor allem der Mülheimer Lederindustrie wurde.

An der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war. Innerhalb des betrachteten Umrisses sind die zwei o.g. Denkmale vorhanden.

2.7.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Denkmalpflegeplan

An der Bestandssituation würden sich bei Nicht-Durchführung der Planung keine unmittelbaren Veränderungen ergeben. Nutzungsänderungen bzw. Nachverdichtungen wären bereits jetzt im überwiegenden Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB zulässig.

2.7.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Denkmalpflegeplan

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters. Die zusammenhängenden Grünbereiche sollen explizit erhalten werden. Dennoch kann es durch Neu- und Umbaumaßnahmen es zu geringen Änderungen städtebaulichen Situation kommen.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Denkmalpflegeplan

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden nicht festgesetzt.

2.7.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalpflegeplan

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters und stehen damit im Einklang mit den

Zielen des Denkmalpflegeplans. Eine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes durch die Umsetzung der Planung ist nicht erkennbar.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da durch den Bebauungsplan kein neues Baurecht geschaffen wird, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht, kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass das in „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) als Fall 2 genannte Ergebnis festgestellt wird: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, Fazit: Der Plan/ das Vorhaben ist zulässig.“

Aufgrund der dargelegten Prognose kann auf zusätzliche Untersuchungen und Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags verzichtet werden. Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei genehmigungsfreien Vorhaben wie Gebäudeabbrüchen und bei der Zulassung von nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben. Bei entsprechenden Änderungen im Plangebiet ist eine Artenschutzprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Dazu sind dort prüffähige Unterlagen einzureichen, i.d.R. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Der Umfang der Unterlagen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auf einzelnen Grundstücken wird es im Rahmen von Um- oder Neubaumaßnahmen zum Verlust einzelner Bäume und Gehölze kommen. Die Baumschutzsatzung von Mülheim an

der Ruhr ist anzuwenden, ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein ökologischer Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingestuft. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Planungsalternative ist die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass die Grünflächen innerhalb des Plangebietes erschlossen und im Rahmen der § 34 BauGB massiv nachverdichtet werden könnten.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von auch großen (Mehrfamilien-)Wohngebäuden zu einer Gefährdung der Grünvernetzung und somit zu einer Änderung des aufgelockerten, durchgrüneten Gebietscharakters sowie ggf. zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der § 34 nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Das wäre grundsätzlich auch möglich, würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen. Für den Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen soll daher der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans der Vorzug gegeben werden.

5. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Für die Umweltprüfung wurden bestehende Regelwerke (z.B. Landschaftsplan) sowie die fachlichen Stellungnahmen der Fachämter verwendet. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen haben sich nicht ergeben.

6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind von den Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch eine falsche Umsetzung eines Planes, eine unsichere Prognose oder unvorhersehbare Wirkungen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von Gemeinden bereitgestellten Flächen).

Die Gemeinden nutzen dabei die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und die Information der Behörden, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Tabellarische Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

SCHUTZGUT	Beschreibung der Auswirkungen
<p>Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrslärm Die einzelnen Möglichkeiten zur Nachverdichtung können zu einer geringfügig erhöhten Verkehrsmenge führen. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Fluglärm Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise geringe Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

	<p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energie Da das Plangebiet bereits über bestehende Leitungsnetze mit Energie versorgt wird und die Planung kein neues Bau-recht erheblichen Umfangs begründet, sind lediglich ge-ringe Erweiterungen des Leitungsnetzes in Form von Haus-anschlüssen zu erwarten. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Mögliche Katastrophen und Unfälle Derzeit sind keine Auswirkungen von möglichen Katastro-phen und Unfällen auf das Schutzgut erkennbar. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen • Erholung und Regeneration Da im Plangebiet – außer einem geringen Anteil Straßen-flächen – keine öffentlichen Flächen vorhanden sind, dient es nicht als Erholungsgebiet. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen
<p>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt und Landschaft</p>	<p>Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zu-kunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 5 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Im Rahmen des Genehmigungs-verfahrens muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Un-tere Naturschutzbehörde erfolgen. Die Baumschutzsatzung ist zu beachten. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
<p>Boden/ Fläche</p>	<p>Der Bebauungsplan hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und somit auf das Schutzgut Boden und Flä-che. Grad der Betroffenheit: Nicht erheblich betroffen</p>
<p>Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen • Grundwasser Zur Vermeidung einer nachteiligen Veränderung der Fließ-wege des Grundwassers und des Schichtenwassers wurde

	<p>eine textliche Festsetzung getroffen, durch deren Einhaltung die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt geringgehalten werden können.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versickerung von Niederschlagswasser <p>Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Starkregengefahren sowie Abwasser <p>Festsetzungen für diese Schutzgüter sind nicht erforderlich</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Luft/ Luftreinhaltung <p>Die ggf. mögliche Nachverdichtung im Rahmen der durch diesen einfachen Bebauungsplan gesteuerten Entwicklung ist aus Sicht der Luftreinhalteplanung nicht relevant.</p> <p>Grad der Betroffenheit: Nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klima <p>Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Baudenkmäler <p>Die Gebäude Alte Straße 65/69 sind eingetragene Baudenkmäler und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmalpflegeplan <p>Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters und stehen damit im Einklang mit den Zielen des Denkmalpflegeplans.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>

8. Referenzliste der verwendeten Gutachten

Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld	UCON GmbH	16.07.2018
Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadVerkehr	September 2018
Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadVerkehr	Januar 2020



"Bremer Straße / Alte Straße - Y 15"

Gemarkung: Saarn Flur: 1, 5, 6 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht.

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungswerts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 26) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauNRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der derzeit gültigen Fassung
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM 32N (EPSG 25832) Höhenbezugssystem: DHHN 2016 / Höhenstatus 170

**Zeichenerklärung
Festsetzungen**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
- Tiefgarage
- Garage / Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Kennzeichnungen

Alllasten gem § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB (siehe Text)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- Geschözzahl vorhandener Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Höhepunkt m über NNH
- Bemessung (m)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
IA

Amtsleiter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht und seine formale Beteiligung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Internet veröffentlicht, sowie öffentlich ausgestellt.

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
IA

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan und die Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der Einsichtnahme des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
IA

Am für Geodaten, Kataster
und Wohnbauförderung

(Kleinbild)
Städtischer Vermessungsamt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche**
Überschreitung der Baugrenzen
Ausnahme: durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m und durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
Die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene für den Bedarf des jeweiligen Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur hinter der rückwärtigen Baugrenze.
Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, (überdachten) Mülltonnenbehältnissen, Fahrradständern und Fahrradgaragen unzulässig.
Die der Versorgung der Bepflanzung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Bepflanzung des Vorplatzes
Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze), abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserunfangfähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Speerschichten wie z. B. Asphaltbahnen sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 44 NatSchG

II. Landesrechtliche Festsetzungen

- Wasserrechtliche Festsetzungen**
Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.
Bei einer Neubaubehaltung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edächlichen Bedingungen dafür gegeben sind.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 WHG und § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 LWG NRW

III. Kennzeichnungen

- Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort 68-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlämme unterhalb der teerhaltigen Asphaltdecke bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK - Gehalte aufweist. Die tiefe Fläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.
Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltdecke und die Schlämme bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr, abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBoDSchG zu begleiten und zu dokumentieren.
§ 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 17 LBoDSchG

IV. Hinweise

- Geräuschbelastung durch Fluglärm**
Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Fluglärmschutzgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zahlreiche Bodenbelastungen durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens sind nicht auszuschließen.
gen Fassung. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Sind Bäume im Rahmen einer unaufschiebbaren Maßnahme zur Abwehr einer unmittelbaren Gefahr zu entfernen, so ist dies unverzüglich anzuzeigen und zu belegen. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
Kampfmittelbeseitigung
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkontaminationen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militärinstallationen des 2. Weltkriegs (Stellung). Daher wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt „Baugrundergriffe“ zu beachten (http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service_Merkblatt_fuer_Baugrundergriffe.pdf).
- Vorbeugender Brandschutz**
Löschwasser
Für den Bereich des Bebauungsplanes wird, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/96 m³/h (800/1600 ltr./min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt.
Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen
Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verlässliche Fahrbahnbreite von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.
Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Reparatur am Fahrbahnrand bzw. Änderung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Rettungsschnitt von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.
Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.
Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umpflanzung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplans sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie bautechnisch notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.
Hinweis
Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.
- Verpflichtung von Bodendenkmalern**
Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschüttung-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Katten, hingewiesen werden. Bodendenkmal- und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
DIN-Normen
Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.
§§ 15 u. 16 DSchG NRW

